

# 平成25年2月期 決算短信 (REIT)

平成25年4月11日

不動産投資信託証券発行者名 大和ハウス・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8984 URL <http://daiwahouse-resi-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 瀧 美知男  
 資産運用会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 山田 裕次  
 問合せ先責任者 取締役財務企画部長 漆間 裕隆 TEL (03)3595-1265  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年5月24日 分配金支払開始予定日 平成25年5月20日  
 決算補足説明資料の作成の有無  有・無  
 決算説明会開催の有無  有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成25年2月期の運用、資産の状況 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年2月期	7,612	(△1.7)	3,398	(△7.9)	2,529	(△7.2)	2,528	(△3.4)
24年8月期	7,746	(4.4)	3,691	(7.5)	2,724	(15.6)	2,616	(17.1)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
25年2月期	7,875	2.8	1.1	33.2
24年8月期	8,150	2.8	1.2	35.2

(注1)平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり当期純利益については、平成24年8月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注2)平成25年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(191百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。平成24年8月期の「当期純利益」は内部留保実施額(5百万円)を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
25年2月期	16,947	2,720	0	0	107.6	3.0
24年8月期	16,264	2,610	0	0	99.8	2.8

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年2月期	221,779	91,846	41.4	286,063
24年8月期	218,295	91,928	42.1	286,320

(注)平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産については、平成24年8月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年2月期	6,814	△5,280	1,100	10,625
24年8月期	7,105	△4,213	△6,079	7,989

2. 平成25年8月期（平成25年3月1日～平成25年8月31日）及び平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
25年8月期	7,903	(3.8)	3,599	(5.9)	2,705	(7.0)	2,705	(7.0)	8,300	0
26年2月期	7,941	(0.5)	3,671	(2.0)	2,852	(5.4)	2,852	(5.4)	8,300	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成25年8月期）7,689円、（平成26年2月期）8,108円（想定期末発行投資口数はいずれも351,870口としています。）

（注1）平成25年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（214百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）平成26年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（67百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

- |                       |        |          |        |          |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25年2月期 | 160,535口 | 24年8月期 | 160,535口 |
| ② 期末自己投資口数            | 25年2月期 | 0口       | 24年8月期 | 0口       |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記9ページ「平成25年8月期及び平成26年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。
- 本投資法人は、平成25年2月28日を分割の基準日とし、平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。  
また、平成25年3月1日開催の役員会において、一般募集による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行を行うことを決定しました。一般募集による新投資口発行については平成25年3月18日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については、平成25年4月17日の払込を予定しています。  
上記「2. 平成25年8月期（平成25年3月1日～平成25年8月31日）及び平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）の運用状況の予想」については、当該投資口分割後の発行済投資口数321,070口に新投資口発行（一般募集28,000口、第三者割当2,800口（上限））の30,800口を加えた、投資口総数351,870口を前提としています。

## 1. 投資法人の関係法人

大和ハウス・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の関係法人については、平成24年11月22日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」については、平成24年11月22日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社(以下「大和ハウス工業」といいます。)の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社をその資産運用会社とし、大和ハウス工業をスポンサーとする、居住施設を運用対象とする居住施設特化型の不動産投資信託(J-REIT)です。

本投資法人は、平成18年3月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人(以下「NCR」といいます。)との合併(以下「本合併」といいます。)により、資産規模を24物件(取得価格の合計51,139百万円)(平成21年11月末日現在)から129物件(取得価格の合計190,537百万円)(平成22年4月1日現在)に拡大した結果、200,000百万円を超える総資産額及び8,000戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート(注1)の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

本投資法人は、賃貸住宅の企画・開発からテナントリーシング、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループ(注2)と協働することで成長力の強化を図るとともに(大和ハウスグループの総合力を活用)、大和ハウス工業が開発する物件を中心に資産規模の拡大を目指し、高齢者向け住宅への投資も行う方針です(資産規模の拡大)。

また、相対的に競争力の劣る運用資産の入替えによる収益向上や、管理・運営コストの削減を実現するとともに(ポートフォリオの質の向上)、大和ハウスグループの信用力を背景に強固なバンクフォーメーションを構築し、負債コストの削減に努めています(財務体質の強化)。

更には、内部留保と税務上の繰越欠損金を活用して、配分金マネジメントを実施していきます(配分金マネジメントの実施)。

本投資法人は、これらの運用戦略により、持続的な外部成長と安定した配分金を実現し、今後も大和ハウスグループの開発物件やウェアハウジング機能を活用した物件等を取得することで、更なる外部成長を実現するとともに、大和ハウスグループの総合力を活用し、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じ、投資口の価値向上に努めています。

(注1)「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。

(注2)「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社92社及び持分法適用関連会社17社(平成25年4月1日現在)により構成されます。本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

##### B. 当期の運用実績

当期は稼働率が想定を上回る水準で推移する一方、更新料収入等賃料以外の収入が想定を上回る水準で確保できたこと、費用面でも媒介手数料、修繕費等が低く抑えられたこと、金利コストが圧縮できたことなどを主因として、当初予想を大きく上回る実績をあげることができました。

また、当期においても2物件の取得と2物件の譲渡を行うことで、外部成長とポートフォリオの質の向上の両方を実現しています。

これらの活動を行った結果、本投資法人の当期末(平成25年2月28日。以下同じです。)における保有資産合計は、物件数123物件、資産規模212,692百万円(取得価格(注)ベース)、賃貸可能戸数9,305戸、賃貸可能面積383,991.17㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、97.6%となっています。

なお、本投資法人は、管理の品質改善による入居者満足度の向上と管理の効率化及び管理コストの削減を同時に達成することを目的とし、外部の業者に委託していたプロパティ・マネジメント業務(以下「PM業務」といいます。)及びビルメンテナンス業務(以下「BM業務」といいます。)を大和ハウスグループへ集約化しました。PM業務については、平成25年3月29日付で合計76物件において委託先を大和リビング株式会社に変更しており、これにより大和ハウスグループへの委託物件数は、平成24年8月末日現在の5物件から本書の日付現

在82物件に増加しました。

また、BM業務については、平成24年9月から平成25年3月にかけて委託先の見直しを行い、グローバルコミュニティ株式会社及び大和ライフネクスト株式会社等の大和ハウスグループへの委託物件数は平成24年8月末日現在の46物件から本書の日付現在99物件に増加しています。

本投資法人は、管理業務を大和ハウスグループに集約することにより、年間21百万円のコスト削減を見込んでいます。

(注) 「取得価格」とは、保有物件に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税を含みません。）をいいます。なお、金額は単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(a) 物件の取得について

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	カスターリア榴ヶ岡
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,208,573千円
取得先（注2）	国内の特例有限会社
契約締結日	平成24年9月3日
取得日	平成24年9月3日
資産の名称	カスターリア中目黒
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	3,800,000千円
取得先（注3）	野村不動産株式会社
契約締結日	平成24年11月29日
取得日	平成24年11月29日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(注3) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(b) 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	2,210,000千円
譲渡先（注2）	非開示
契約締結日	平成24年9月27日
譲渡日	平成24年9月27日
資産の名称	いなげや横浜西が岡店
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	853,000千円
譲渡先（注3）	株式会社トータルエステート
契約締結日	平成25年1月29日
譲渡日	平成25年1月29日

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 譲渡先から名称及び属性等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(注3) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(c) 投資口の分割について

本投資法人は、投資家に投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、平成25年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資口を、平成25年3月1日付で1口につき2口の割合をもって分割し、投資口の投資単位当たり金額を引き下げています。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成25年1月31日に返済期限が到来した再生債務15,012百万円及び平成25年2月28日に期限前返済を実施した再生債務11,287百万円（平成26年1月31日期限の15,012百万円の一部）等総額26,510百万円

のリファイナンスを実施し、期間3年2か月、期間6年11か月及び期間7年の借入れに分割し、長期化するとともに負債コストの低減を実現することができました。期間6年11か月及び期間7年の借入れについては金利スワップ契約を締結し、実質金利を固定化することで将来の金利変動リスクをヘッジしています。

また、本投資法人は、平成24年9月27日付でコミットメントライン変更契約を締結して借入極度額を60億円から100億円に増額するとともに、コミットメントラインを活用して機動的に物件を取得した結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は、前期比3,706百万円増の125,540百万円、当期末のLTV(注)は前期比0.8%増の56.6%となっています。

また、当期末における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

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

(注)「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債総額の比率をいいます。

#### D. 内部留保の取崩しについて

本投資法人は、平成23年9月に投資方針を変更し、投資対象を居住施設のみに変更し、保有している商業施設2物件の譲渡を検討してきました。かかる譲渡活動の結果、保有している商業施設のうち1物件について、平成25年1月29日付で譲渡が実現しましたが、192百万円の不動産等売却損を計上することとなりました。

本投資法人は、保有する内部留保(分配準備積立金)について、そのうち一定額を、将来における売却損の発生を想定し、売却損発生時まで内部留保した上で、不動産等売却損発生時にはこの内部留保を取崩して分配金を補てんする活用方針を定めています(かかる活用方針の詳細については、後記「② 次期の見通し C. 内部留保(分配準備積立金)の活用方針」をご参照下さい。以下「内部留保の活用方針」といいます。)。本投資法人は、内部留保の活用方針に従い、平成25年2月期において、当該不動産等売却損について内部留保(分配準備積立金)を取崩して、平成25年2月期の分配金を補てんすることとしました。

#### E. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益7,612百万円、営業利益3,398百万円、経常利益2,529百万円、当期純利益2,528百万円(投資口1口当たり当期純利益15,751円)を計上しました。

なお、当期実績のうち、商業施設1物件の譲渡に伴い生じた不動産等売却損192百万円(投資口1口当たり1,196円)については、内部留保の活用方針に従い、内部留保(分配準備積立金)を取崩しました。

なお、本投資法人の当初予想では、投資口1口当たり当期純利益を16,273円とし、内部留保(分配準備積立金)を投資口1口当たり227円取崩すこととしていましたが、当期実績は、不動産等売却損の発生を除き好調裡に推移しました。そのため、当期の内部留保(分配準備積立金)の取崩しを加味した投資口1口当たりの当期純利益は16,947円と内部留保の活用方針において定める当期の目標分配金水準16,500円を大きく超えたことから、当期においては、目標分配金水準まで分配金を上乘せするための内部留保(分配準備積立金)の取崩しは行わないこととしました。

(注)投資口1口当たりの金額は、分割前の金額を記載しています。

#### ② 次期の見通し

##### A. 投資環境

我が国の経済は、昨年秋以降の円相場の下落を背景に輸出環境が急速に改善していること、政府の経済政策を好感した消費者マインドの改善により個人消費が緩やかに改善するなど、本年度後半に向けて高い成長が期待されています。

国土交通省が平成25年2月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価L00Kレポート～〔第21回〕平成24年第4四半期(平成24年10月1日～平成25年1月1日)の動向」によると、主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、①商業系地区で再開発等による賃料の上昇等又はマンション需要等の増加により、②住宅系地区で従来から人気の高い地区において需要の増加による取引価格の上昇等により地価が上昇に転じたことにより、上昇を示す地区が増えています。東京圏(65地区)の高度利用地(住宅系地区及び商業系地区)地価は、前回調査と比較して上昇が11地区から16地区へ増加した一方、下落は13地区から10地区へ減少し、地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られます。

賃貸不動産売買市場においては、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸不動産の価格は引き続き強含みに推移しており、価格の上昇は東京都中心部から周辺部へ、地方の主要都市へと広がり、取得環境としては厳しい状況が続いています。

また、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の稼働率は堅調に推移すると見込んでいます。

## B. 財務戦略

本投資法人は、既存の取引金融機関との良好な関係を維持することに加え、大和ハウス工業の親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化、調達手段の多様化等を図るべく努力していきます。

また、今後も金融市場の状況に対応した適切な条件でのリファイナンスを実施し、金融コストの削減に努力していきます。

## C. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針

### (a) 内部留保について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、不動産等売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成25年2月末日現在、総額19,473百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額19,281百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用して当該利益の全部又は一部を内部留保し、不動産等売却損等が発生した場合や特別損失が発生した場合には、内部留保を取崩して安定した分配金を確保してきましたが、今後も中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、以下の方針に従い活用することとしています。

### (b) 活用方針

(i) 本投資法人は、当期の取崩し後の内部留保の総額19,281百万円について不動産売却損等が発生した場合に使用する部分と分配金の原資とする部分の2つに分けて活用します。

(ii) 対鑑定評価額比簿価含み損相当額（1,260百万円）について

(ア) 鑑定評価額と保有資産の簿価との差額1,260百万円（平成25年2月末日現在）については、将来における売却損の発生を想定し、売却損発生時まで内部留保します。内部留保の金額については毎期、簿価と鑑定評価額の差額により見直します。

(イ) 不動産等売却損発生時にはこの内部留保を取崩して分配金を補てんします。

(iii) 残額（18,020百万円）について

(ア) 特別損失が発生した場合や増資による分配金の希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。

(イ) 目標分配金水準を設定し、目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資にも活用します。

(ウ) 目標分配金水準については、金融経済等の外部環境やJ-REIT市場全般の状況等を十分考慮して決定しますが、本投資法人の収入増加や経費削減等が見込まれ一定期間後に分配金の上乗せがなくても到達可能な水準を設定します。

(エ) なお、当期において、総額191百万円の内部留保取崩しを実施したものの、不動産鑑定評価額の改善に伴い、上記(ii)対鑑定評価額比簿価含み損相当額が減少（4,128百万円の改善）した結果、残額（18,020百万円）については前期末比3,936百万円増加することとなりました。

(iv) 目標分配金水準の上方修正について

本投資法人は、平成25年8月期に内部留保の取崩しなしに投資口1口当たり8,250円を分配する見通しの下、目標分配金水準を設定し、これを実現するために、外部成長及び内部成長に努めてきました。その結果、不動産等売却損を除いた当期の本投資法人の業績が想定よりも高めに推移し、運用状況の見通しにおいて内部留保の取崩しがないことを前提とした投資口1口当たり分配金にかかる予想値が8,300円となったことから、当面の投資口1口当たりの目標分配金水準を8,300円に上方修正しました。

(注) 平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の投資口分割を行っており、投資口1口当たりの目標分配金水準は、投資口分割の比率（2分の1）に応じて記載しています。

## D. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

本投資法人は、スポンサーである大和ハウス工業が開発する物件の取得を中心に外部成長の実現を目指していくと同時に、運営管理コストの削減等に努め、内部成長にも努めます。また、柔軟な賃料設定を行うこと等により高稼働率を維持し、キャッシュ・フローの維持向上を目指します。

E. 平成25年8月期及び平成26年2月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成25年8月期	百万円 7,903	百万円 3,599	百万円 2,705	百万円 2,705	円 8,300	円 0
平成26年2月期	百万円 7,941	百万円 3,671	百万円 2,852	百万円 2,852	円 8,300	円 0

(注1) 平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の投資口分割を行っています。

(注2) 平成25年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（214百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注3) 平成26年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（67百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

上記の見通しの前提条件については、後記9ページ「平成25年8月期及び平成26年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③決算期後に生じた重要な事実

A. 投資口の分割

本投資法人は、平成25年2月28日を分割の基準日とし平成25年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(a) 分割の目的

投資家に投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口の分割を実施しました。

(b) 分割の方法

平成25年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数 : 160,535口  
 今回の分割により増加する投資口数 : 160,535口  
 分割後の本投資法人発行済投資口数 : 321,070口  
 分割後の発行可能投資口総数(注) : 2,000,000口

(注) 発行可能投資口総数は、分割前後で変更ありません。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

1口当たり純資産額 286,320円

1口当たり当期純利益 8,150円

当期（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

1口当たり純資産額 286,063円

1口当たり当期純利益 7,875円

B. 新投資口の発行

平成25年3月1日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行については平成25年3月18日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。

この結果、出資総額は52,058百万円、発行済投資口数は349,070口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成25年4月17日の払込を予定しています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 28,000口

発行価格 1口当たり386,100円

発行価格の総額 10,810,800,000円

払込金額（発行価額） 1口当たり373,428円

払込金額（発行価額）の総額 10,455,984,000円

払込期日 平成25年3月18日

(b) 第三者割当による新投資口発行(注)

発行新投資口数 2,800口(上限)

払込金額(発行価額) 1口当たり373,428円

払込金額(発行価額)の総額1,045,598,400円

払込期日 平成25年4月17日

割当先 大和証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

### C. 物件の取得

本投資法人は、平成25年3月25日及び平成25年3月29日付で、以下の物件を取得しています。

資産の名称	カスタリア大濠ペイタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,910,000千円
取得先(注2)	国内の特例有限会社
契約締結日	平成25年3月1日
取得日	平成25年3月25日
資産の名称	ロイヤルパークスなんば
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,830,000千円
取得先(注3)	ロイヤルパークスなんば株式会社
契約締結日	平成25年3月1日
取得日	平成25年3月29日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(注3) 本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所定の手続きを経ています。

### D. コミットメントラインに基づく借入金の返済

本投資法人は、平成25年3月29日付で、上記「B. 新投資口の発行」による手取金により、コミットメントラインに基づく短期借入金3,800百万円の期限前返済を実施しました。

### (3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成25年3月1日提出の有価証券届出書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成25年8月期及び平成26年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年8月期：平成25年3月1日～平成25年8月31日（184日）</li> <li>平成26年2月期：平成25年9月1日～平成26年2月28日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成25年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権123物件に、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した物件の取得を加味した125物件（運用資産）が、平成26年2月28日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数349,070口に加え、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した2,800口の第三者割当による新投資口の発行がなされることを前提としています。</li> <li>その後は平成26年2月28日までに変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>月末稼働率の期中平均は、平成25年8月期96%、平成26年2月期96%を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成25年8月期425百万円、平成26年2月期431百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、平成25年8月期1,508百万円、平成26年2月期1,508百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年2月28日現在の有利子負債残高125,540百万円から、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載したコミットメントラインによる借入金3,800百万円の期限前弁済の実施、及び平成26年1月末日に再生債務約3,573百万円の期限返済に伴う同額のリファイナンスを実施し、以降平成26年2月28日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成25年8月期843百万円、平成26年2月期815百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>投資口交付費として、平成25年8月期に48百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、本投資法人が本書の日付現在設定している目標分配金水準（注）8,300円に対する1口当たり当期純利益からの上乗せとして、当期純利益とは別に内部留保の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、平成25年8月期214百万円、平成26年2月期67百万円の内部留保（分配準備積立金）をそれぞれ取り崩すことを前提としています。</li> <li>不動産等の取得又は譲渡、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、本書の日付現在行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(注)目標分配金水準は、本投資法人の定める内部留保の取崩し額算定上の指標であり、当該金額の分配金の支払を保証又は約束するものではありません。

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,969,663	6,506,958
信託現金及び信託預金	5,020,022	4,118,396
営業未収入金	52,959	40,861
前払費用	231,595	297,628
未収消費税等	—	5,691
その他	2,964	680
貸倒引当金	△9,358	△7,816
流動資産合計	8,267,846	10,962,400
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,979,362	27,992,162
減価償却累計額	△1,315,986	△1,599,314
建物（純額）	26,663,376	26,392,847
構築物	238,845	239,126
減価償却累計額	△11,674	△14,268
構築物（純額）	227,171	224,857
機械及び装置	432,205	432,205
減価償却累計額	△36,253	△44,138
機械及び装置（純額）	395,952	388,067
工具、器具及び備品	647,236	648,997
減価償却累計額	△114,346	△138,312
工具、器具及び備品（純額）	532,890	510,685
土地	21,150,419	21,150,419
信託建物	87,014,046	88,023,245
減価償却累計額	△5,799,643	△6,756,378
信託建物（純額）	81,214,403	81,266,867
信託構築物	655,981	677,748
減価償却累計額	△45,861	△52,659
信託構築物（純額）	610,120	625,089
信託機械及び装置	1,320,493	1,363,827
減価償却累計額	△246,618	△291,669
信託機械及び装置（純額）	1,073,874	1,072,157
信託工具、器具及び備品	290,791	296,693
減価償却累計額	△78,819	△92,331
信託工具、器具及び備品（純額）	211,972	204,362
信託土地	73,763,336	74,632,549
有形固定資産合計	205,843,516	206,467,903
無形固定資産		
信託借地権	2,244,584	2,239,038
商標権	4,612	6,248
無形固定資産合計	2,249,197	2,245,287

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	703,379	875,114
差入保証金	10,030	10,030
信託差入敷金及び保証金	1,200,020	1,200,020
投資その他の資産合計	1,913,429	2,085,165
固定資産合計	210,006,143	210,798,356
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	21,183	18,830
繰延資産合計	21,183	18,830
資産合計	218,295,174	221,779,586
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	389,397	311,702
短期借入金	※1 —	※1 3,800,000
未払金	113,193	106,802
未払費用	530,550	525,202
未払法人税等	605	605
未払消費税等	61,465	—
前受金	716,182	773,348
預り金	166,082	190,780
1年内返済予定の再生債務	15,012,890	3,573,845
流動負債合計	16,990,366	9,282,286
<b>固定負債</b>		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	73,795,000	100,305,000
預り敷金及び保証金	327,220	328,754
信託預り敷金及び保証金	1,839,111	1,762,835
資産除去債務	387,898	392,301
再生債務	30,026,737	14,861,887
固定負債合計	109,375,968	120,650,779
負債合計	126,366,334	129,933,066
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	41,602,436	41,602,436
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金	19,467,899	19,473,874
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,616,916	2,528,622
剰余金合計	50,326,403	50,244,084
投資主資本合計	91,928,839	91,846,520
純資産合計	※2 91,928,839	※2 91,846,520
負債純資産合計	218,295,174	221,779,586

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 3月1日 平成24年 8月31日	自 至	平成24年 9月1日 平成25年 2月28日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,131,007	※1 7,152,415	
その他賃貸事業収入		※1 502,243	※1 460,518	
不動産等売却益		※2 112,869	—	
営業収益合計		7,746,121	7,612,933	
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,270,619	※1 3,265,383	
不動産等売却損		—	※2 192,067	
資産運用報酬		488,247	483,135	
資産保管手数料		21,791	21,833	
一般事務委託手数料		72,631	72,058	
役員報酬		6,600	6,600	
貸倒引当金繰入額		—	2,417	
その他営業費用		194,643	170,771	
営業費用合計		4,054,533	4,214,266	
営業利益		3,691,587	3,398,666	
営業外収益				
受取利息		693	619	
貸倒引当金戻入額		2,921	—	
その他		3,390	1,120	
営業外収益合計		7,005	1,739	
営業外費用				
支払利息		770,560	708,995	
投資法人債利息		16,109	16,523	
投資法人債発行費償却		2,353	2,353	
融資関連費用		178,222	141,742	
その他		6,828	1,563	
営業外費用合計		974,074	871,179	
経常利益		2,724,518	2,529,227	
特別損失				
減損損失		※3 106,996	—	
特別損失合計		106,996	—	
税引前当期純利益		2,617,521	2,529,227	
法人税、住民税及び事業税		605	605	
法人税等合計		605	605	
当期純利益		2,616,916	2,528,622	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,616,916	2,528,622	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 3月 1日 平成24年 8月 31日	自 至	平成24年 9月 1日 平成25年 2月 28日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
当期首残高		41,602,436		41,602,436
当期末残高		41,602,436		41,602,436
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		28,241,587		28,241,587
当期末残高		28,241,587		28,241,587
分配準備積立金				
当期首残高		19,802,245		19,467,899
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		5,975
分配準備積立金の取崩		△334,345		—
当期変動額合計		△334,345		5,975
当期末残高		19,467,899		19,473,874
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)				
当期首残高		2,234,214		2,616,916
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		△5,975
分配準備積立金の取崩		334,345		—
剰余金の配当		△2,568,560		△2,610,941
当期純利益		2,616,916		2,528,622
当期変動額合計		382,702		△88,294
当期末残高		2,616,916		2,528,622
剰余金合計				
当期首残高		50,278,046		50,326,403
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△2,568,560		△2,610,941
当期純利益		2,616,916		2,528,622
当期変動額合計		48,356		△82,319
当期末残高		50,326,403		50,244,084
投資主資本合計				
当期首残高		91,880,482		91,928,839
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△2,568,560		△2,610,941
当期純利益		2,616,916		2,528,622
当期変動額合計		48,356		△82,319
当期末残高		91,928,839		91,846,520

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成24年3月1日 平成24年8月31日	自	平成24年9月1日 平成25年2月28日
純資産合計				
当期首残高		91,880,482		91,928,839
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△2,568,560		△2,610,941
当期純利益		2,616,916		2,528,622
当期変動額合計		48,356		△82,319
当期末残高		91,928,839		91,846,520

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成24年 3月 1日	至 平成24年 8月 31日	自 平成24年 9月 1日	至 平成25年 2月 28日
I 当期末処分利益		2,616,916,861		2,528,622,143
II 分配準備積立金取崩額		—		191,964,502
III 分配金の額		2,610,941,240		2,720,586,645
(投資口1口当たり分配金の額)		( 16,264)		( 16,947)
IV 分配準備積立金積立額		5,975,621		—
V 次期繰越利益		—		—

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、前期より目標分配金の概念を導入し、分配準備積立金を活用して安定した分配金政策を実施するとしています。当期の目標分配金は投資口1口当たり16,100円として、従来通り、物件の売却損益や減損損失等の特別損益は分配金に影響を与えないものとししました。</p> <p>上記の方針のもと、2,610,941,240円(1口当たり16,264円)を利益分配金として分配することとししました。なお、分配金2,610,941,240円と当期末処分利益2,616,916,861円との差額5,975,621円は、分配準備積立金へ積立てを行いました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。上記の方針のもと、当期末処分利益2,528,622,143円に不動産等売却損相当額191,964,502円の分配準備金取崩額を合わせた2,720,586,645円(1口当たり16,947円)を利益分配金として分配することとししました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 3月1日 平成24年 8月31日	自 至	平成24年 9月1日 平成25年 2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,617,521		2,529,227
減価償却費		1,411,821		1,422,775
投資法人債発行費償却		2,353		2,353
商標権償却		335		546
減損損失		106,996		—
固定資産除却損		9,133		3,323
受取利息		△693		△619
支払利息		786,669		725,519
営業未収入金の増減額(△は増加)		45,437		12,097
未収入金の増減額(△は増加)		16		△572
未取消費税等の増減額(△は増加)		101,809		△5,691
前払費用の増減額(△は増加)		△33,483		△66,032
営業未払金の増減額(△は減少)		103,933		△77,694
未払金の増減額(△は減少)		△24,546		△44,687
未払消費税等の増減額(△は減少)		61,465		△61,465
未払費用の増減額(△は減少)		22,763		△4,827
預り金の増減額(△は減少)		△2,055		4,373
前受金の増減額(△は減少)		△125,472		57,166
長期前払費用の増減額(△は増加)		△347,372		△171,735
貸倒引当金の増減額(△は減少)		△11,425		△1,541
有形固定資産の売却による減少額		416,641		—
信託有形固定資産の売却による減少額		2,778,353		3,243,437
信託差入敷金及び保証金の増減額(△は増加)		29,501		—
その他		△82,988		△57,961
小計		7,866,716		7,507,990
利息の受取額		693		619
利息の支払額		△761,104		△693,406
法人税等の支払額		△597		△340
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,105,707		6,814,862
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△14,617		△14,880
信託有形固定資産の取得による支出		△4,252,922		△5,273,521
無形固定資産の取得による支出		△3,047		△1,909
預り敷金及び保証金の受入による収入		43,290		31,973
預り敷金及び保証金の返還による支出		△23,949		△17,731
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		204,398		197,427
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△167,054		△201,377
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,213,903		△5,280,020

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		3,200,000		5,100,000
短期借入金の返済による支出		△6,400,000		△1,300,000
長期借入れによる収入		31,495,000		26,510,000
長期借入金の返済による支出		△12,519,000		—
投資法人債の発行による収入		2,976,462		—
再生債務の返済による支出		△22,268,926		△26,603,895
分配金の支払額		△2,562,811		△2,605,277
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,079,275		1,100,827
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△3,187,470		2,635,669
現金及び現金同等物の期首残高		11,177,156		7,989,685
現金及び現金同等物の期末残高		* 7,989,685		* 10,625,355

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	6～63年	機械及び装置	10～29年	工具、器具及び備品	2～28年
建物	2～69年								
構築物	6～63年								
機械及び装置	10～29年								
工具、器具及び備品	2～28年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰越ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p> <p>なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	10,000,000
借入残高	—	3,800,000
未使用残高	6,000,000	6,200,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入		6,922,889		6,933,010
共益費収入		208,117	7,131,007	219,404
				7,152,415
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入		193,530		201,432
付帯収益		35,311		39,063
その他賃貸事業収益		273,401	502,243	220,022
				460,518
不動産賃貸事業収益合計			7,633,251	7,612,933
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		793,286		788,112
水道光熱費		104,040		112,031
公租公課		393,807		386,957
修繕費		103,176		121,121
保険料		11,624		10,812
原状回復工事費		206,729		173,939
信託報酬		47,736		57,919
減価償却費		1,411,821		1,422,775
その他営業費用		198,396	3,270,619	191,713
				3,265,383
不動産賃貸事業費用合計			3,270,619	3,265,383
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)			4,362,631	4,347,549

※2 不動産売却損益の内訳

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

(単位:千円)

コンフォートタイム大塚	
不動産売却収入	803,010
不動産売却原価	752,214
その他売却費用	14,954
不動産売却損益	35,841
アプリーレ垂水	
不動産売却収入	30,031
不動産売却原価	17,063
その他売却費用	540
不動産売却損益	12,427
ニューシティレジデンス市谷左内町	
不動産売却収入	450,925
不動産売却原価	416,641
その他売却費用	9,607
不動産売却損益	24,676
ニューシティレジデンス豊田	
不動産売却収入	720,151
不動産売却原価	712,150
その他売却費用	8,001
不動産売却損益	—
ニューシティレジデンス等々力	
不動産売却収入	1,350,000
不動産売却原価	1,296,925
その他売却費用	13,150
不動産売却損益	39,924

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

(単位:千円)

ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー	
不動産売却収入	2,210,000
不動産売却原価	2,207,400
その他売却費用	2,600
不動産売却損益	—
いなげや横浜西が岡店	
不動産売却収入	853,000
不動産売却原価	1,036,037
その他売却費用	9,030
不動産売却損益	△192,067

※3 減損損失

前期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

用途	場所	種類	減損損失
賃貸マンション※	東京都港区	信託土地	76,077
		信託建物等	30,918

※上記賃貸マンションの名称はニューシティレジデンス西麻布ツインタワーです。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（106,996千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物30,580千円、信託構築物260千円、信託工具、器具及び備品77千円、信託土地76,077千円です。

なお、当資産グループの回収可能額は正味売却価額により測定しています。正味売却額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期	当期
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	160,535口	160,535口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期	当期
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
現金及び預金	2,969,663	6,506,958
信託現金及び信託預金	5,020,022	4,118,396
現金及び現金同等物	7,989,685	10,625,355

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期	当期
	(平成24年8月31日)	(平成25年2月28日)
1年内	937,191	870,584
1年超	1,203,378	593,678
合計	2,140,569	1,464,263

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場がない場合には合理的に算定された価格が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価格が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

前期(平成24年8月31日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,969,663	2,969,663	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,020,022	5,020,022	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の再生債務	15,012,890	15,012,890	—
(5) 投資法人債	3,000,000	2,997,186	2,813
(6) 長期借入金	73,795,000	73,986,152	△191,152
(7) 再生債務	30,026,737	30,115,804	△89,066
(8) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	6,506,958	6,506,958	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,118,396	4,118,396	—
(3) 短期借入金	3,800,000	3,800,000	—
(4) 1年内返済予定の再生債務	3,573,845	3,573,845	—
(5) 投資法人債	3,000,000	3,011,188	△11,188
(6) 長期借入金	100,305,000	100,933,342	△628,342
(7) 再生債務	14,861,887	14,954,678	△92,790
(8) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 短期借入金並びに(4)1年内返済予定の再生債務  
これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (5) 投資法人債  
これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。
- (6) 長期借入金並びに(7)再生債務  
このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (8) デリバティブ取引  
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成24年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,969,663	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,020,022	—	—	—	—	—
合計	7,989,685	—	—	—	—	—

当期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,506,958	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,118,396	—	—	—	—	—
合計	10,625,355	—	—	—	—	—

(注3) 短期借入金、長期借入金、投資法人債及び再生債務の決算日後の返済予定額

前期(平成24年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の再生債務	15,012,890	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	—
長期借入金	—	—	—	10,500,000	59,295,000	4,000,000
再生債務	—	15,012,890	15,013,847	—	—	—
合計	15,012,890	15,012,890	15,013,847	10,500,000	62,295,000	4,000,000

当期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	3,573,845	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	—
長期借入金	—	—	10,500,000	39,400,000	27,495,000	22,910,000
再生債務	—	14,861,887	—	—	—	—
合計	7,373,845	14,861,887	10,500,000	39,400,000	30,495,000	22,910,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年8月31日)及び当期(平成25年2月28日)において、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成24年8月31日)及び当期(平成25年2月28日)において、該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。

前期(平成24年8月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	68,700,000	68,700,000	(注)	—
合計			68,700,000	68,700,000	—	—

当期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	86,110,000	86,110,000	(注)	—
合計			86,110,000	86,110,000	—	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記」をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 支配投資主及び法人主要投資主等

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)において、該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)において、該当事項はありません。

3. 子法人等

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)及び当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)において、該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	488,247	営業 未払金	299,999

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

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	525,207	営業 未払金	295,041

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

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
<b>繰延税金資産（流動）</b>		
貸倒引当金繰入超過額	—	662
その他	20,704	19,051
小計	20,704	19,714
評価性引当額	20,704	19,714
合計	—	—
<b>繰延税金資産（流動）の純額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>繰延税金資産（固定）</b>		
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	3,756	3,152
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,880,520	1,844,868
合併時受入繰越欠損金	15,209,408	15,209,408
資産除去債務	132,506	134,010
減損損失	39,150	—
その他	3,507	5,401
小計	17,268,850	17,196,842
<b>繰延税金負債（固定）</b>		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,993,127	1,967,912
資産除去債務に対する除却費用	128,585	128,585
小計	2,121,712	2,096,497
評価性引当額	15,147,137	15,100,344
合計	—	—
<b>繰延税金資産（固定）の純額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△38.58%	△34.65%
その他	△0.73%	△1.92%
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b>	<b>0.02%</b>	<b>0.02%</b>

(退職給付に関する注記)

前期(平成24年8月31日)及び当期(平成25年2月28日)において、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間(54~60年)と見積り、割引率は2.1~2.4%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
期首残高		383,545		387,898
有形固定資産の取得に伴う増加額		—		—
時の経過による調整額		4,353		4,402
期末残高		387,898		392,301

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下の通りです。

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
貸借対照表計上額				
期首残高		208,543,507		208,088,100
期中増減額		△455,406		618,840
期末残高		208,088,100		208,706,941
期末時価		202,699,000		207,446,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は、カスターリア荒川等合計2物件の取得(4,187,426千円)、減少額はニューシティレジデンス等々力等4物件と土地の一部の売却(3,194,994千円)及び減価償却費によるものです。当期の主な増加額はカスターリア中目黒等合計2物件の取得(5,182,908千円)、減少額はニューシティレジデンス西麻布ツインタワー等2物件の売却(3,243,437千円)及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

106,996千円の減損損失を計上していますが、本投資法人は不動産賃貸事業の単一事業であるため、記載を省略しています。

当期(自平成24年9月1日至平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(持分法損益等に関する注記)

前期(平成24年8月31日)及び当期(平成25年2月28日)において、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	当期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
1口当たり純資産額	286,320円	286,063円
1口当たり当期純利益金額	8,150円	7,875円

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

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

(注2) 本投資法人は平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

前期末首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益金額を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	当期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
当期純利益(千円)	2,616,916	2,528,622
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,616,916	2,528,622
期中平均投資口数(口)	321,070	321,070

(重要な後発事象に関する注記)

### 1. 投資口の分割

本投資法人は、平成25年2月28日を分割の基準日とし平成25年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

#### (a) 分割の目的

投資家に投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口の分割を実施しました。

#### (b) 分割の方法

平成25年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

#### (c) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数 : 160,535口  
 今回の分割により増加する投資口数 : 160,535口  
 分割後の本投資法人発行済投資口数 : 321,070口  
 分割後の発行可能投資口総数(注) : 2,000,000口

(注) 発行可能投資口総数は、分割前後で変更ありません。

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

1口当たり純資産額 286,320円

1口当たり当期純利益 8,150円

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

1口当たり純資産額 286,063円

1口当たり当期純利益 7,875円

### 2. 新投資口の発行

平成25年3月1日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行については平成25年3月18日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。

この結果、出資総額は52,058,420,200円、発行済投資口数は349,070口となっています。

また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については、平成25年4月17日の払込を予定しています。

#### (a) 新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数 28,000口

発行価格 1口当たり386,100円

発行価格の総額 10,810,800,000円

払込金額(発行価額) 1口当たり373,428円

払込金額(発行価額)の総額 10,455,984,000円

払込期日 平成25年3月18日

#### (b) 第三者割当による新投資口発行(注)

発行新投資口数 2,800口(上限)

払込金額(発行価額) 1口当たり373,428円

払込金額(発行価額)の総額1,045,598,400円

払込期日 平成25年4月17日

割当先 大和証券株式会社

(注) 上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がある限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

### 3. 物件の取得

本投資法人は、平成25年3月25日及び平成25年3月29日付で、以下の物件を取得しました。

物件名称	カスターア大濠ペイタワー
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注)	2,910,000千円
取得先	国内の特例有限会社
取得日	平成25年3月25日

物件名称	ロイヤルパークスなんば
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注)	2,830,000千円
取得先	ロイヤルパークスなんば株式会社
取得日	平成25年3月29日

(注) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

#### 4. コミットメントラインに基づく借入金の返済

本投資法人は、平成25年3月29日付で、上記「2. 新投資口の発行」による手取金により、コミットメントラインに基づく短期借入金3,800,000千円の期限前返済を実施しました。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において出資総額及び発行済投資口数の増減はありません。

なお、本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)
平成22年4月1日	合併	69,475	118,735	0	24,002	(注5)
平成23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注6)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額482,500円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注5) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格435,337円(発行価額421,049円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格421,049円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員の異動

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有 投資口数
執行役員	瀧 美知男	昭和44年4月 平成8年6月 平成9年6月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年4月 平成14年2月 平成16年6月 平成21年6月 平成22年3月	中央信託銀行株式会社 入社 同社 取締役資金証券部長 同社 取締役営業推進部長 同社 常務取締役営業推進部長 同社 常務取締役 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 同社 取締役常務執行役員兼三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 中央三井住宅販売株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 本投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録(No. 11886) エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録(No. 94737) シティア公認会計士共同事務所 入所(現任) 本投資法人 監督役員(現任)	0
監督役員	米川 勇	昭和53年4月 昭和55年4月 昭和61年4月 平成22年6月 平成23年12月	司法修習生 大阪弁護士会 中坊公平法律事務所 入所 佐瀬・米川法律事務所 入所 東京弁護士会 アルファパートナーズ法律事務所 開設(現任) 本投資法人 監督役員(現任)	0

(2) 本資産運用会社の役員の異動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有 株式数
代表取締役 社長	山田 裕次	昭和58年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成13年12月 平成15年10月 平成20年4月 平成23年4月  平成23年5月 平成23年6月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 岩手支店 経理総務課長 同社 管理本部 財務部財務課長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループグループ長 同社 横浜支店 管理部 次長 同社 東京支社 経理部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 (出向) 顧問 同社 取締役 同社(転籍) 代表取締役社長(現任)	0
常務取締役	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月  平成18年10月  平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所 営業課課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ(オーナー 支援担当、東京駐在)グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部(東京駐在)担当次 長、同部オーナー支援グループ(東京駐在)グルー プ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社(出向) 同社 常務取締役アキュイジション部長(現任)	0
常務取締役	有馬 正彦	昭和61年4月 平成14年4月 平成18年4月 平成23年4月 平成24年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 両毛支店 経理総務課長 同社 福島支店 経理課長、同支店 総務課長 同社 福島支店 経理課次長、同支店 総務課次長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(出向) 常務取締役経営管理部長(現任)	0
取締役	漆間 裕隆	昭和53年4月 平成11年10月 平成15年4月 平成16年1月 平成17年12月  平成19年1月 平成22年4月  平成24年4月	三井信託銀行株式会社 入行 同社 大阪支店 営業第二部 次長 中央三井信託銀行株式会社 業務監査部 主席業務監査役 三信振興株式会社 総務部長 中央三井信託銀行株式会社 不動産投資営業部付 モリモト・アセットマネジメント株式会社(出向) 財務経理部長 同社(転籍) 財務経理部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 財務企画部長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役財務企画部長(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有 株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ J・ブラウン	平成2年9月	アジア・セキュリティ(台湾台北) シニアヴァイスプレジデント	0
		平成4年2月	アジア・セキュリティ・グローバル(台湾台北) 副会長、シニアヴァイスプレジデント	
		平成6年6月	ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッ ド(キャバモント・グループ)(香港) マネージング・ダイレクター(現任)	
		平成7年12月	ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長(現任)	
		平成8年3月	キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者(CIO) 取締役(13社)	
		平成8年8月	ウォーターマン・グループ(中国上海) 取締役(現任)	
		平成12年2月	ノーブル・グループ(シンガポール取引所上場) 取締役	
		平成14年4月	UCL・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター(現任) 取締役(4社)(現任)	
		平成22年1月	卓尔能公司(ドレンナン・グループ)(中国上海) 会長(現任)	
		平成22年5月	キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、投資委員会 メンバー	
		平成22年9月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問	
		平成22年11月	ノーブル・グループ(シンガポール取引所上場) エグゼクティブ・チェアマン	
		平成23年3月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
平成23年7月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド 取締役 香港証券取引所 上場委員(現任)			
監査役 (非常勤)	五月女 五郎	昭和44年11月	東京都公務員	0
		昭和49年9月	司法試験 合格	
		昭和50年3月	最高裁判所司法研修所 入所	
		昭和52年4月	同研修所 終了	
		昭和52年4月	榊原卓郎法律事務所 入所	
		昭和54年2月	五月女五郎法律事務所 開所(現任)	
平成18年6月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)			

(注)本書の日付現在、本資産運用会社の役員は、41名(出向者20名、うち大和ハウス工業の出向者14名、モリモトの出向者2名、三井住友信託銀行の出向者1名、大和リビング株式会社の出向者1名、グローバルコミュニティ株式会社の出向者1名及び大和ライフネクスト株式会社の出向者1名)です。

本資産運用会社の本書の日付現在におけるコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有 株式数
コンプライ アンス・オ フィサー	平塚 正史	昭和57年4月	株式会社北海道拓殖銀行 入行 札幌東支店	0
		平成10年11月	中央信託銀行株式会社 西小山支店 得意先課 担当課長	
		平成12年4月	中央三井信託銀行株式会社 つつじヶ丘支店 次長	
		平成17年1月	同社 大津支店長	
		平成19年8月	同社 内部監査部 営業店監査グループ 主席業務監査役	
		平成21年10月	中央三井信用保証株式会社(出向) 企画部 副部長	
		平成21年11月	同社(転籍) 企画部 副部長	
		平成22年11月	同社 審査第三部 上席審査役	
		平成23年4月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 (出向) コンプライアンス・オフィサー	
		平成23年10月	同社(転籍) コンプライアンス・オフィサー(現任)	

## 5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」

下記をご参照下さい。

### 投資法人の投資状況について

#### 1. ポートフォリオ一覧

##### (1) 投資状況の概要

本投資法人の平成25年2月28日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額（百万円） (注2)	対総資産比率 (注3)
不動産	居住施設	エリア1	11,772	5.3%
		エリア2	13,395	6.0%
		エリア3	—	—
		エリア4	23,498	10.6%
不動産を信託財産 とする信託の受益権	居住施設	エリア1	75,482	34.0%
		エリア2	54,483	24.6%
		エリア3	12,831	5.8%
		エリア4	15,829	7.1%
	商業施設	エリア4	1,413	0.6%
小計			208,706	94.1%
預金・その他の資産			13,072	5.9%
資産総額 計			221,779	100.0%

	金額（百万円）	対総資産比率（注3）
負債総額	129,933	58.6%
純資産総額	91,846	41.4%

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。

(注2) 「保有総額」は、平成25年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成25年2月28日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(以下「信託不動産」といふことがあります。)の概要は以下の通りです。

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保 設定		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	7,483	3.6%	7,610	平成18年3月22日	無		
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,374	2.1%	3,930	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,536	1.2%	1,930	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,450	1.2%	1,890	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,174	1.0%	1,600	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,145	0.5%	1,030	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,236	1.1%	1,990	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,883	1.4%	2,390	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,643	1.3%	2,270	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,836	0.9%	1,540	平成19年6月21日	無		
		1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,757	0.8%	1,500	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,387	0.7%	991	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,136	1.0%	1,930	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,725	0.8%	1,830	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,391	0.7%	1,310	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,244	0.6%	1,250	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,105	0.5%	1,090	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	901	0.4%	898	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町Ⅱ	825	799	0.4%	768	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	875	0.4%	793	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	598	0.3%	587	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	551	0.3%	537	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	454	0.2%	451	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	915	0.4%	963	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	1,034	0.5%	1,100	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	891	0.4%	912	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,327	0.6%	1,420	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,128	0.5%	1,210	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町Ⅲ	675	650	0.3%	652	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,652	1.3%	2,630	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	841	0.4%	887	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	644	0.3%	655	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	471	0.2%	462	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町Ⅳ	400	387	0.2%	380	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,164	0.6%	1,180	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	627	0.3%	594	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,812	1.3%	2,600	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,639	1.3%	2,620	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,306	3.5%	6,850	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,420	1.6%	3,400	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,900	1.4%	2,900	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	937	0.4%	1,220	平成22年6月29日	無		
		1047	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	7,697	3.7%	7,770	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,107	1.0%	2,180	平成23年12月19日	無		
					小計	88,816	87,254	41.8%	82,700		

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保 設定		
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,284	2.1%	3,730	平成17年12月20日	無		
		2002	イブセ都立大学	648	610	0.3%	504	平成18年3月22日	無		
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,071	0.5%	1,030	平成19年3月7日	無		
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,407	0.7%	1,180	平成19年6月21日	無		
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,422	0.7%	1,390	平成19年6月21日	無		
		2007	カスターリア菊川	817	785	0.4%	730	平成19年6月21日	無		
		2008	カスターリア目黒	844	833	0.4%	813	平成22年4月1日	無		
		2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	1,002	0.5%	1,010	平成22年4月1日	無		
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,176	0.6%	1,210	平成22年4月1日	無		
		2011	カスターリア目白	988	960	0.5%	935	平成22年4月1日	無		
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,500	1.2%	2,320	平成22年4月1日	無		
		2013	カスターリア要町	1,140	1,109	0.5%	1,060	平成22年4月1日	無		
		2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,380	7,162	3.4%	7,180	平成22年4月1日	無		
		2015	カスターリア八雲	857	842	0.4%	714	平成22年4月1日	無		
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,526	0.7%	1,650	平成22年4月1日	無		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	964	0.5%	965	平成22年4月1日	無		
		2019	カスターリア北沢	742	723	0.3%	711	平成22年4月1日	無		
		2020	カスターリア門前仲町	503	485	0.2%	413	平成22年4月1日	無		
		2023	カスターリア上池台	198	191	0.1%	197	平成22年4月1日	無		
		2024	カスターリア森下	832	805	0.4%	853	平成22年4月1日	無		
		2025	カスターリア若林公園	776	759	0.4%	735	平成22年4月1日	無		
		2026	カスターリア浅草橋	792	764	0.4%	776	平成22年4月1日	無		
		2027	カスターリア入谷	546	526	0.3%	564	平成22年4月1日	無		
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,550	1.2%	2,390	平成22年4月1日	無		
		2029	カスターリア森下Ⅱ	686	662	0.3%	728	平成22年4月1日	無		
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,379	0.7%	1,380	平成22年4月1日	無		
		2031	カスターリア尾山台	533	522	0.3%	524	平成22年4月1日	無		
		2032	カスターリア中野	1,060	1,026	0.5%	1,080	平成22年4月1日	無		
		2033	カスターリア用賀	923	903	0.4%	988	平成22年4月1日	無		
		2034	カスターリア住吉	948	914	0.4%	867	平成22年4月1日	無		
		2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	2,098	1.0%	2,270	平成22年4月1日	無		
		2036	カスターリア押上	1,100	1,060	0.5%	1,030	平成22年4月1日	無		
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,218	0.6%	1,300	平成22年4月1日	無		
		2038	カスターリア中延	1,790	1,785	0.9%	2,280	平成22年6月29日	無		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,317	3.5%	8,080	平成22年11月1日	無		
		2040	カスターリア戸越	1,770	1,748	0.8%	2,210	平成22年11月1日	無		
		2041	カスターリア大井町	1,181	1,241	0.6%	1,270	平成23年6月30日	無		
		2042	カスターリア大森	1,500	1,561	0.7%	1,640	平成23年8月2日	無		
		2043	カスターリア三宿	1,900	1,971	0.9%	2,100	平成23年10月7日	無		
		2044	カスターリア荒川	1,660	1,716	0.8%	1,890	平成24年3月28日	無		
		2045	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,412	1.2%	2,510	平成24年3月29日	無		
		2046	カスターリア中目黒	3,800	3,871	1.9%	4,000	平成24年11月29日	無		
					小計	69,041	67,878	32.5%	69,207		

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率 (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保 設定	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,644	0.8%	1,660	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	645	0.3%	656	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	703	0.3%	721	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	758	0.4%	730	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	648	0.3%	571	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	651	0.3%	657	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	572	0.3%	559	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	525	0.3%	498	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	372	0.2%	348	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	315	0.2%	276	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	442	0.2%	495	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,550	2.7%	5,650	平成23年10月7日	無	
				小計	12,774	12,831	6.1%	12,821		
		エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,810	0.9%	1,450	平成17年12月20日	無
	4008		アプリーレ垂水	1,340	1,268	0.6%	1,300	平成22年4月1日	無	
	4009		クレスト草津	3,004	2,836	1.4%	2,730	平成22年4月1日	無	
	4010		カスターリア堺筋本町	1,490	1,431	0.7%	1,500	平成22年4月1日	無	
	4011		カスターリア新梅田	1,376	1,314	0.6%	1,430	平成22年4月1日	無	
	4012		カスターリア阿倍野	4,368	4,222	2.0%	4,140	平成22年4月1日	無	
	4014		カスターリア栄	1,010	968	0.5%	1,050	平成22年4月1日	無	
	4015		カスターリア日本橋高津	3,570	3,399	1.6%	3,410	平成22年4月1日	無	
	4016		カスターリア円山裏参道	411	395	0.2%	439	平成22年4月1日	無	
	4017		カスターリア円山表参道	1,740	1,677	0.8%	1,730	平成22年4月1日	無	
	4018		カスターリア東比恵	960	919	0.4%	937	平成22年4月1日	無	
	4019		カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,242	1.6%	3,750	平成22年4月1日	無	
	4020		カスターリア三宮	1,230	1,176	0.6%	1,330	平成22年4月1日	無	
	4021		カスターリア勾当台公園	481	458	0.2%	478	平成22年4月1日	無	
	4022		カスターリア一番町	783	752	0.4%	783	平成22年4月1日	無	
	4023		カスターリア大町	656	623	0.3%	630	平成22年4月1日	無	
	4024		カスターリア上町台	2,190	2,104	1.0%	2,320	平成22年4月1日	無	
	4025		カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,571	1.2%	3,040	平成22年4月1日	無	
	4026		ビッグタワー南3条	1,740	1,669	0.8%	2,170	平成22年11月1日	無	
4027	カスターリア伏見		2,260	2,233	1.1%	2,650	平成23年1月14日	無		
4028	カスターリア名駅南	720	734	0.4%	801	平成23年8月1日	無			
4029	カスターリア薬院	930	986	0.5%	1,020	平成23年9月26日	無			
4030	カスターリア壬生	1,193	1,240	0.6%	1,240	平成23年12月22日	無			
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,209	1,289	0.6%	1,350	平成24年9月3日	無			
			小計	40,651	39,328	18.8%	41,678			
			小計	211,282	207,293	99.3%	206,406			
商業施設	エリア4	8002	フォレオタウン筒井	1,410	1,413	0.7%	1,040	平成19年3月23日	無	
			小計	1,410	1,413	0.7%	1,040			
			合計	212,692	208,706	100.0%	207,446			

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。

(注2) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「帳簿価格」は、平成25年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「対総資産比率」は、各不動産又は各信託不動産の帳簿価格のポートフォリオ全体の帳簿価格に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成25年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

②本投資法人が平成25年2月28日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及びタイプ別戸数比率は以下の通りです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率 (注6)	
							C	F
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	5,135.45	96	94	98.2	84%	16%
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,165.33	96	87	90.6	100%	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,637.28	75	74	97.4	91%	9%
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,088.82	67	63	93.8	100%	-
1005	カスターリア広尾	1,621.59	1,541.37	24	22	95.1	95%	5%
1006	カスターリア日本橋	1,458.73	1,435.14	51	50	98.4	100%	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,742.27	59	55	92.3	86%	14%
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,400.00	51	51	100.0	100%	-
1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,094.58	2,032.17	66	65	97.0	97%	3%
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	93%	8%
1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,817.56	1,790.03	61	60	98.5	100%	-
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	100%	-
1015	カスターリア西麻布霞町	2,779.77	2,585.75	37	34	93.0	24%	76%
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,439.07	44	42	95.3	66%	34%
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,898.47	26	26	100.0	15%	85%
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,940.94	62	62	100.0	100%	-
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,858.34	1,858.34	55	55	100.0	100%	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,421.37	40	39	98.4	100%	-
1021	カスターリア新富町Ⅱ	1,244.54	1,208.95	33	32	97.1	100%	-
1022	カスターリア原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	71%	29%
1023	カスターリア代々木上原	811.95	811.95	25	25	100.0	100%	-
1024	カスターリア千駄ヶ谷	803.03	725.51	21	19	90.3	86%	14%
1025	カスターリア新宿7丁目	957.60	957.60	23	23	100.0	100%	-
1027	カスターリア人形町	1,747.90	1,747.90	32	32	100.0	75%	25%
1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,826.80	1,744.72	38	37	95.5	79%	21%
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,238.32	32	30	94.6	88%	13%
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	2,117.46	2,069.42	63	61	97.7	100%	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,575.44	60	58	96.7	100%	-
1032	カスターリア新富町Ⅲ	972.51	906.98	41	38	93.3	100%	-
1033	カスターリア新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	99%	1%
1034	カスターリア高輪台	1,147.44	1,147.44	32	32	100.0	100%	-
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100%	-
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	668.79	668.79	27	27	100.0	100%	-
1037	カスターリア新富町Ⅳ	681.00	647.00	20	19	95.0	100%	-
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,567.84	1,497.77	40	38	95.5	100%	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	882.67	24	24	100.0	100%	-
1040	カスターリア銀座Ⅲ	3,494.42	3,394.34	96	93	97.1	100%	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,602.95	88	88	100.0	88%	13%
1042	カスターリア高輪	10,408.26	9,629.46	169	157	92.5	51%	49%
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,383.87	103	102	99.1	45%	55%
1045	カスターリア新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	100%	-
1046	カスターリア市ヶ谷	1,546.34	1,491.65	50	48	96.5	100%	-
1047	芝浦アイランドブルームタワー	16,849.50	16,284.89	213	205	96.6	64%	36%
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,991.33	81	79	97.2	100%	-

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積（㎡） （注1）	賃貸面積 （㎡） （注2）	賃貸可能 戸数（戸） （注3）	賃貸戸数 （戸） （注4）	稼働率 （%） （注5）	タイプ別戸数比率 （注6）	
							C	F
2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,967.97	4,848.07	125	123	97.6	100%	-
2002	イブセ都立大学	863.70	784.04	30	27	90.8	100%	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,395.80	52	48	90.5	100%	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,318.34	29	27	95.5	100%	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,839.63	70	69	98.3	100%	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,119.96	43	41	95.9	100%	-
2008	カスターリア目黒	1,414.73	1,414.73	26	26	100.0	96%	4%
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,747.54	54	53	97.9	100%	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,472.47	40	40	100.0	100%	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0	45%	55%
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,546.94	87	85	97.3	98%	2%
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,579.46	73	71	97.3	100%	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	12,323.82	208	202	96.8	45%	55%
2015	カスターリア八雲	1,276.91	1,276.91	18	18	100.0	17%	83%
2016	カスターリア戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	100%	-
2018	カスターリア本所吾妻橋	2,255.88	2,184.44	35	34	96.8	43%	57%
2019	カスターリア北沢	1,220.16	1,220.16	15	15	100.0	-	100%
2020	カスターリア門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	100%	-
2023	カスターリア上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	100%	-
2024	カスターリア森下	1,383.90	1,343.79	38	37	97.1	100%	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,365.51	23	22	95.8	39%	61%
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,507.76	32	31	98.0	100%	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,415.15	22	22	100.0	50%	50%
2028	カスターリア北上野	4,197.66	4,142.00	102	101	98.7	100%	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,275.60	40	40	100.0	100%	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,316.90	78	75	96.3	100%	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	778.38	28	25	90.8	100%	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,613.86	42	42	100.0	100%	-
2033	カスターリア用賀	1,472.38	1,472.38	45	45	100.0	100%	-
2034	カスターリア住吉	1,362.60	1,341.34	60	59	98.4	100%	-
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	99%	1%
2036	カスターリア押上	1,785.24	1,744.04	60	59	97.7	100%	-
2037	カスターリア蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	100%	-
2038	カスターリア中延	2,421.82	2,385.38	83	82	98.5	100%	-
2039	ロイヤルパークス豊洲	18,112.03	18,112.03	276	276	100.0	46%	54%
2040	カスターリア戸越	2,629.59	2,606.44	120	119	99.1	100%	-
2041	カスターリア大井町	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100%	-
2042	カスターリア大森	2,046.36	2,046.36	60	60	100.0	100%	-
2043	カスターリア三宿	2,654.53	2,505.76	53	50	94.4	96%	4%
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,552.67	70	66	93.5	60%	40%
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,714.90	112	108	96.3	100%	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	2,984.37	101	97	94.2	99%	1%

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積（㎡） （注1）	賃貸面積 （㎡） （注2）	賃貸可能 戸数（戸） （注3）	賃貸戸数 （戸） （注4）	稼働率 （%） （注5）	タイプ別戸数比率 （注6）	
							C	F
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	-	100%
3002	カスターリア鶴見	1,452.09	1,362.71	32	30	93.8	97%	3%
3003	カスターリア船橋	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0	100%	-
3006	カスターリア西船橋	1,597.32	1,557.88	81	79	97.5	100%	-
3007	カスターリア舞浜	1,287.72	1,287.72	61	61	100.0	100%	-
3008	カスターリア市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100%	-
3010	カスターリア浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100%	-
3011	カスターリア南行徳	1,031.81	1,031.81	49	49	100.0	100%	-
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	724.63	703.99	35	34	97.2	100%	-
3013	カスターリア野毛山	744.90	720.07	30	29	96.7	100%	-
3017	カスターリア市川	876.89	876.89	40	40	100.0	100%	-
3018	ロイヤルパークス花小金井	18,153.57	18,153.57	279	279	100.0	25%	75%
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,525.84	131	130	99.4	100%	-
4008	アプリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100%
4009	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0	100%	-
4010	カスターリア堀筋本町	3,471.39	3,251.75	117	110	93.7	100%	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,199.34	108	106	97.5	100%	-
4012	カスターリア阿倍野	10,832.11	10,305.21	153	146	95.1	20%	80%
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,591.10	73	67	91.4	100%	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	8,882.35	262	249	95.2	81%	19%
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,522.89	36	36	100.0	100%	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	6,064.94	146	145	99.4	100%	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	3,024.40	115	114	98.8	100%	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	8,425.29	133	129	96.3	53%	47%
4020	カスターリア三宮	3,071.60	3,018.18	112	110	98.3	100%	-
4021	カスターリア勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	100%	-
4022	カスターリア一番町	2,800.32	2,800.32	68	68	100.0	100%	-
4023	カスターリア大町	2,149.08	2,149.08	72	72	100.0	100%	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,009.01	69	64	92.5	-	100%
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	6,049.83	194	188	97.1	99%	1%
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,532.69	179	176	98.5	99%	1%
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,788.72	123	118	96.7	70%	30%
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,797.45	70	69	98.6	100%	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,739.09	118	116	98.4	100%	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,793.88	78	77	98.8	100%	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,426.51	84	83	99.0	71%	29%
8002	フォレオタウン筒井	4,022.27	3,905.27	11	10	97.1	-	-
ポートフォリオ合計		383,991.17	374,735.28	9,305	9,769	97.6	84%	16%

（注1）「賃貸可能面積」には、平成25年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

（注2）「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成25年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

（注3）「賃貸可能戸数」には、平成25年2月28日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

（注4）「賃貸戸数」には、平成25年2月28日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

（注5）「稼働率」には、平成25年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「タイプ別戸数比率」には、下記の分類に従って、各不動産又は各信託不動産の住居タイプにおける賃貸可能戸数(ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。)に占める各住居タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

タイプ	コンパクト (C)	ファミリー (F)
概要	単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・多様な生活スタイルの選択可能性(ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性)が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・生活利便性(近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性)は高い</li> </ul>
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

### (3) 不動産及び信託不動産の収益状況

各不動産又は各信託不動産に係る月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況概要は、以下の通りです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・取得価格以外の金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。
- ・「月額賃料(共益費を含む)」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成25年2月28日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料」は、原則として、平成25年2月28日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成25年2月28日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分(駐車場等を除きます。)についての各賃借人の敷金・保証金等の平成25年2月28日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

< 不動産又は信託不動産の収益状況 >

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	カスターリア麻布十番七面坂	カスターリア芝公園	カスターリア銀座
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	35,111	17,255	11,070	10,052
敷金・保証金等	186,403	31,935	15,384	13,368
稼働率	98.2%	90.6%	97.4%	93.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	228,285	117,042	66,922	66,122
賃貸事業収入賃賃料	203,316	107,105	63,670	60,080
その他賃貸事業収入	24,968	9,937	3,252	6,041
(B) 賃貸事業費用 小計	44,670	25,372	17,236	15,018
公租公課	7,986	4,622	3,236	3,080
外注管理費	19,432	11,355	9,660	7,279
修繕費	3,041	3,534	1,941	1,224
損害保険料	138	104	70	66
水道光熱費	12,582	3,066	706	880
その他賃貸事業費用	1,490	2,689	1,621	2,487
(C) NOI (=A-B)	183,615	91,669	49,685	51,103
(D) 減価償却費	30,815	23,327	14,867	12,225
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	152,800	68,342	34,818	38,878
(F) 資本的支出	869	10,787	-	-
(G) NCF (=C-F)	182,745	80,881	49,685	51,103
取得価格（百万円）	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	カスターリア広尾	カスターリア日本橋	カスターリア八丁堀	カスターリア麻布十番
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	7,718	6,180	10,139	11,852
敷金・保証金等	36,598	10,880	15,127	19,347
稼働率	95.1%	98.4%	92.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	47,504	36,229	63,624	71,397
賃貸事業収入賃賃料	43,849	35,460	60,095	67,542
その他賃貸事業収入	3,654	769	3,528	3,855
(B) 賃貸事業費用 小計	12,320	10,507	12,007	14,300
公租公課	2,648	1,804	2,824	2,316
外注管理費	6,142	5,662	6,707	8,291
修繕費	1,057	1,652	711	1,966
損害保険料	38	45	73	58
水道光熱費	1,614	413	413	405
その他賃貸事業費用	819	930	1,277	1,261
(C) NOI (=A-B)	35,184	25,722	51,616	57,097
(D) 減価償却費	11,061	8,211	14,297	11,288
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,122	17,510	37,319	45,809
(F) 資本的支出	-	113	-	-
(G) NCF (=C-F)	35,184	25,608	51,616	57,097
取得価格（百万円）	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	カスターリア麻布十番Ⅱ	カスターリア 新宿夏目坂	カスターリア銀座Ⅱ	カスターリア渋谷櫻丘
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	10,832	8,120	8,105	5,669
敷金・保証金等	15,773	35,889	9,332	8,423
稼働率	97.0%	100.0%	98.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	64,935	49,316	49,248	34,706
賃貸事業収入賃賃料	62,446	47,921	46,332	34,014
その他賃貸事業収入	2,488	1,394	2,915	692
(B) 賃貸事業費用 小計	14,082	9,358	12,026	6,528
公租公課	2,744	2,056	2,122	1,498
外注管理費	7,830	4,728	6,386	3,173
修繕費	1,370	1,046	1,719	214
損害保険料	61	48	48	35
水道光熱費	619	268	570	375
その他賃貸事業費用	1,456	1,210	1,178	1,231
(C) NOI（=A-B）	50,852	39,957	37,222	28,178
(D) 減価償却費	13,211	7,866	10,445	5,860
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	37,641	32,090	26,776	22,317
(F) 資本的支出	208	-	-	-
(G) NCF（=C-F）	50,644	39,957	37,222	28,178
取得価格（百万円）	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1014（注1）	1015	1016	1017
名称	NCR西麻布 ツインタワー	カスターリア 西麻布霞町	カスターリアお茶の水	カスターリア参宮橋
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成24年9月26日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	-	10,351	9,205	6,619
敷金・保証金等	-	15,448	19,440	10,470
稼働率	-	93.0%	95.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	10,255	62,614	57,843	46,226
賃貸事業収入賃賃料	9,826	59,781	53,537	39,715
その他賃貸事業収入	428	2,832	4,305	6,511
(B) 賃貸事業費用 小計	5,532	20,279	16,462	10,368
公租公課	2,082	4,208	2,885	2,522
外注管理費	2,514	7,832	6,508	4,040
修繕費	353	4,134	5,051	2,052
損害保険料	62	77	62	49
水道光熱費	315	2,600	646	499
その他賃貸事業費用	204	1,426	1,308	1,204
(C) NOI（=A-B）	4,722	42,334	41,380	35,858
(D) 減価償却費	0	5,970	8,061	3,315
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	4,722	36,364	33,318	32,542
(F) 資本的支出	0	2,160	1,519	9,158
(G) NCF（=C-F）	4,722	40,173	39,860	26,699
取得価格（百万円）	2,352	2,143	1,770	1,393

（注1）平成24年9月27日に譲渡済です。

物件番号	1018	1019	1020	1021
名称	カスターリア水天宮	カスターリア水天宮Ⅱ	カスターリア新富町	カスターリア新富町Ⅱ
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	7,429	6,738	5,312	4,513
敷金・保証金等	9,037	7,890	7,665	6,356
稼働率	100.0%	100.0%	98.4%	97.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	44,314	38,000	31,719	28,723
賃貸事業収入賃賃料	41,376	35,305	30,388	26,779
その他賃貸事業収入	2,938	2,695	1,330	1,943
(B) 賃貸事業費用 小計	13,855	15,226	7,729	6,333
公租公課	2,292	2,406	1,821	1,370
外注管理費	5,368	5,855	3,215	2,609
修繕費	2,840	3,533	1,410	1,385
損害保険料	49	50	41	36
水道光熱費	2,009	1,901	520	467
その他賃貸事業費用	1,294	1,478	719	464
(C) NOI (=A-B)	30,459	22,773	23,989	22,390
(D) 減価償却費	6,615	6,423	5,349	4,916
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,844	16,350	18,640	17,473
(F) 資本的支出	678	2,436	-	1,300
(G) NCF (=C-F)	29,780	20,337	23,989	21,089
取得価格(百万円)	1,279	1,138	932	825

物件番号	1022	1023	1024	1025
名称	カスターリア原宿	カスターリア 代々木上原	カスターリア千駄ヶ谷	カスターリア 新宿7丁目
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	4,357	3,540	2,980	3,132
敷金・保証金等	5,181	6,042	4,113	3,611
稼働率	100.0%	100.0%	90.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	27,790	21,438	18,947	18,784
賃貸事業収入賃賃料	25,750	19,733	18,138	18,145
その他賃貸事業収入	2,040	1,705	808	639
(B) 賃貸事業費用 小計	7,422	6,307	7,024	6,060
公租公課	1,405	923	939	938
外注管理費	3,332	3,397	3,226	2,087
修繕費	861	886	1,745	1,762
損害保険料	33	22	19	26
水道光熱費	380	214	268	406
その他賃貸事業費用	1,409	862	825	838
(C) NOI (=A-B)	20,368	15,131	11,922	12,724
(D) 減価償却費	2,868	1,868	1,850	1,880
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	17,500	13,263	10,071	10,843
(F) 資本的支出	118	980	1,047	-
(G) NCF (=C-F)	20,249	14,150	10,874	12,724
取得価格(百万円)	887	608	555	464

物件番号	1027	1028	1029	1030
名称	カスターリア人形町	カスターリア人形町Ⅱ	カスターリア新御茶ノ水	カスターリア東日本橋Ⅱ
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	5,887	6,256	5,006	7,836
敷金・保証金等	10,262	10,001	7,601	11,004
稼働率	100.0%	95.5%	94.6%	97.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,700	38,374	32,186	45,414
賃貸事業収入賃貸料	34,078	35,955	30,074	43,757
その他賃貸事業収入	1,622	2,419	2,111	1,657
(B) 賃貸事業費用 小計	9,607	9,777	9,699	13,312
公租公課	1,942	1,998	1,740	2,306
外注管理費	3,748	3,990	3,916	6,038
修繕費	2,005	1,862	2,561	2,936
損害保険料	46	50	41	74
水道光熱費	649	565	394	637
その他賃貸事業費用	1,215	1,310	1,044	1,319
(C) NOI（=A-B）	26,093	28,597	22,486	32,102
(D) 減価償却費	5,931	6,486	4,097	7,719
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	20,162	22,111	18,389	24,383
(F) 資本的支出	930	1,051	239	1,187
(G) NCF（=C-F）	25,163	27,546	22,246	30,915
取得価格（百万円）	947	1,070	914	1,370

物件番号	1031	1032	1033	1034
名称	カスターリア神保町	カスターリア新富町Ⅲ	カスターリア新宿御苑	カスターリア高輪台
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	6,540	3,768	14,000	4,851
敷金・保証金等	6,983	4,700	-	5,313
稼働率	96.7%	93.3%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	42,619	24,334	83,588	30,147
賃貸事業収入賃貸料	39,583	23,111	83,588	28,853
その他賃貸事業収入	3,035	1,223	-	1,294
(B) 賃貸事業費用 小計	9,560	7,508	17,463	6,801
公租公課	1,803	1,179	4,152	1,493
外注管理費	4,591	3,210	5,929	2,867
修繕費	1,394	1,606	4,354	706
損害保険料	43	33	103	33
水道光熱費	540	437	737	333
その他賃貸事業費用	1,188	1,041	2,185	1,367
(C) NOI（=A-B）	33,059	16,826	66,125	23,346
(D) 減価償却費	5,453	4,357	12,033	3,425
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	27,605	12,469	54,091	19,920
(F) 資本的支出	-	-	718	902
(G) NCF（=C-F）	33,059	16,826	65,407	22,444
取得価格（百万円）	1,160	675	2,720	860

物件番号	1035	1036	1037	1038
名称	カスターリア東日本橋Ⅲ	カスターリア新宿御苑Ⅱ	カスターリア新富町Ⅳ	カスターリア高輪台Ⅱ
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	4,056	2,835	2,498	5,996
敷金・保証金等	6,228	-	3,564	7,936
稼働率	100.0%	100.0%	95.0%	95.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,336	17,010	14,559	37,310
賃貸事業収入賃貸料	24,336	17,010	14,096	36,323
その他賃貸事業収入	-	-	463	986
(B) 賃貸事業費用 小計	5,208	4,302	6,649	8,916
公租公課	1,331	874	809	1,924
外注管理費	1,685	1,295	2,186	2,959
修繕費	709	1,167	2,191	2,161
損害保険料	32	22	20	45
水道光熱費	389	233	300	461
その他賃貸事業費用	1,059	708	1,142	1,364
(C) NOI（=A-B）	19,127	12,707	7,910	28,393
(D) 減価償却費	3,748	2,492	2,246	4,648
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	15,379	10,215	5,663	23,744
(F) 資本的支出	-	-	-	1,003
(G) NCF（=C-F）	19,127	12,707	7,910	27,389
取得価格（百万円）	666	486	400	1,190

物件番号	1039	1040	1041	1042
名称	カスターリア南麻布	カスターリア銀座Ⅲ	カスターリア茅場町	カスターリア高輪
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	3,457	13,698	15,181	36,906
敷金・保証金等	3,952	13,970	21,399	59,311
稼働率	100.0%	97.1%	100.0%	92.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	20,777	87,663	88,894	231,133
賃貸事業収入賃貸料	20,208	83,256	83,427	218,268
その他賃貸事業収入	568	4,407	5,467	12,864
(B) 賃貸事業費用 小計	5,616	14,855	23,067	62,661
公租公課	1,062	4,584	4,576	13,981
外注管理費	2,500	7,806	11,311	27,395
修繕費	636	835	5,143	12,223
損害保険料	22	108	116	281
水道光熱費	238	900	782	2,666
その他賃貸事業費用	1,155	619	1,135	6,114
(C) NOI（=A-B）	15,161	72,807	65,827	168,471
(D) 減価償却費	2,477	12,834	14,341	25,711
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	12,683	59,973	51,485	142,760
(F) 資本的支出	104	870	10,050	668
(G) NCF（=C-F）	15,056	71,936	55,776	167,802
取得価格（百万円）	642	2,880	2,707	7,430

物件番号	1043	1045	1046	1047
名称	カスターリア東日本橋	カスターリア新宿	カスターリア市ヶ谷	芝浦アイランド ブルームタワー
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	21,758	14,955	6,615	56,612
敷金・保証金等	34,256	-	8,579	207,846
稼働率	99.1%	100.0%	96.5%	96.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	129,644	92,554	41,868	366,682
賃貸事業収入賃賃料	118,678	89,731	40,268	325,562
その他賃貸事業収入	10,965	2,822	1,600	41,119
(B) 賃貸事業費用 小計	34,489	12,189	10,432	132,400
公租公課	7,826	4,711	1,616	12,597
外注管理費	18,400	4,754	5,723	64,008
修繕費	6,435	1,261	1,755	13,291
損害保険料	179	92	42	817
水道光熱費	1,131	875	352	4,680
その他賃貸事業費用	515	494	943	37,005
(C) NOI（=A-B）	95,155	80,364	31,436	234,282
(D) 減価償却費	19,551	9,635	6,747	88,540
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	75,603	70,729	24,688	145,741
(F) 資本的支出	1,186	131	-	-
(G) NCF（=C-F）	93,969	80,233	31,436	234,282
取得価格（百万円）	3,520	2,950	940	7,580

物件番号	1048	2001	2002	2004
名称	カスターリア初台	カスターリア 目黒かむろ坂	イブセ都立大学	カスターリア雪谷
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	11,333	20,329	3,160	5,289
敷金・保証金等	12,550	28,451	4,506	15,356
稼働率	97.2%	97.6%	90.8%	90.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	71,614	122,399	20,806	35,305
賃貸事業収入賃賃料	67,203	117,426	19,733	33,131
その他賃貸事業収入	4,411	4,972	1,073	2,174
(B) 賃貸事業費用 小計	18,650	33,320	5,576	8,356
公租公課	4,167	5,687	512	1,852
外注管理費	10,336	14,816	3,007	3,563
修繕費	2,544	9,310	930	1,473
損害保険料	91	146	27	45
水道光熱費	857	938	388	428
その他賃貸事業費用	653	2,420	710	993
(C) NOI（=A-B）	52,964	89,078	15,229	26,948
(D) 減価償却費	14,658	26,900	4,744	7,989
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	38,305	62,177	10,484	18,959
(F) 資本的支出	404	459	-	502
(G) NCF（=C-F）	52,559	88,619	15,229	26,446
取得価格（百万円）	2,030	4,500	648	1,110

物件番号	2005	2006	2007	2008
名称	カスターリア祐天寺	カスターリア大塚	カスターリア菊川	カスターリア目黒
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	6,210	7,491	4,323	4,794
敷金・保証金等	16,035	11,082	6,357	7,961
稼働率	95.5%	98.3%	95.9%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	38,534	46,517	26,034	29,167
賃貸事業収入賃貸料	37,398	43,920	25,150	28,276
その他賃貸事業収入	1,136	2,596	884	891
(B) 賃貸事業費用 小計	8,792	11,819	6,704	5,920
公租公課	1,292	2,148	1,446	1,422
外注管理費	3,859	6,339	3,355	2,691
修繕費	972	1,287	288	439
損害保険料	37	55	39	34
水道光熱費	217	745	542	368
その他賃貸事業費用	2,412	1,244	1,031	964
(C) NOI（=A-B）	29,742	34,698	19,330	23,246
(D) 減価償却費	8,557	11,374	6,525	4,486
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	21,184	23,323	12,804	18,760
(F) 資本的支出	-	720	-	104
(G) NCF（=C-F）	29,742	33,977	19,330	23,142
取得価格（百万円）	1,450	1,480	817	844

物件番号	2009	2010	2011	2012
名称	カスターリア大塚Ⅱ	カスターリア自由が丘	カスターリア目白	カスターリア池袋
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	6,053	6,502	5,403	13,395
敷金・保証金等	8,956	9,768	7,780	17,854
稼働率	97.9%	100.0%	100.0%	97.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	37,687	39,954	30,453	84,577
賃貸事業収入賃貸料	35,875	38,294	28,762	79,936
その他賃貸事業収入	1,812	1,659	1,691	4,640
(B) 賃貸事業費用 小計	10,282	8,908	10,707	17,105
公租公課	1,774	2,000	1,624	4,040
外注管理費	4,409	3,309	4,857	8,248
修繕費	2,631	1,796	3,022	2,789
損害保険料	57	38	35	99
水道光熱費	533	440	337	892
その他賃貸事業費用	876	1,322	830	1,033
(C) NOI（=A-B）	27,404	31,046	19,746	67,472
(D) 減価償却費	6,460	4,090	4,883	12,286
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	20,943	26,955	14,862	55,185
(F) 資本的支出	-	394	-	1,302
(G) NCF（=C-F）	27,404	30,651	19,746	66,169
取得価格（百万円）	1,040	1,200	988	2,570

物件番号	2013	2014	2015	2016
名称	カスターリア要町	カスターリアタワー 品川シーサイド	カスターリア八雲	カスターリア戸越駅前
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	6,209	42,287	4,086	8,361
敷金・保証金等	9,601	66,204	4,597	10,709
稼働率	97.3%	96.8%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	37,777	265,754	25,830	51,106
賃貸事業収入賃賃料	36,691	247,943	24,101	50,166
その他賃貸事業収入	1,086	17,811	1,729	939
(B) 賃貸事業費用 小計	8,163	60,633	7,510	6,229
公租公課	1,628	15,237	1,676	2,385
外注管理費	3,847	29,678	2,837	2,634
修繕費	839	9,847	2,322	10
損害保険料	42	382	34	59
水道光熱費	526	3,364	264	591
その他賃貸事業費用	1,279	2,122	375	548
(C) NOI (=A-B)	29,614	205,121	18,320	44,876
(D) 減価償却費	5,510	44,115	3,092	6,207
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,104	161,006	15,227	38,669
(F) 資本的支出	-	500	352	-
(G) NCF (=C-F)	29,614	204,620	17,967	44,876
取得価格(百万円)	1,140	7,380	857	1,560

物件番号	2018	2019	2020	2023
名称	カスターリア本所吾妻橋	カスターリア北沢	カスターリア門前仲町	カスターリア上池台
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	5,685	4,377	2,790	1,302
敷金・保証金等	8,836	7,047	-	785
稼働率	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	36,840	24,554	12,177	7,946
賃貸事業収入賃賃料	34,461	23,054	10,217	7,817
その他賃貸事業収入	2,379	1,500	1,960	129
(B) 賃貸事業費用 小計	8,541	7,700	18,835	2,352
公租公課	2,343	1,643	911	244
外注管理費	3,029	3,951	1,823	513
修繕費	1,458	542	14,860	294
損害保険料	54	31	23	10
水道光熱費	740	588	500	46
その他賃貸事業費用	915	943	715	1,242
(C) NOI (=A-B)	28,299	16,854	▲6,658	5,594
(D) 減価償却費	5,959	3,301	3,288	1,095
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,340	13,552	▲9,946	4,498
(F) 資本的支出	1,261	373	1,019	-
(G) NCF (=C-F)	27,038	16,480	▲7,677	5,594
取得価格(百万円)	996	742	503	198

物件番号	2024	2025	2026	2027
名称	カスターリア森下	カスターリア若林公園	カスターリア浅草橋	カスターリア入谷
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	4,982	4,372	4,998	3,803
敷金・保証金等	8,213	6,151	7,477	6,157
稼働率	97.1%	95.8%	98.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	32,038	26,481	31,499	22,120
賃貸事業収入賃賃料	30,314	24,932	29,400	21,249
その他賃貸事業収入	1,723	1,549	2,098	870
(B) 賃貸事業費用 小計	8,326	7,338	12,255	7,171
公租公課	1,619	1,846	1,562	1,306
外注管理費	3,083	3,426	4,065	3,106
修繕費	2,153	787	5,127	1,461
損害保険料	44	39	38	33
水道光熱費	494	462	497	454
その他賃貸事業費用	930	775	963	809
(C) NOI（=A-B）	23,711	19,142	19,243	14,948
(D) 減価償却費	4,864	3,367	4,691	3,474
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	18,846	15,775	14,552	11,474
(F) 資本的支出	844	-	-	-
(G) NCF（=C-F）	22,867	19,142	19,243	14,948
取得価格（百万円）	832	776	792	546

物件番号	2028	2029	2030	2031
名称	カスターリア北上野	カスターリア森下Ⅱ	カスターリア三ノ輪	カスターリア尾山台
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	14,300	4,537	7,975	2,810
敷金・保証金等	23,040	6,226	8,813	2,767
稼働率	98.7%	100.0%	96.3%	90.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	90,335	27,897	50,011	17,388
賃貸事業収入賃賃料	85,017	26,678	48,688	16,655
その他賃貸事業収入	5,318	1,219	1,323	732
(B) 賃貸事業費用 小計	21,313	7,321	9,837	4,738
公租公課	5,457	1,481	2,362	1,129
外注管理費	9,701	2,799	4,454	2,500
修繕費	3,116	1,175	2,119	674
損害保険料	116	34	67	26
水道光熱費	1,339	537	591	206
その他賃貸事業費用	1,582	1,292	242	201
(C) NOI（=A-B）	69,022	20,576	40,174	12,650
(D) 減価償却費	16,023	4,461	9,081	2,202
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	52,998	16,114	31,092	10,447
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF（=C-F）	69,022	20,576	40,174	12,650
取得価格（百万円）	2,641	686	1,430	533

物件番号	2032	2033	2034	2035
名称	カスターリア中野	カスターリア用賀	カスターリア住吉	カスターリア門前仲町Ⅱ
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	5,889	5,520	5,196	11,338
敷金・保証金等	6,837	8,270	6,812	5,910
稼働率	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,942	33,834	33,423	69,481
賃貸事業収入賃賃料	35,142	31,847	30,638	68,032
その他賃貸事業収入	800	1,986	2,785	1,449
(B) 賃貸事業費用 小計	5,478	6,113	8,189	11,017
公租公課	1,266	1,404	1,762	2,978
外注管理費	2,862	3,560	4,825	4,294
修繕費	564	471	970	2,253
損害保険料	49	39	49	90
水道光熱費	406	371	353	815
その他賃貸事業費用	329	266	226	585
(C) NOI（=A-B）	30,464	27,720	25,234	58,463
(D) 減価償却費	6,242	3,696	6,337	11,099
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	24,221	24,024	18,896	47,364
(F) 資本的支出	-	-	897	-
(G) NCF（=C-F）	30,464	27,720	24,336	58,463
取得価格（百万円）	1,060	923	948	2,160

物件番号	2036	2037	2038	2039
名称	カスターリア押上	カスターリア蔵前	カスターリア中延	ロイヤルパークス 豊洲
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	5,824	7,236	12,021	52,813
敷金・保証金等	8,773	-	26,466	73,633
稼働率	97.7%	100.0%	98.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	34,248	43,808	74,465	331,014
賃貸事業収入賃賃料	33,374	43,416	71,068	316,822
その他賃貸事業収入	873	392	3,396	14,191
(B) 賃貸事業費用 小計	8,742	6,288	14,160	88,010
公租公課	1,904	2,275	3,192	14,544
外注管理費	4,878	2,778	7,498	15,013
修繕費	750	204	1,705	7,148
損害保険料	58	60	70	567
水道光熱費	348	716	613	-
その他賃貸事業費用	801	252	1,079	50,737
(C) NOI（=A-B）	25,505	37,520	60,305	243,003
(D) 減価償却費	7,203	7,497	13,136	104,174
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	18,301	30,022	47,168	138,829
(F) 資本的支出	149	323	2,015	118
(G) NCF（=C-F）	25,355	37,197	58,290	242,885
取得価格（百万円）	1,100	1,260	1,790	7,360

物件番号	2040	2041	2042	2043
名称	カスターリア戸越	カスターリア大井町	カスターリア大森	カスターリア三宿
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	12,552	6,238	8,415	10,589
敷金・保証金等	19,677	5,913	15,533	19,529
稼働率	99.1%	100.0%	100.0%	94.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	78,713	37,890	51,516	65,191
賃貸事業収入賃貸料	73,121	37,428	48,253	59,325
その他賃貸事業収入	5,591	462	3,263	5,866
(B) 賃貸事業費用 小計	18,271	4,204	10,703	19,312
公租公課	4,319	1,980	2,018	2,660
外注管理費	9,593	1,372	5,426	10,130
修繕費	2,181	12	2,104	4,756
損害保険料	90	43	67	89
水道光熱費	818	269	578	664
その他賃貸事業費用	1,268	526	508	1,012
(C) NOI（=A-B）	60,441	33,685	40,813	45,879
(D) 減価償却費	15,864	7,946	12,874	13,250
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	44,576	25,738	27,938	32,628
(F) 資本的支出	208	-	-	-
(G) NCF（=C-F）	60,233	33,685	40,813	45,879
取得価格（百万円）	1,770	1,181	1,500	1,900

物件番号	2044	2045	2046	3001
名称	カスターリア荒川	カスターリア大森Ⅱ	カスターリア中目黒	コスモハイム武蔵小杉
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年11月29日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	10,063	12,833	18,223	8,912
敷金・保証金等	12,104	29,718	46,054	85,460
稼働率	93.5%	96.3%	94.2%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	63,404	76,500	58,442	56,713
賃貸事業収入賃貸料	59,704	73,808	54,537	53,473
その他賃貸事業収入	3,700	2,691	3,904	3,240
(B) 賃貸事業費用 小計	11,037	15,734	8,812	5,018
公租公課	-	-	-	3,414
外注管理費	6,730	10,504	6,350	850
修繕費	2,987	2,347	1,607	47
損害保険料	104	96	39	85
水道光熱費	869	1,928	444	3
その他賃貸事業費用	346	858	370	618
(C) NOI（=A-B）	52,366	60,765	49,630	51,694
(D) 減価償却費	16,913	13,559	8,011	9,919
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	35,453	47,206	41,619	41,774
(F) 資本的支出	-	-	368	-
(G) NCF（=C-F）	52,366	60,765	49,261	51,694
取得価格（百万円）	1,660	2,370	3,800	1,674

物件番号	3002	3003	3006	3007
名称	カスターリア鶴見	カスターリア船橋	カスターリア西船橋	カスターリア舞浜
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,960	5,462	5,236	3,995
敷金・保証金等	7,875	9,758	7,857	5,546
稼働率	93.8%	100.0%	97.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,419	33,078	32,503	24,814
賃貸事業収入賃貸料	24,338	32,430	31,001	23,763
その他賃貸事業収入	2,080	648	1,502	1,051
(B) 賃貸事業費用 小計	8,091	9,738	8,788	5,638
公租公課	1,406	1,438	1,405	1,060
外注管理費	3,567	2,367	3,341	2,124
修繕費	1,118	3,762	2,592	1,265
損害保険料	36	35	39	33
水道光熱費	313	1,307	485	379
その他賃貸事業費用	1,649	827	923	775
(C) NOI (=A-B)	18,327	23,340	23,715	19,176
(D) 減価償却費	5,067	4,744	4,578	4,013
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,260	18,595	19,137	15,163
(F) 資本的支出	-	15,359	-	1,220
(G) NCF (=C-F)	18,327	7,980	23,715	17,956
取得価格(百万円)	666	704	783	670

物件番号	3008	3010	3011	3012
名称	カスターリア市川妙典	カスターリア浦安	カスターリア南行徳	カスターリア南行徳Ⅱ
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,570	3,236	2,243
敷金・保証金等	8,352	7,140	5,500	3,335
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,796	21,420	19,659	14,072
賃貸事業収入賃貸料	26,796	21,420	18,631	13,267
その他賃貸事業収入	-	-	1,027	804
(B) 賃貸事業費用 小計	4,245	3,886	5,336	4,635
公租公課	1,055	923	879	654
外注管理費	1,461	1,267	2,384	2,039
修繕費	740	687	1,045	955
損害保険料	26	26	26	21
水道光熱費	223	249	235	208
その他賃貸事業費用	738	731	766	755
(C) NOI (=A-B)	22,550	17,533	14,322	9,436
(D) 減価償却費	3,449	3,325	3,083	2,201
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,101	14,207	11,238	7,235
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	22,550	17,533	14,322	9,436
取得価格(百万円)	671	592	543	385

物件番号	3013	3017	3018	4001
名称	カスターリア野毛山	カスターリア市川	ロイヤルパークス 花小金井	カスターリア新栄
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	2,170	3,280	38,034	9,297
敷金・保証金等	2,833	7,044	4,868	16,897
稼働率	96.7%	100.0%	100.0%	99.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	14,874	19,680	245,313	59,121
賃貸事業収入賃賃料	13,219	19,680	228,207	54,496
その他賃貸事業収入	1,654	-	17,105	4,625
(B) 賃貸事業費用 小計	5,074	3,787	58,076	13,283
公租公課	728	890	14,731	3,618
外注管理費	1,943	1,412	1,343	5,488
修繕費	924	518	6,440	2,026
損害保険料	21	26	441	105
水道光熱費	386	234	-	814
その他賃貸事業費用	1,070	705	35,119	1,230
(C) NOI (=A-B)	9,799	15,892	187,237	45,838
(D) 減価償却費	1,766	3,388	73,502	18,585
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,033	12,504	113,734	27,252
(F) 資本的支出	1,266	-	292	2,241
(G) NCF (=C-F)	8,532	15,892	186,945	43,597
取得価格(百万円)	325	461	5,300	1,920

物件番号	4008	4009	4010	4011
名称	アプリーレ垂水	クレスト草津	カスターリア塚筋本町	カスターリア新梅田
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	9,322	24,300	9,343	8,692
敷金・保証金等	27,966	27,000	9,295	9,886
稼働率	100.0%	100.0%	93.7%	97.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	55,933	147,161	62,030	57,064
賃貸事業収入賃賃料	55,933	145,800	56,268	50,809
その他賃貸事業収入	-	1,361	5,762	6,255
(B) 賃貸事業費用 小計	6,700	16,913	16,917	15,892
公租公課	5,122	9,302	3,310	3,350
外注管理費	60	1,952	5,946	6,320
修繕費	703	2,028	3,847	3,409
損害保険料	98	310	90	88
水道光熱費	-	-	2,032	1,766
その他賃貸事業費用	716	3,319	1,689	957
(C) NOI (=A-B)	49,232	130,248	45,112	41,172
(D) 減価償却費	9,484	34,868	10,961	10,519
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	39,747	95,380	34,151	30,652
(F) 資本的支出	1,015	11,023	5,143	-
(G) NCF (=C-F)	48,217	119,225	39,969	41,172
取得価格(百万円)	1,340	3,004	1,490	1,376

物件番号	4012	4014	4015	4016
名称	カスターリア阿倍野	カスターリア栄	カスターリア日本橋高津	カスターリア円山裏参道
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	25,891	6,399	24,049	3,296
敷金・保証金等	24,797	13,116	22,233	5,440
稼働率	95.1%	91.4%	95.2%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	163,202	41,434	152,388	21,597
賃貸事業収入賃賃料	149,189	38,357	143,598	19,614
その他賃貸事業収入	14,012	3,077	8,790	1,982
(B) 賃貸事業費用 小計	46,019	12,448	39,273	5,648
公租公課	11,116	2,744	10,459	1,114
外注管理費	24,413	6,183	18,788	2,273
修繕費	5,481	2,461	7,431	925
損害保険料	247	79	270	34
水道光熱費	3,985	601	1,620	830
その他賃貸事業費用	776	378	702	470
(C) NOI (=A-B)	117,182	28,985	113,114	15,949
(D) 減価償却費	26,668	7,665	30,619	3,053
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	90,514	21,320	82,494	12,895
(F) 資本的支出	329	-	253	-
(G) NCF (=C-F)	116,852	28,985	112,860	15,949
取得価格(百万円)	4,368	1,010	3,570	411

物件番号	4017	4018	4019	4020
名称	カスターリア円山表参道	カスターリア東比恵	カスターリアタワー 長堀橋	カスターリア三宮
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	12,090	6,820	24,623	8,762
敷金・保証金等	18,836	7,372	20,895	10,041
稼働率	99.4%	98.8%	96.3%	98.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	79,078	42,966	150,411	54,702
賃貸事業収入賃賃料	71,490	40,585	141,811	52,289
その他賃貸事業収入	7,587	2,380	8,600	2,413
(B) 賃貸事業費用 小計	17,059	10,473	42,111	10,515
公租公課	4,739	3,138	7,808	3,208
外注管理費	7,502	4,054	25,919	4,423
修繕費	1,250	2,230	3,317	1,595
損害保険料	126	68	248	76
水道光熱費	2,056	450	3,934	887
その他賃貸事業費用	1,383	530	883	325
(C) NOI (=A-B)	62,019	32,493	108,299	44,186
(D) 減価償却費	12,108	7,692	28,239	9,719
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	49,910	24,801	80,059	34,466
(F) 資本的支出	333	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	61,685	32,493	108,299	44,186
取得価格(百万円)	1,740	960	3,400	1,230

物件番号	4021	4022	4023	4024
名称	カスターリア勾当台公園	カスターリア一番町	カスターリア大町	カスターリア上町台
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,771	5,865	4,691	13,058
敷金・保証金等	3,480	3,718	3,379	10,581
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	92.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	23,553	36,361	29,625	85,103
賃貸事業収入賃賃料	22,529	34,961	27,965	75,219
その他賃貸事業収入	1,023	1,399	1,659	9,884
(B) 賃貸事業費用 小計	5,401	6,255	6,320	21,260
公租公課	1,380	1,753	2,090	3,741
外注管理費	2,065	3,183	2,548	12,505
修繕費	1,053	290	1,051	3,362
損害保険料	47	75	59	133
水道光熱費	568	610	271	1,015
その他賃貸事業費用	286	341	298	501
(C) NOI (=A-B)	18,152	30,106	23,304	63,843
(D) 減価償却費	4,184	5,726	5,908	15,460
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,967	24,379	17,396	48,383
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	18,152	30,106	23,304	63,843
取得価格(百万円)	481	783	656	2,190

物件番号	4025	4026	4027	4028
名称	カスターリアタワー 肥後橋	ビッグタワー南3条	カスターリア伏見	カスターリア名駅南
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	20,465	16,716	16,429	5,066
敷金・保証金等	18,543	15,396	22,427	8,680
稼働率	97.1%	98.5%	96.7%	98.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	130,224	109,899	105,103	30,844
賃貸事業収入賃賃料	123,615	99,682	96,889	29,612
その他賃貸事業収入	6,608	10,216	8,214	1,232
(B) 賃貸事業費用 小計	26,398	24,455	23,312	7,429
公租公課	6,082	6,006	6,118	1,827
外注管理費	12,722	10,792	11,134	2,989
修繕費	2,450	3,687	3,464	616
損害保険料	162	300	177	45
水道光熱費	3,034	2,833	1,196	372
その他賃貸事業費用	1,946	834	1,221	1,577
(C) NOI (=A-B)	103,825	85,444	81,791	23,415
(D) 減価償却費	18,922	33,080	24,690	6,582
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	84,902	52,363	57,101	16,833
(F) 資本的支出	-	3,488	-	-
(G) NCF (=C-F)	103,825	81,956	81,791	23,415
取得価格(百万円)	2,670	1,740	2,260	720

物件番号	4029	4030	4031	8001（注2）
名称	カスターリア薬院	カスターリア壬生	カスターリア榴ヶ岡	いなげや横浜西が岡店
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月3日 至：平成25年2月28日	自：平成24年9月1日 至：平成25年1月28日
月額賃料（共益費を含む）	6,504	7,295	8,712	-
敷金・保証金等	14,983	6,703	15,198	-
稼働率	98.4%	98.8%	99.0%	-
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	41,009	50,271	55,490	28,744
賃貸事業収入賃賃料	39,315	43,833	49,936	28,744
その他賃貸事業収入	1,693	6,437	5,554	-
(B) 賃貸事業費用 小計	9,021	9,462	8,974	7,679
公租公課	3,070	1,926	-	5,285
外注管理費	3,137	4,369	5,230	867
修繕費	2,084	1,372	2,269	792
損害保険料	74	70	103	67
水道光熱費	588	1,317	372	-
その他賃貸事業費用	66	405	998	666
(C) NOI（=A-B）	31,987	40,809	46,516	21,064
(D) 減価償却費	10,396	11,979	14,219	2,010
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	21,591	28,830	32,296	19,053
(F) 資本的支出	-	469	283	0
(G) NCF（=C-F）	31,987	40,339	46,232	21,064
取得価格（百万円）	930	1,193	1,208	1,000

物件番号	8002
名称	フォレオタウン筒井
運用期間	自：平成24年9月1日 至：平成25年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	7,355
敷金・保証金等	131,657
稼働率	97.1%
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	46,773
賃貸事業収入賃賃料	44,131
その他賃貸事業収入	2,642
(B) 賃貸事業費用 小計	10,019
公租公課	5,704
外注管理費	2,108
修繕費	675
損害保険料	29
水道光熱費	288
その他賃貸事業費用	1,214
(C) NOI（=A-B）	36,754
(D) 減価償却費	3,802
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	32,952
(F) 資本的支出	-
(G) NCF（=C-F）	36,754
取得価格（百万円）	1,410

（注2）平成25年1月29日に譲渡済です。

2. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

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

(平成25年2月28日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率(%) (注2)
ディエイチ・リーシング合同会社 (注3)	不動産賃貸業	カスターリア西麻布霞町他 計77物件	206,647.29	55.1
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	クイズ恵比寿他計28物件	58,932.86	15.7
大和リビング株式会社	不動産管理業	ロイヤルパークス豊洲他 計4物件	44,027.10	11.7
主なテナントの合計			309,607.25	82.6
ポートフォリオ全体の賃貸面積			374,735.28	100.0

(注1)「賃貸面積」には、平成25年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) ディエイチ・リーシング合同会社は、平成25年3月29日を合併の効力発生日として、大和リビングマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、ディエイチ・リーシング合同会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。かかる合併により、ディエイチ・リーシング合同会社がテナントとなっている77物件のうち以下の71物件について、大和ハウスグループの大和リビングマネジメント株式会社がテナントの地位を承継しました。以下同じです。

物件 番号	物件名称	物件 番号	物件名称
1015	カスターリア西麻布霞町	2019	カスターリア北沢
1016	カスターリアお茶の水	2020	カスターリア門前仲町
1018	カスターリア水天宮	2023	カスターリア上池台
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	2024	カスターリア森下
1020	カスターリア新富町	2025	カスターリア若林公園
1021	カスターリア新富町Ⅱ	2026	カスターリア浅草橋
1022	カスターリア原宿	2027	カスターリア入谷
1024	カスターリア千駄ヶ谷	2028	カスターリア北上野
1025	カスターリア新宿7丁目	2029	カスターリア森下Ⅱ
1027	カスターリア人形町	2030	カスターリア三ノ輪
1028	カスターリア人形町Ⅱ	2032	カスターリア中野
1029	カスターリア新御茶ノ水	2033	カスターリア用賀
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	2034	カスターリア住吉
1031	カスターリア神保町	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ
1032	カスターリア新富町Ⅲ	2036	カスターリア押上
1033	カスターリア新宿御苑	2037	カスターリア蔵前
1034	カスターリア高輪台	3003	カスターリア船橋
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	3006	カスターリア西船橋
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	3007	カスターリア舞浜
1037	カスターリア新富町Ⅳ	3008	カスターリア市川妙典
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	3010	カスターリア浦安
1039	カスターリア南麻布	3011	カスターリア南行徳
1040	カスターリア銀座Ⅲ	3012	カスターリア南行徳Ⅱ
1041	カスターリア茅場町	3013	カスターリア野毛山
1042	カスターリア高輪	3017	カスターリア市川
1043	カスターリア東日本橋	4009	クレスト草津
1045	カスターリア新宿	4010	カスターリア堺筋本町

物件番号	物件名称	物件番号	物件名称
2009	カスターリア大塚Ⅱ	4011	カスターリア新梅田
2010	カスターリア自由が丘	4012	カスターリア阿倍野
2011	カスターリア目白	4014	カスターリア栄
2012	カスターリア池袋	4015	カスターリア日本橋高津
2013	カスターリア要町	4019	カスターリアタワー長堀橋
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	4020	カスターリア三宮
2015	カスターリア八雲	4024	カスターリア上町台
2016	カスターリア戸越駅前	4025	カスターリアタワー肥後橋
2018	カスターリア本所吾妻橋		

(2) 主なテナントへの賃貸条件

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

(平成25年2月28日現在)

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注)
1001	クイズ恵比寿	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	カスターリア芝公園	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	カスターリア銀座	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	カスターリア広尾	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	カスターリア日本橋	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	カスターリア八丁堀	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	カスターリア麻布十番	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	カスターリア新宿夏目坂	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1015	カスターリア西麻布霞町	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1016	カスターリアお茶の水	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1017	カスターリア参宮橋	平成32年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	カスターリア水天宮	平成26年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1020	カスターリア新富町	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1021	カスターリア新富町Ⅱ	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1022	カスターリア原宿	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1023	カスターリア代々木上原	平成30年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1025	カスターリア新宿7丁目	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注)
1027	カスターリア人形町	平成32年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1028	カスターリア人形町Ⅱ	平成32年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1029	カスターリア新御茶ノ水	平成32年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1031	カスターリア神保町	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1032	カスターリア新富町Ⅲ	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1033	カスターリア新宿御苑	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	カスターリア高輪台	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1037	カスターリア新富町Ⅳ	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1039	カスターリア南麻布	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1040	カスターリア銀座Ⅲ	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	カスターリア茅場町	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	カスターリア高輪	平成28年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
1043	カスターリア東日本橋	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	カスターリア新宿	平成26年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	カスターリア市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスターリア初台	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	イブセ都立大学	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2004	カスターリア雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスターリア祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスターリア大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスターリア菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスターリア目黒	平成30年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	カスターリア大塚Ⅱ	平成32年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2010	カスターリア自由が丘	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2011	カスターリア目白	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2012	カスターリア池袋	平成25年9月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2013	カスターリア要町	平成28年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	カスターリア八雲	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2016	カスターリア戸越駅前	平成26年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2018	カスターリア本所吾妻橋	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注)
2019	カスターリア北沢	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2020	カスターリア門前仲町	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2023	カスターリア上池台	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2024	カスターリア森下	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2025	カスターリア若林公園	平成25年4月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2026	カスターリア浅草橋	平成25年4月18日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2027	カスターリア入谷	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2028	カスターリア北上野	平成28年2月29日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
2029	カスターリア森下Ⅱ	平成26年6月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	カスターリア三ノ輪	平成26年8月20日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	カスターリア尾山台	平成26年8月27日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2032	カスターリア中野	平成26年8月27日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	カスターリア用賀	平成25年10月18日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	カスターリア住吉	平成25年10月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	カスターリア押上	平成25年12月18日	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	カスターリア蔵前	平成26年4月22日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	カスターリア中延	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2039	ロイヤルパークス豊洲	平成55年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2040	カスターリア戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2044	カスターリア荒川	平成26年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
2045	カスターリア大森Ⅱ	平成26年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスターリア中目黒	平成34年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成26年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスターリア鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスターリア船橋	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3006	カスターリア西船橋	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3007	カスターリア舞浜	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3008	カスターリア市川妙典	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3010	カスターリア浦安	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3011	カスターリア南行徳	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	平成32年1月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3013	カスターリア野毛山	平成30年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
3017	カスターリア市川	平成25年7月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注)
3018	ロイヤルパークス花小金井	平成33年3月17日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4009	クレスト草津	平成25年6月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4010	カスターリア堺筋本町	平成25年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4011	カスターリア新梅田	平成25年12月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	D
4012	カスターリア阿倍野	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	カスターリア栄	平成26年3月22日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	カスターリア日本橋高津	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4016	カスターリア円山裏参道	平成25年9月26日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4017	カスターリア円山表参道	平成26年3月24日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4018	カスターリア東比恵	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	カスターリアタワー長堀橋	平成25年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	カスターリア三宮	平成25年6月30日	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4021	カスターリア勾当台公園	平成26年4月25日	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4022	カスターリア一番町	平成25年7月30日	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4023	カスターリア大町	平成25年8月27日	契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	カスターリア上町台	平成25年8月19日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	平成25年10月18日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

(注)「テナント名」に記載されている「M」は、株式会社モリモトクオリティを、「D」は、ディエイチ・リーシング合同会社を、「L」は、大和リビング株式会社をそれぞれ表します。

3. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成25年2月28日現在において保有している各不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、各不動産又は各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
1001	クイズ恵比寿	7,610	7,900	4.6	7,490	4.8	4.9	4,680	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,930	4,000	4.9	3,930	4.6	5.1	2,530	C
1003	カスターリア芝公園	1,930	1,960	5.0	1,910	5.1	5.3	1,430	T
1004	カスターリア銀座	1,890	1,920	4.9	1,870	5.0	5.2	1,810	T
1005	カスターリア広尾	1,600	1,700	4.8	1,560	4.9	5.1	1,280	T
1006	カスターリア日本橋	1,030	1,040	5.0	1,020	5.1	5.3	741	T
1007	カスターリア八丁堀	1,990	2,040	5.0	1,970	5.1	5.3	1,120	T
1008	カスターリア麻布十番	2,390	2,440	4.9	2,390	4.6	5.1	1,280	C
1009	カスターリア麻布十番II	2,270	2,320	4.8	2,270	4.5	5.0	1,200	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,540	1,670	5.1	1,540	4.8	5.3	1,150	C
1011	カスターリア銀座II	1,500	1,530	4.9	1,480	5.0	5.2	910	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	991	1,020	4.8	979	5.0	5.1	1,030	T
1015	カスターリア西麻布霞町	1,930	1,980	4.9	1,910	5.0	5.2	2,960	T
1016	カスターリアお茶の水	1,830	1,850	5.1	1,810	4.9	5.3	1,430	F
1017	カスターリア参宮橋	1,310	1,340	5.0	1,290	5.2	5.3	1,680	T
1018	カスターリア水天宮	1,250	1,260	5.1	1,240	5.1	5.4	681	T
1019	カスターリア水天宮II	1,090	1,100	5.0	1,080	5.1	5.3	690	T
1020	カスターリア新富町	898	909	5.1	893	5.1	5.4	532	T
1021	カスターリア新富町II	768	776	5.1	765	5.1	5.4	417	T
1022	カスターリア原宿	793	802	4.9	783	4.7	5.1	835	F
1023	カスターリア代々木上原	587	593	5.0	580	4.8	5.2	586	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	537	543	5.0	530	4.8	5.2	513	F
1025	カスターリア新宿7丁目	451	456	5.3	446	5.1	5.5	487	F
1027	カスターリア人形町	963	972	5.0	953	4.8	5.2	716	F
1028	カスターリア人形町II	1,100	1,110	5.0	1,090	4.8	5.2	751	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	912	921	5.0	903	4.8	5.2	815	F
1030	カスターリア東日本橋II	1,420	1,430	5.0	1,400	4.8	5.2	1,020	F
1031	カスターリア神保町	1,210	1,220	5.0	1,190	4.8	5.2	961	F
1032	カスターリア新富町III	652	660	5.1	644	4.8	5.4	504	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,630	2,710	5.0	2,600	(注5)	5.3	1,770	T
1034	カスターリア高輪台	887	897	4.9	876	4.7	5.1	787	F
1035	カスターリア東日本橋III	655	659	5.1	653	4.9	5.3	453	D
1036	カスターリア新宿御苑II	462	470	5.0	459	5.2	5.3	299	T
1037	カスターリア新富町IV	380	383	5.1	379	4.9	5.3	279	D
1038	カスターリア高輪台II	1,180	1,190	4.9	1,170	4.7	5.1	1,050	F
1039	カスターリア南麻布	594	601	4.9	587	4.7	5.1	563	F
1040	カスターリア銀座III	2,600	2,660	4.9	2,580	5.0	5.2	1,930	T
1041	カスターリア茅場町	2,620	2,640	5.1	2,610	5.1	5.4	1,670	T
1042	カスターリア高輪	6,850	7,090	5.0	6,750	5.3	5.3	7,380	T
1043	カスターリア東日本橋	3,400	3,400	5.4	3,400	5.1	5.6	3,030	C
1045	カスターリア新宿	2,900	2,960	5.0	2,870	5.2	5.3	2,200	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,220	1,240	5.1	1,220	4.8	5.3	750	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	7,770	-	-	7,770	4.9	7.0	7,260	F
1048	カスターリア初台	2,180	2,200	5.0	2,170	4.8	5.2	1,700	D

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
2001	カスターリア目黒かむろ坂	3,730	3,780	5.0	3,710	4.8	5.2	2,650	D
2002	イプセ都立大学	504	513	5.9	504	5.6	6.2	303	C
2004	カスターリア雪谷	1,030	1,050	5.1	1,020	5.2	5.4	713	T
2005	カスターリア祐天寺	1,180	1,210	5.0	1,180	4.7	5.2	551	C
2006	カスターリア大塚	1,390	1,400	5.2	1,390	4.9	5.4	762	C
2007	カスターリア菊川	730	743	5.2	725	5.3	5.5	473	T
2008	カスターリア目黒	813	819	5.2	807	4.9	5.4	736	F
2009	カスターリア大塚II	1,010	1,020	5.2	1,000	5.0	5.4	749	F
2010	カスターリア自由が丘	1,210	1,220	4.9	1,190	4.7	5.1	1,100	F
2011	カスターリア目白	935	963	5.4	935	5.1	5.6	586	C
2012	カスターリア池袋	2,320	2,350	5.1	2,310	4.9	5.3	1,620	D
2013	カスターリア要町	1,060	1,080	5.1	1,050	5.3	5.4	618	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,180	7,260	5.1	7,140	5.1	5.4	5,760	T
2015	カスターリア八雲	714	736	5.0	704	5.2	5.3	764	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,650	1,660	5.2	1,630	5.0	5.4	1,460	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	965	980	5.3	958	5.4	5.6	671	T
2019	カスターリア北沢	711	718	5.1	703	4.9	5.3	758	F
2020	カスターリア門前仲町	413	420	5.5	410	5.6	5.8	239	T
2023	カスターリア上池台	197	197	5.8	196	5.4	6.0	163	F
2024	カスターリア森下	853	861	5.1	845	4.9	5.3	654	F
2025	カスターリア若林公園	735	743	5.1	732	4.9	5.3	761	D
2026	カスターリア浅草橋	776	774	5.5	776	5.2	5.7	527	C
2027	カスターリア入谷	564	566	5.9	564	5.6	6.1	448	C
2028	カスターリア北上野	2,390	2,420	5.2	2,370	5.3	5.5	1,530	T
2029	カスターリア森下II	728	735	5.2	725	5.3	5.5	464	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,380	1,390	5.2	1,370	5.3	5.5	844	T
2031	カスターリア尾山台	524	536	5.1	519	5.2	5.4	562	T
2032	カスターリア中野	1,080	1,090	5.1	1,070	4.9	5.3	887	F
2033	カスターリア用賀	988	1,010	5.0	979	5.2	5.3	756	T
2034	カスターリア住吉	867	880	5.2	861	5.3	5.5	559	T
2035	カスターリア門前仲町II	2,270	2,290	5.1	2,240	4.9	5.3	1,740	F
2036	カスターリア押上	1,030	1,040	5.3	1,020	(注6)	5.6	704	T
2037	カスターリア蔵前	1,300	1,330	5.2	1,280	(注7)	5.5	757	T
2038	カスターリア中延	2,280	2,260	5.1	2,280	4.8	5.3	1,140	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	8,080	8,200	5.6	8,080	5.2	5.9	4,850	C
2040	カスターリア戸越	2,210	2,210	5.3	2,210	5.0	5.5	1,260	C
2041	カスターリア大井町	1,270	1,290	4.9	1,240	4.6	5.2	661	M
2042	カスターリア大森	1,640	1,670	5.2	1,640	4.9	5.4	844	C
2043	カスターリア三宿	2,100	2,140	5.1	2,100	4.8	5.3	1,490	C
2044	カスターリア荒川	1,890	1,920	5.5	1,890	5.2	5.7	1,370	C
2045	カスターリア大森II	2,510	2,540	5.0	2,470	4.7	5.3	1,560	M
2046	カスターリア中目黒	4,000	4,060	4.8	3,940	4.5	5.1	2,640	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,660	1,740	5.7	1,660	5.4	6.0	1,750	C
3002	カスターリア鶴見	656	667	6.1	656	5.8	6.4	391	C
3003	カスターリア船橋	721	713	5.8	725	(注8)	6.1	373	T
3006	カスターリア西船橋	730	736	6.1	723	5.9	6.3	651	F
3007	カスターリア舞浜	571	575	5.9	569	5.9	6.2	406	T
3008	カスターリア市川妙典	657	578	5.8	691	6.0	6.2	370	T
3010	カスターリア浦安	559	511	5.8	579	5.8	6.2	329	T
3011	カスターリア南行徳	498	504	5.7	496	5.7	6.0	343	T
3012	カスターリア南行徳II	348	351	5.7	347	5.7	6.0	245	T
3013	カスターリア野毛山	276	278	6.0	274	5.8	6.2	266	F
3017	カスターリア市川	495	497	6.0	493	5.8	6.2	438	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,650	5,630	5.9	5,660	(注9)	6.1	3,480	D

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
4001	カスターリア新栄	1,450	1,470	5.9	1,450	5.6	6.2	1,260	C
4008	アプリーレ垂水	1,300	1,300	6.6	1,290	6.4	6.8	1,360	F
4009	クレスト草津	2,730	2,670	7.6	2,750	7.7	7.9	2,270	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,500	1,520	5.7	1,490	5.8	6.0	997	T
4011	カスターリア新梅田	1,430	1,440	5.8	1,420	5.9	6.1	1,000	T
4012	カスターリア阿倍野	4,140	4,180	5.7	4,120	5.8	6.0	3,650	T
4014	カスターリア栄	1,050	1,070	5.8	1,050	5.5	6.1	980	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,410	3,430	5.8	3,400	5.9	6.1	2,970	T
4016	カスターリア円山裏参道	439	437	6.1	440	6.1	6.4	428	T
4017	カスターリア円山表参道	1,730	1,740	6.1	1,730	6.1	6.4	1,780	T
4018	カスターリア東比恵	937	943	6.0	934	6.2	6.3	823	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	3,750	3,800	5.6	3,750	5.3	5.9	3,080	C
4020	カスターリア三宮	1,330	1,340	6.0	1,320	5.8	6.2	909	D
4021	カスターリア勾当台公園	478	478	6.3	478	6.3	6.5	523	D
4022	カスターリア一番町	783	789	6.3	780	6.3	6.5	862	D
4023	カスターリア大町	630	633	6.3	628	6.3	6.5	600	D
4024	カスターリア上町台	2,320	2,340	5.6	2,310	5.4	5.8	1,980	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,040	3,090	5.6	3,040	5.3	5.9	2,230	C
4026	ビッグタワー南3条	2,170	2,180	6.1	2,160	5.9	6.3	2,720	D
4027	カスターリア伏見	2,650	2,670	5.7	2,620	5.5	5.9	2,530	F
4028	カスターリア名駅南	801	811	5.6	791	5.3	5.9	549	M
4029	カスターリア薬院	1,020	1,030	5.6	1,000	5.3	5.9	910	M
4030	カスターリア壬生	1,240	1,250	5.9	1,230	5.7	6.1	1,020	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,350	1,360	6.0	1,340	5.7	6.3	1,340	M
8002	フォレオタウン筒井	1,040	1,050	6.7	1,030	6.5	7.2	1,080	D

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成25年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注3) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注4) 「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注5) 5.1%(価格時点から1~10年目)/5.2%(価格時点から11年目)

(注6) 5.6%(価格時点から1~10年目)/5.4%(価格時点から11年目)

(注7) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目)

(注8) 6.0%(価格時点から1~4年目)/5.6%(価格時点から5~11年目)

(注9) 5.7%(価格時点から1~10年目)/6.1%(価格時点から11~81年目)

4. ポートフォリオの分散状況(平成25年2月28日現在)

(1) 地域別投資比率

地域	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
エリア1	44	88,816	41.8
エリア2	42	69,041	32.5
エリア3	12	12,774	6.0
エリア4	25	42,061	19.8
合計	123	212,692	100.0

(2) 用途別投資比率

用途	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
居住施設	122	211,282	99.3
商業施設	1	1,410	0.7
その他	—	—	—
合計	123	212,692	100.0

(3) 築年数分布

築年数	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	7	16,263	7.6
5年以上10年未満	97	177,252	83.3
10年以上	19	19,177	9.0
合計	123	212,692	100.0

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
居住施設	7.6
商業施設	6.4
その他	—
合計	7.6

(5) 居住施設のタイプ別戸数比率

タイプ	住戸数(戸)	比率(%)
コンパクト(C)	7,751	84.0
ファミリー(F)	1,472	16.0
合計	9,223	100.0

(6) 最寄駅からの徒歩時間別比率(居住施設のみ)

最寄駅からの徒歩時間	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
1分以上3分未満	31	66,445	31.4
3分以上5分未満	28	50,328	23.8
5分以上8分未満	32	53,211	25.2
8分以上10分未満	17	26,585	12.6
10分以上	14	14,713	7.0
合計	122	211,282	100.0

以上