

平成28年2月期 決算短信 (REIT)

平成28年4月15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
 コー ド 番 号 8984 URL <http://daiwahouse-resi-reit.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川西 次郎

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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土田 耕一
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 漆間 裕隆
 TEL (03)3595-1265

有価証券報告書提出予定日 平成28年5月27日 分配金支払開始予定日 平成28年5月16日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年2月期の運用、資産の状況 (平成27年9月1日～平成28年2月29日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	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	%
28年2月期	9,662	3.3	3,947	0.5	3,177	1.0	3,177	1.0
27年8月期	9,356	7.6	3,925	1.1	3,146	2.1	3,145	2.1

	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	%	%	%
28年2月期	4,248	2.9	1.2	32.9
27年8月期	4,207	2.8	1.3	33.6

(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26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(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 (利益超過分配金 は含まない)	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	百万円	%	%
28年2月期	4,501	3,365	0	0	106.0	3.0
27年8月期	4,460	3,334	0	0	106.0	3.0

(注1) 平成28年2月期の分配金の支払原資は内部留保 (分配準備積立金) からの取崩し等 (188百万円) を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成27年8月期の分配金の支払原資は内部留保 (分配準備積立金) からの取崩し (189百万円) を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(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
28年2月期	258,590	111,194	43.0	148,707
27年8月期	258,400	111,352	43.1	148,918

(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
28年2月期	5,257	△1,597	△3,331	7,997
27年8月期	3,796	△18,923	15,953	7,668

2. 平成28年8月期の運用状況の予想（平成28年3月1日～平成28年8月31日）

（％表示は対前期増減率）

	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
28年8月期	9,645	△0.2	3,930	△0.4	3,193	0.5	3,192	0.5	4,510	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年8月期）4,269円

（注1）平成28年8月期の分配金の支払い原資は内部留保（分配準備積立金）からの取崩し等（179百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）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。）及び大和ハウスリート投資法人（以下「DHR」といいます。以下、併せて「両投資法人」と総称します。）が本日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」の通り、両投資法人は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、本日付にて合併契約を締結しました。本合併後の平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表した「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併後の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、本合併の概要については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況③決算期後に生じた重要な事実 B. 本投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併」をご参照下さい。

※ 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) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

28年2月期	747,740口	27年8月期	747,740口
28年2月期	0口	27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26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

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金商法に基づく監査手続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10ページ「平成28年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

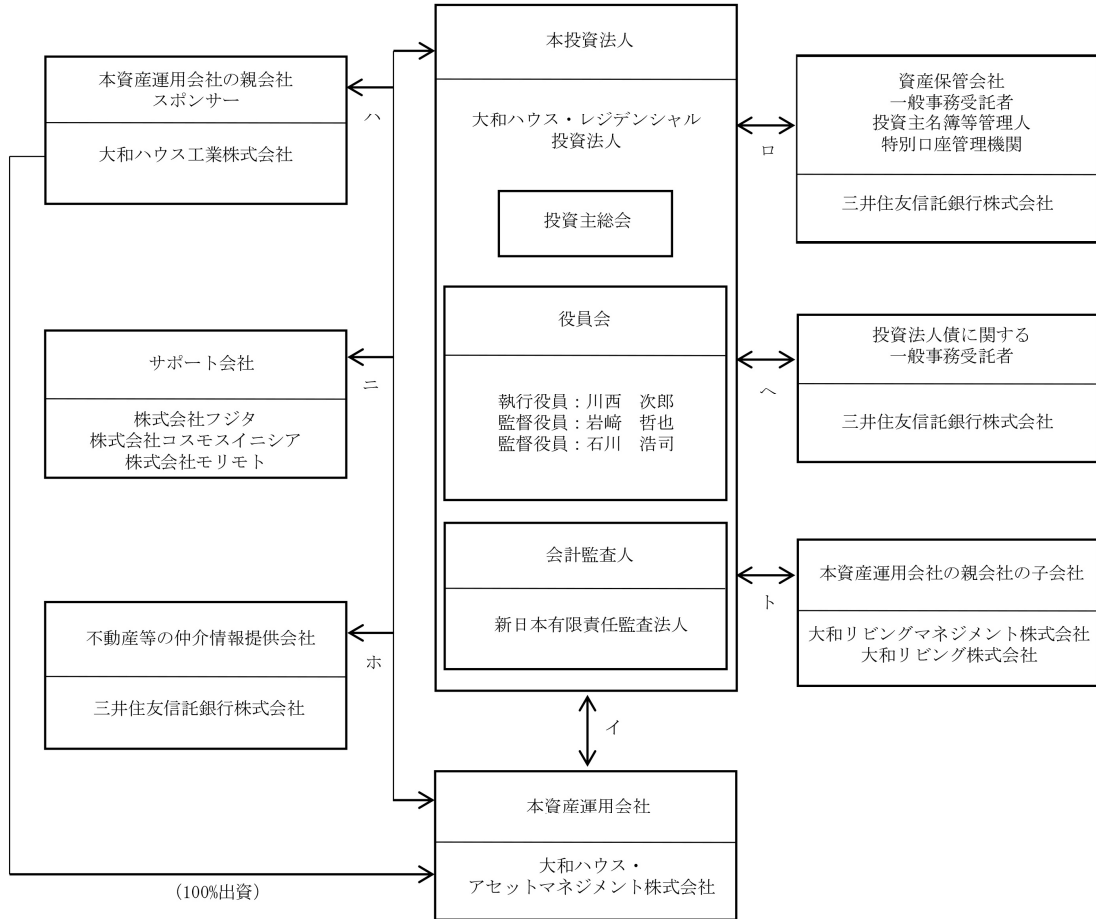
以上

1. 投資法人の関係法人

平成27年11月25日開催の本投資法人の第9回投資主総会において、執行役員川西次郎、監督役員岩崎哲也及び石川浩司が選任され、それぞれ平成27年12月1日付で就任しました。

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は以下の通りです。

本投資法人の仕組図



イ. 資産運用委託契約

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

ハ. 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書

ニ. パイプライン・サポート等に関する基本協定書

ホ. 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書

ヘ. 財務及び発行・支払代理契約

ト. マスターリース契約、定期建物賃貸借契約（注）

（注）詳細については、後記「5. 参考情報 2. 主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

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27年11月24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（以下「本資産運用会社」といいます。）をその資産運用会社とし、大和ハウス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「NCRとの合併」といいます。）により、資産規模を24物件（取得価格（注1）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、当期末（平成28年2月29日。以下同じです。）現在では2,500億円を超える資産規模及び11,400戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート（注2）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・施工からテナント・リーシング、売却、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3）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（注4）への投資も行い、外部成長を継続していく方針としてきました。

また、長期修繕計画を前倒しで実施していくことに加え、相対的に競争力の劣る運用資産の入替えによる収益性の向上や、管理・運営コストの削減を実現するとともに、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、さらに、内部留保（分配準備積立金）と税務上の繰越欠損金を活用して、分配金マネジメントを実施しています。

（注1）「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）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等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。

（注2）「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3）「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142社、非連結子会社2社、持分法適用関連会社25社及び持分法非適用関連会社2社（平成28年3月31日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

（注4）「高齢者向け住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とするを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。

B. 当期の運用実績

(a) 新規物件の取得について

本投資法人は、自己資金により平成27年11月2日付で新規物件を1物件取得しました。

なお、当該新規物件の概要は、以下の通りとなります。

資産の名称	カスターリア京都西大路
取得資産の種類	不動産
取得価格（注1）	973,000千円
取得先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成27年10月15日
取得日	平成27年11月2日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）名称等の開示について同意が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) 当期の運用状況

当期における保有物件の平均稼働率は96.1%と、平成27年8月期決算短信で公表した運用状況の予想（以下「(b) 当期の運用状況」において、「運用状況の予想」といいます。）の前提条件であった平均稼働率95.0%を上回る一方、テナント入替え時の住宅賃料もプラスで推移する等、賃貸事業収入は高い水準を確保できました。

賃貸事業収入が好調であったため、次期以降に予定していた修繕工事や原状回復工事を前倒しで実施しましたが、高稼働により新規テナント募集のための媒介手数料は低く推移したこと等により不動産賃貸費用を削減できた結果、営業利益は運用状況の予想を7百万円上回ることとなりました。

また、運用状況の予想時に想定した金利水準が予想より低く推移した結果、当期純利益は、運用状況の予想を19百万円上回る実績を計上することができました。

これらの運用により、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数142物件、資産規模256,349百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数11,426戸、賃貸可能面積505,935.16㎡となりました。

また、当期末現在の稼働率は、96.0%となっています。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、平成27年12月28日に返済期限が到来した借入金10,500百万円のリファイナンスについて、期間7年の借入れを実施することにより、期間の長期化及び負債コストの低減を実現することができました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は141,663百万円、当期末のLTV（注）は54.8%となっています。

（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。以下同じです。

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末の含み益は、不動産鑑定評価額の前提となるキャップレートが低下したことを主因として前期末比46億円増加して319億円と改善しています。

（注）「含み益」とは、各期末現在における不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額がプラスであることをいいます（差額がマイナスの場合には含み損）。以下同じです。なお、含み益は、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではありません。

E. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について

(a) 内部留保（分配準備積立金）について

本投資法人は、平成28年2月29日現在、総額445億円の税務上の繰越欠損金及び総額18,072百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額17,884百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

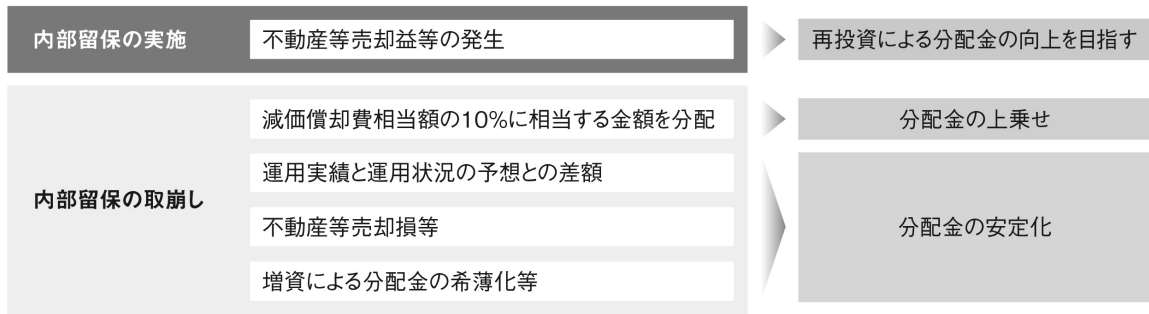
本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより、当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、NCRとの合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。

一方、本投資法人は、将来達成が可能であると本投資法人が考える分配金水準を目標分配金水準として設定し、不動産等売却損等が発生したことや特別損失が発生したことにより目標分配金水準として設定した水準に対して1口当たり分配金の金額が不足することが想定される場合には、内部留保（分配準備積立金）を取り崩すことにより分配金の安定化を実施してきました。

さらに、本投資法人は、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、内部留保（分配準備積立金）について、第16期（平成26年2月期）より一定のルールに基づいて上乗せして投資主に還元していくこととし、目標分配金水準の設定を取りやめるとともに、後記「(b) 分配方針」に記載の分配方針に従い活用することにしました。

<内部留保（分配準備積立金）の活用方針>



(b) 分配方針

(i) 減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限として、本投資法人が決定する金額を内部留保（分配準備積立金）から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

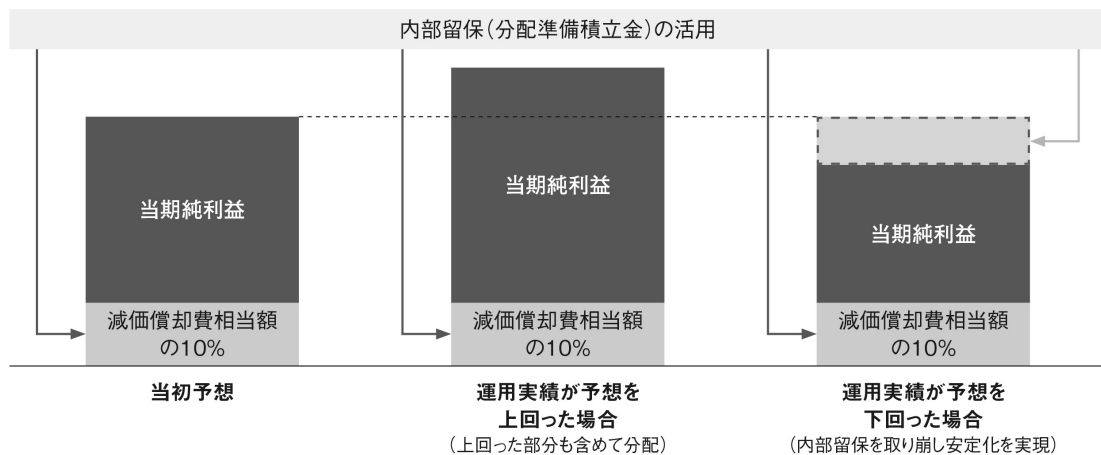
(ii) 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保（分配準備積立金）を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

(iii) 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保（分配準備積立金）を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

かかる分配方針に従い、第17期（平成26年8月期）以降、減価償却費相当額の10%に相当する金額の取崩しに加えて、不動産等売却損相当額について内部留保（分配準備積立金）の取崩しを行い、当期については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり268円の取崩しを行いました。

なお、本投資法人が実施する内部留保（分配準備積立金）の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

<分配方針のイメージ>



(注) 本投資法人は、上記分配方針の下、分配金の安定化を目指していく方針ですが、予想分配金の額の分配を保証又は約束するものではありません。

F. 東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装

(a) 免震材料の偽装とその後の対応について

平成27年3月13日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」を受け、本投資法人が保有する1物件（以下「対象物件」といいます。）について大臣認定の性能評価基準に適合していない免震材料（建設用免震積層ゴム、以下「不適合免震材料」といいます。）が使用されていること（以下「免震材料偽装」といいます。）が平成27年3月17日に判明しています。

本投資法人は、平成27年3月31日付で国土交通省より発表された「免震材料の不正事案に係る建築物の構造安全性の検証に関する東洋ゴム工業(株)による報告書について」にて、国土交通省が東洋ゴム工業株式会社（以

下「東洋ゴム」といいます。)から報告を受けた構造安全性の検証結果について第三者機関に対して評価を依頼し、対象物件が震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれがない旨を公表していることを確認しています。

また、本投資法人は、平成27年5月29日付で、東洋ゴムから対象物件の不適合免震材料全基を交換すること、並びに交換する代替品の調達費用、代替品設置の工事費用、代替品を前提とする構造計算費用及び設計変更費用等について負担することの確約を得ています。

本投資法人は、東洋ゴムに対して不適合免震材料の交換に向けたスケジュール及び工期等を確認し、早期解決に向けて努力してまいります。

(b) 補償に関する合意書の締結について

本投資法人は、対象物件のリーシング活動を再開していますが、不適合免震材料の交換を前提とした条件付きのリーシング活動であるため、対象物件の稼働率は低下傾向にあります。

そのため、本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了し、対象物件の稼働率が定常状態に復するまでの間、東洋ゴムに対して、対象物件の運用に関して発生する逸失利益の補償を求め、平成27年10月30日付で東洋ゴム及び東洋ゴム化工品株式会社との間で「補償に関する合意書」を締結しています。

(c) 原状回復工事費用の内部留保の実施

本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了するまでに長期間を要すること、また、対象物件の空室に新規テナントが入居する可能性は低いと考えているため、現在、原状回復工事の実施を見合わせています。

本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了した段階で、一括して原状回復工事を実施する予定であります。当該工事の実施時点で一時的に対象物件の工事費用が集中して発生することを予想しています。

そのため、本投資法人は、当期より対象物件の工事費用に対する手当てを実施することとし、当期から第21期(平成28年8月期)までの2期間において、当期12,454千円、第21期(平成28年8月期)23,129千円の総額35,583千円を内部留保することで、損益への影響を平準化していくことを決定しています。

G. 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9,662百万円、営業利益3,947百万円、経常利益3,177百万円、当期純利益3,177百万円(投資口1口当たり当期純利益4,248円)を計上しました。

なお、当期の減価償却費相当額の10%相当額である200百万円(投資口1口当たり268円)については、内部留保(分配準備積立金)の活用方針に従い、内部留保(分配準備積立金)を取り崩して当期純利益に上乘せする一方、原状回復工事費用の手当てとして12百万円(投資口1口当たり16円)を内部留保して、分配金総額は3,365百万円(投資口1口当たり4,501円)となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済は、平成27年10～12月期の実質GDP成長率(2次速報値)は前期比年率1.1%のマイナスとなり、年明け以降進行している円高・株安が企業業績や消費者のマインドを下押ししていて、当面は力強さを欠く状況が続くことが見込まれています。

また、米国の利上げや中国経済の減速を懸念する声もあり、海外経済の下振れリスクも存在していますが、在庫調整の進展や実質賃金の増加、補正予算の編成等の要因が下支えとなり、景気は緩やかながらも底堅さを取り戻していく見通しにあります。

国土交通省が、平成28年2月に発表した平成27年第4四半期地価LOOKレポートによると、平成27年第4四半期(平成27年10月1日～平成28年1月1日)の主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、上昇が89地区(前回87地区)、横ばいが11地区(前回13地区)、下落が0地区(前回0地区)となり、上昇地区が全体の約9割となりました。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル等の需要が高まっていること、大規模な再開発事業が進捗していること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられます。

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と流動性の向上は期待できるものの、地価の上昇や建設コストの高騰も続いていることもあり、本投資法人が希望する利回りで外部から優良な物件を取得する機会は、今後極めて限られてくるものと判断しています。

一方で、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、本投資法人の保有物件の稼働率や賃料水準は堅調に推移すると見込んでいます。

今後、景気回復がより鮮明となり、個人消費の改善にも弾みがついてくれば、賃料水準のより一層の上昇も期待できると考えています。

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、大和ハウス工業と親密な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返済期限の分散化、調達手段の多様化等を図るべく努力してまいります。

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、金融コストの削減と借入期間の長期化及び借入期間の分散化に努力します。

C. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

(a) 本投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併について

本投資法人は、従来の運用戦略により、持続的な外部成長と安定した分配金を実現し、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きましたが、LTV水準が高止まりする中で、居住施設に特化したポートフォリオの内部成長機会が限定的な状況にある点が、現時点における課題であるとと考えています。

このような状況のもと、本投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、本投資法人の今後の更なる成長を推進していくための選択肢の一つとして、物流施設と商業施設を投資対象とするDHRと合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、DHRとの合併を行うことが安定収益の確保と資産規模の着実な成長を通じた分配金の向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至りました。両投資法人は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うことについて決議し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。本合併の詳細については、後記「③ 決算期後に生じた重要な事実 B. 本投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併」及び両投資法人が本日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

(b) 新分配方針について

本投資法人は、本合併に伴い、平成28年9月1日から開始する第22期（平成29年2月期）より分配方針の一部を変更し、減価償却費相当額の10%に相当する金額の分配に替え、正ののれん償却費相当額の取崩しを実施して分配金の上乗せを実施していくこととします。

D. 平成28年8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28年8月期	百万円 9,645	百万円 3,930	百万円 3,193	百万円 3,192	円 4,510	円 0

(注1) 平成28年8月期の分配金の支払い原資は内部留保（分配準備積立金）からの取崩し等（179百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 両投資法人が本日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」の通り、両投資法人は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、本日付にて合併契約を締結しました。平成29年2月期（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表した「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併後の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。なお、本合併の概要については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ③ 決算期後に生じた重要な事実 B. 本投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併」をご参照下さい。

上記の見通しの前提条件については、後記10ページ「平成28年8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. 資金の借入れ及び返済

(a)本投資法人は、平成28年3月31日に返済期限の到来した借入金7,600百万円を返済するとともに、リファイナンス資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社静岡銀行 株式会社福岡銀行	7,600	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.20%	平成28年3月31日	平成31年3月29日	期限一括返済	無担保 無保証

(b)本投資法人は、本日開催の役員会において、平成28年4月28日に返済期限の到来する短期借入金10,000百万円の返済期限の延長を目的とした変更契約を締結することを決定しました。
変更契約による変更後の当該借入れの内容は以下の通りです。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
株式会社みずほ銀行	3,250	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.175%	平成27年5月1日	平成29年4月28日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250					
三井住友信託銀行株式会社	1,750					
株式会社三井住友銀行	1,750					

B. 本投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併

両投資法人は、それぞれ本日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、本日付にて本合併契約を締結いたしました。

(a)本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで持続的な投資主価値の向上を目指して、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を図る運用を行ってまいりましたが、本投資法人においては、LTV水準が高止まりする中で居住施設に特化したポートフォリオの内部成長機会が限定的な状況にある点、DHRにおいては、物流系REITセクターにおけるポジショニングや、現状の資産規模で効率的な資産入替や内部成長を実現するための施策が限定的である点が、現時点におけるそれぞれの課題であると考えています。このような状況のもと、両投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、両投資法人の今後のさらなる成長を推進していくための選択肢の一つとして、合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を行うことが運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

両投資法人は、本合併により、①「総合型REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、②「規模拡大」によるJ-REIT業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び③「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考えています。

両投資法人のスポンサーである大和ハウスグループは、「心を、つなごう」を経営ビジョンに掲げ、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、社会のニーズに応じた幅広い事業分野での事業展開、積極的なイノベーション・新規分野の開拓を進めることにより「社会的貢献」に取り組み、中長期的かつ安定的に資本コストを上回る経済的価値を生み出す「株主価値創造」を図っており、両投資法人は、このような大和ハウスグループの理念を共有しています。

本合併後の存続投資法人は、これまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産も投資対象とする総合型REITへと転換を図ります。これまで以上に、大和ハウスグループの総合力を活用し、成長力の強化を図り、ポートフォリオの収益性と質の向上、持続的な外部成長と安定した分配金を実現することを目指していく方針です。

なお、本合併に伴い、本合併後の存続投資法人において保有資産の効率的な運用を行うため、本合併の効力発生を停止条件とし、平成28年9月1日を効力発生日として、本資産運用会社を吸収合併存続会社、DHRの資

産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本運用会社合併」といいます。）を行います。

本合併及び本運用会社合併の詳細については、両投資法人が本日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」及び「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社と大和ハウス・リート・マネジメント株式会社の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

(b) 合併方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、DHRは合併により解散します。

(c) 合併比率

本合併に当たって、DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付します。これにより、DHRの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(d) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するDHRの営業期間に係るDHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のDHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求した本投資法人の投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるDHRの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるDHRの発行済投資口数からDHRに係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額の合併交付金）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は本日付で、以下の資産の取得にかかる売買契約を締結し、本合併の効力発生等を停止条件として、当該資産を取得する予定です。また、DHRは本日付で、Dプロジェクトひびき灘、Dプロジェクト盛岡Ⅱ、スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店及び那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）を平成28年9月28日付で取得する旨の売買契約を締結しました。本投資法人は、DHRが取得する予定の当該資産に係る売買契約上の買主の地位及び権利義務を承継する予定であり、本合併の効力発生等を停止条件として当該資産を取得する予定です。これらの資産の概要等については、両投資法人が本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照下さい。

資産の名称	カスターリア人形町Ⅲ（ロイジェント人形町）（注3）
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注4）
取得予定価格（注1）	2,000,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
取得予定日	平成28年9月28日
取得資金	借入金及び自己資金により取得予定
資産の名称	ロイヤルパークス梅島
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注4）
取得予定価格（注1）	2,020,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
取得予定日	平成28年9月28日
取得資金	借入金及び自己資金により取得予定

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）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すが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続を経ています。

（注3）本投資法人は、物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し括弧内に本書の日付現在の名称を記載しています。

（注4）本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成27年11月24日提出）における「投資リスク」に以下のリスクが追加されます。
DHRとの合併等に関するリスク

本投資法人及びDHRは、それぞれ平成28年4月15日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、平成28年4月15日付にて本合併契約を締結いたしました。

しかし、本合併が効力を発生するためには、各投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、投資主が損害を受ける可能性があります。

平成28年8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"> 平成28年8月期：平成28年3月1日～平成28年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成28年2月29日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権142物件が、平成28年8月31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。 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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数747,740口が、平成28年8月31日までに変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 月末稼働率の期中平均は、95.0%を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、555百万円を見込んでいます。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。 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。 減価償却費については、定額法により算出しており、2,029百万円を見込んでいます。
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年2月29日現在の有利子負債残高は141,663百万円であり、平成28年3月31日に前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した借入金7,600百万円の期限返済に伴う同額のリファイナンスを実施し、平成28年4月28日に期限の到来する短期借入金10,000百万円については、返済期限を1年間延長する変更契約を締結し、以降平成28年8月31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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成28年8月期737百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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、その他に、前記「①当期の概況 E. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に基づき、当期純利益とは別に内部留保（分配準備積立金）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、営業期間における減価償却費相当額の10%に相当する金額（202百万円（投資口1口当たり271円））の内部留保（分配準備積立金）を取り崩す一方、前記「①当期の概況 F. 東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装（c）原状回復工事費用の内部留保の実施」の原状回復工事費用を手当てするため、23百万円（投資口1口当たり30円）を内部留保する予定です。そのため、合計179百万円（投資口1口当たり240円）を支払原資とすることを前提としています。 不動産等の取得又は売却、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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,294,129	3,777,892
信託現金及び信託預金	4,374,627	4,219,302
営業未収入金	85,467	96,884
前払費用	348,569	319,970
未収消費税等	78,484	—
その他	43,078	45,357
貸倒引当金	△3,440	△3,921
流動資産合計	8,220,917	8,455,484
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,480,803	29,006,699
減価償却累計額	△3,035,186	△3,331,692
建物(純額)	25,445,617	25,675,007
構築物	251,188	255,331
減価償却累計額	△27,928	△30,835
構築物(純額)	223,259	224,495
機械及び装置	456,634	479,422
減価償却累計額	△84,388	△93,704
機械及び装置(純額)	372,245	385,717
工具、器具及び備品	670,176	676,340
減価償却累計額	△250,012	△271,600
工具、器具及び備品(純額)	420,164	404,740
土地	21,908,825	22,453,013
信託建物	118,204,930	118,906,184
減価償却累計額	△12,921,816	△14,440,415
信託建物(純額)	105,283,114	104,465,769
信託構築物	954,449	993,333
減価償却累計額	△135,316	△156,015
信託構築物(純額)	819,133	837,318
信託機械及び装置	1,900,424	1,928,225
減価償却累計額	△572,156	△643,786
信託機械及び装置(純額)	1,328,268	1,284,439
信託工具、器具及び備品	437,363	531,039
減価償却累計額	△183,455	△204,800
信託工具、器具及び備品(純額)	253,907	326,238
信託土地	85,002,219	85,002,219
信託建設仮勘定	12,000	—
有形固定資産合計	241,068,755	241,058,958
無形固定資産		
信託借地権	5,354,762	5,317,233
ソフトウェア	2,326	2,033
商標権	3,731	3,385
無形固定資産合計	5,360,820	5,322,652

(単位：千円)

	前期 (平成27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
投資その他の資産		
長期前払費用	445,727	453,702
差入保証金	10,195	10,261
信託差入敷金及び保証金	3,250,134	3,250,134
投資その他の資産合計	3,706,057	3,714,098
固定資産合計	250,135,633	250,095,710
繰延資産		
投資法人債発行費	43,982	38,956
繰延資産合計	43,982	38,956
資産合計	258,400,533	258,590,152
負債の部		
流動負債		
営業未払金	667,598	1,056,563
短期借入金	※1 10,000,000	※1 10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	39,400,000
未払金	169,783	107,811
未払費用	543,089	520,944
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	40,265
前受金	903,634	899,666
預り金	258,258	308,560
流動負債合計	30,642,969	52,334,417
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	104,563,000	83,263,000
預り敷金及び保証金	302,369	288,518
信託預り敷金及び保証金	2,124,653	2,089,742
資産除去債務	415,079	419,792
固定負債合計	116,405,102	95,061,053
負債合計	147,048,071	147,395,471
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,703,224	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
任意積立金		
分配準備積立金	18,261,746	18,072,729
任意積立金合計	18,261,746	18,072,729
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,145,903	3,177,139
剰余金合計	49,649,237	49,491,456
投資主資本合計	111,352,461	111,194,680
純資産合計	※2 111,352,461	※2 111,194,680
負債純資産合計	258,400,533	258,590,152

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年 3月1日 平成27年 8月31日	自 至	平成27年 9月1日 平成28年 2月29日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,716,329		※1 9,076,818
その他賃貸事業収入		※1 639,773		※1 585,507
営業収益合計		9,356,103		9,662,326
営業費用				
賃貸事業費用		※1 4,438,425		※1 4,688,094
資産運用報酬		620,236		645,418
資産保管手数料		21,424		23,065
一般事務委託手数料		57,810		62,720
役員報酬		6,600		6,600
貸倒引当金繰入額		1,223		1,551
その他営業費用		284,534		287,675
営業費用合計		5,430,254		5,715,125
営業利益		3,925,849		3,947,200
営業外収益				
受取利息		505		515
未払分配金除斥益		4,518		4,021
その他		15		142
営業外収益合計		5,039		4,679
営業外費用				
支払利息		575,549		572,250
投資法人債利息		32,543		31,748
投資法人債発行費償却		5,025		5,025
融資関連費用		169,651		163,502
その他		1,608		1,608
営業外費用合計		784,379		774,135
経常利益		3,146,508		3,177,744
税引前当期純利益		3,146,508		3,177,744
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		3,145,903		3,177,139
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,145,903		3,177,139

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計		
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
分配準備積立金	任意積立金合計							
当期首残高	61,703,224	28,241,587	18,430,566	18,430,566	3,080,483	49,752,638	111,455,862	111,455,862
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△168,820	△168,820	168,820	-	-	-
剰余金の配当					△3,249,304	△3,249,304	△3,249,304	△3,249,304
当期純利益					3,145,903	3,145,903	3,145,903	3,145,903
当期変動額合計	-	-	△168,820	△168,820	65,419	△103,400	△103,400	△103,400
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,261,746	18,261,746	3,145,903	49,649,237	111,352,461	111,352,461

当期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計		
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
分配準備積立金	任意積立金合計							
当期首残高	61,703,224	28,241,587	18,261,746	18,261,746	3,145,903	49,649,237	111,352,461	111,352,461
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△189,016	△189,016	189,016	-	-	-
剰余金の配当					△3,334,920	△3,334,920	△3,334,920	△3,334,920
当期純利益					3,177,139	3,177,139	3,177,139	3,177,139
当期変動額合計	-	-	△189,016	△189,016	31,235	△157,781	△157,781	△157,781
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,072,729	18,072,729	3,177,139	49,491,456	111,194,680	111,194,680

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成27年 3月 1日	至 平成27年 8月 31日	自 平成27年 9月 1日	至 平成28年 2月 29日
I 当期末処分利益		3,145,903,429		3,177,139,345
II 分配準備積立金取崩額		189,016,971		200,892,593
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		3,334,920,400 (4,460)		3,365,577,740 (4,501)
IV 分配準備積立金積立額		—		12,454,198
V 次期繰越利益		—		—

分配金の額の算出方法	前期	当期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第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。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,145,903,429円に分配準備金取崩額189,016,971円を合わせた3,334,920,400円(1口当たり4,460円)を利益分配金として分配することとしました。</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>	<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。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,177,139,345円に分配準備金取崩額200,892,593円を合わせ、分配準備積立金積立額12,454,198円を差引いた3,365,577,740円(1口当たり4,501円)を利益分配金として分配することとしました。</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27年 3月1日 平成27年 8月31日	自 至	平成27年 9月1日 平成28年 2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,146,508		3,177,744
減価償却費		1,897,265		2,012,584
投資法人債発行費償却		5,025		5,025
商標権償却		359		346
ソフトウェア償却費		292		292
固定資産除却損		2,640		45,399
受取利息		△505		△515
支払利息		608,093		603,998
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△43,148		△11,416
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△101,191		118,750
前払費用の増減額 (△は増加)		△28,844		28,599
営業未払金の増減額 (△は減少)		209,654		△38,039
未払金の増減額 (△は減少)		△7,018		△5,288
未払費用の増減額 (△は減少)		32,557		5,013
預り金の増減額 (△は減少)		2,907		40,803
前受金の増減額 (△は減少)		38,362		△35,145
長期前払費用の増減額 (△は増加)		24,589		△7,975
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		562		480
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)		△1,293,218		—
その他		△95,395		△52,198
小計		4,399,496		5,888,462
利息の受取額		505		515
利息の支払額		△602,876		△631,157
法人税等の支払額		△612		△581
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,796,512		5,257,238
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△53,670		△1,095,441
信託有形固定資産の取得による支出		△17,105,008		△548,305
無形固定資産の取得による支出		△259		—
信託無形固定資産の取得による支出		△2,030,432		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		34,350		24,879
預り敷金及び保証金の返還による支出		△18,914		△16,362
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		383,229		131,252
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△132,945		△93,312
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,923,652		△1,597,290
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		10,000,000		—
短期借入金の返済による支出		△800,000		—
長期借入れによる収入		10,000,000		10,500,000
長期借入金の返済による支出		—		△10,500,000
分配金の支払額		△3,246,851		△3,331,511
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,953,148		△3,331,511
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		826,009		328,437
現金及び現金同等物の期首残高		6,842,747		7,668,757
現金及び現金同等物の期末残高		※ 7,668,757		※ 7,997,194

(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>7～29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。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>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	7～29年	工具、器具及び備品	2～28年	ソフトウェア	5年
建物	2～69年										
構築物	6～63年										
機械及び装置	7～29年										
工具、器具及び備品	2～28年										
ソフトウェア	5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 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・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り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、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <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27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
借入残高	—	—
未使用残高	10,000,000	10,000,000

※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27年8月31日)	当期 (平成28年2月29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27年3月1日 平成27年8月31日	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入		8,422,768		8,772,019
共益費収入		293,561	8,716,329	304,799
不動産賃貸事業収益合計		9,356,103		9,662,326
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入		284,130		291,639
付帯収益		52,750		51,426
その他賃貸事業収益		302,892	639,773	242,441
不動産賃貸事業収益合計		9,356,103		9,662,326
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		903,562		879,036
水道光熱費		135,789		130,371
公租公課		489,716		489,583
修繕費		239,183		383,566
保険料		14,000		14,342
原状回復工事費		291,732		208,470
信託報酬		46,844		55,676
減価償却費		1,897,265		2,012,584
その他営業費用		420,329	4,438,425	514,462
不動産賃貸事業費用合計		4,438,425		4,688,094
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,917,678		4,974,231

2 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日
営業取引による取引高				
営業収益		82,809		82,809
営業取引以外による取引高				
不動産信託受益権の購入		17,750,000		—

(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の総口数

	前期		当期	
	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		747,740口		747,740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 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日
現金及び預金		3,294,129		3,777,892
信託現金及び信託預金		4,374,627		4,219,302
現金及び現金同等物		7,668,757		7,997,194

(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27年8月31日)	(平成28年2月29日)
1年内	746,215	725,791
1年超	516,354	467,336
合計	1,262,569	1,193,127

(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金利スワップ取引を行っています。

また、余資の運用に関しては、有価証券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。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格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27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	3,294,129	3,294,129	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,374,627	4,374,627	—
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	18,117,777	△17,777
(5) 投資法人債	9,000,000	8,964,296	35,703
(6) 長期借入金	104,563,000	105,099,737	△536,737
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成28年2月29日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,777,892	3,777,892	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,219,302	4,219,302	—
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	39,469,366	△69,366
(5) 投資法人債	9,000,000	9,137,179	△137,179
(6) 長期借入金	83,263,000	84,243,652	△980,652
(7) 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、(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

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り引いた現在価値により算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、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。

(7) 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27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	3,294,129	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,374,627	—	—	—	—	—
合計	7,668,757	—	—	—	—	—

当期（平成28年2月29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	3,777,892	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,219,302	—	—	—	—	—
合計	7,997,194	—	—	—	—	—

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成27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
短期借入金	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	6,000,000
長期借入金	—	59,295,000	—	4,000,000	18,910,000	22,358,000
合計	28,100,000	62,295,000	—	4,000,000	18,910,000	28,358,000

当期(平成28年2月29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	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金	—	27,495,000	—	22,910,000	3,500,000	29,358,000
合計	49,400,000	30,495,000	—	22,910,000	6,500,000	32,358,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成27年8月31日)及び当期(平成28年2月29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27年8月31日)及び当期(平成28年2月29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27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	106,468,000	95,968,000	(注)	—
合計			106,468,000	95,968,000	—	—

当期(平成28年2月29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	106,468,000	74,668,000	(注)	—
合計			106,468,000	74,668,000	—	—

(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を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. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成27年3月1日 至 平成27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	大和ハウス工業 株式会社	大阪府 大阪市	161,699	建設業	10.09	—	居住施設に 関する優先 売買交渉権 の付与、人 材の派遣	不動産信託 受益権の購 入	17,750,000	—	—

(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。

(注3) 不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)及び当期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成27年3月1日 至 平成27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	691,236	未払費用	397,259
法人主 要投資 主の子 会社	大和リビング株 式会社	東京都 江東区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	賃貸収入等	1,286,106	信託預り 敷金及び 保証金	259,477
								不動産賃貸 管理報酬の 支払	961,357	営業未払 金	273,092

(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27年9月1日 至 平成28年2月29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	653,202	未払費用	402,241
法人主 要投資 主の子 会社	大和リビング株 式会社	東京都 江東区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	賃貸収入等	1,537,066	信託預り 敷金及び 保証金	259,477
								不動産賃貸 管理報酬の 支払	1,011,274	営業未払 金	302,467

(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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）及び当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）において、該当事項はありません。

(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27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	43	620
その他	19,554	19,857
小計	19,598	20,478
評価性引当額	19,598	20,478
合計	—	—
繰延税金資産（流動）の純額		
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	1,577	1,348
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,601,372	1,571,116
合併時受入繰越欠損金	14,385,714	14,385,714
資産除去債務	134,112	135,634
その他	31,794	43,920
小計	16,154,571	16,137,734
繰延税金負債（固定）		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,769,317	1,752,467
資産除去債務に対する除却費用	121,621	121,621
小計	1,890,938	1,874,088
評価性引当額	14,263,632	14,263,645
合計	—	—
繰延税金資産（固定）の純額		

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27年8月31日)	当期 (平成28年2月29日)
法定実効税率	34.15%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.18%	△32.37%
その他	0.05%	0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

前期（平成27年8月31日）及び当期（平成28年2月29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 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日
期首残高		410,420		415,079
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		4,659		4,712
期末残高		415,079		419,792

(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 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日
貸借対照表計上額				
期首残高		229,017,233		246,411,517
期中増減額		17,394,284		△35,325
期末残高		246,411,517		246,376,192
期末時価		273,723,000		278,340,000

(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、ロイヤルパークスシーサー、カスターリア本駒込、パシフィックロイヤルコートみなどみらい、アーバンタワー、エルプレイス新子安及びロイヤルパークス武蔵小杉の取得(19,000,210千円)、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、カスターリア京都西大路の取得(1,054,104千円)、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(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27年3月1日至平成27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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和リビング株式会社	1,286,106	不動産賃貸事業

当期（自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月 29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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和リビング株式会社	1,537,066	不動産賃貸事業

(持分法損益等に関する注記)

前期（平成27年 8月 31日）及び当期（平成28年 2月 29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		当期	
	自 平成27年 3月 1日 至 平成27年 8月 31日		自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月 29日	
1 口当たり純資産額	148,918円		148,707円	
1 口当たり当期純利益	4,207円		4,248円	

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

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

(注2) 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期		当期	
	自 平成27年 3月 1日 至 平成27年 8月 31日		自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月 29日	
当期純利益（千円）	3,145,903		3,177,139	
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）	3,145,903		3,177,139	
期中平均投資口数（口）	747,740		747,740	

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資金の借入れ及び返済

(1) 本投資法人は、平成28年 3月 31日に返済期限の到来した借入金7,600百万円を返済するとともに、リファイナンス資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社静岡銀行 株式会社福岡銀行	7,600	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.20%	平成28年 3月31日	平成31年 3月29日	期限一括返済	無担保 無保証

(2) 本投資法人は、本日開催の役員会において、平成28年 4月 28日に返済期限の到来する短期借入金10,000百万円の返済期限の延長を目的とした変更契約を締結することを決定しました。

変更契約による変更後の当該借入れの内容は以下の通りです。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期 限	返済方 法	担保
株式会社みずほ銀行	3,250	基準金利(全銀 協1ヶ月日本円 TIBOR) +0.175%	平成27年 5月1日	平成29年 4月28日	期限一 括返済	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250					
三井住友信託銀行株式会社	1,750					
株式会社三井住友銀行	1,750					

2. 本投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併

本投資法人と大和ハウスリート投資法人(以下「DHR」といいます。)は、それぞれ本日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、合併(以下「本合併」といいます。)を行うことについて決議し、本日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。

(1) 企業結合を行う主な理由

本投資法人とDHR(以下「両投資法人」といいます。)は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで持続的な投資主価値の向上を目指して、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を図る運用を行ってまいりましたが、本投資法人においては、LTV水準が高止まりする中で居住施設に特化したポートフォリオの内部成長機会が限定的な状況にある点、DHRにおいては、物流系REITセクターにおけるポジショニングや、現状の資産規模で効率的な資産入替えや内部成長を実現するための施策が限定的である点が、現時点におけるそれぞれの課題であると考えています。

このような状況のもと、両投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、両投資法人の今後のさらなる成長を推進していくためには、本合併を行うことが運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

(2) 企業結合日

平成28年9月1日(予定)

(3) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(4) 結合日後の投資法人名称

大和ハウスリート投資法人(平成28年9月1日付で大和ハウス・レジデンシャル投資法人より商号変更を予定しています。)

(5) 投資口の交換比率

本合併に当たって、DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付します。これにより、DHRの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じるため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

(6) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するDHRの営業期間に係るDHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のDHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された「対象投資主」に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるDHRの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるDHRの発行済投資口数からDHRに係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額の合併交付金)を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

3. 資産の取得

本投資法人は本日付で、以下の資産の取得にかかる売買契約を締結し、本合併の効力発生等を停止条件として、当該資産を取得する予定です。

資産の名称	カスターリア人形町Ⅲ（ロイジェント人形町）（注3）
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注4）
取得予定価格（注1）	2,000,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
取得予定日	平成28年9月28日
取得資金	借入金及び自己資金により取得予定
資産の名称	ロイヤルパークス梅島
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注4）
取得予定価格（注1）	2,020,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
取得予定日	平成28年9月28日
取得資金	借入金及び自己資金により取得予定

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）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すが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続を経ています。

（注3）本投資法人は、物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し括弧内に本書の日付現在の名称を記載しています。

（注4）本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

また、DHRは本日付で、Dプロジェクトひびき灘、Dプロジェクト盛岡Ⅱ、スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店及び那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）を平成28年9月28日付で取得する旨の売買契約を締結しました。本投資法人は、DHRが取得する予定の当該資産に係る売買契約上の買主の地位及び権利義務を承継する予定であり、本合併の効力発生等を停止条件として当該資産を取得する予定です。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注1)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注2)
平成25年3月1日	投資口の分割	160,535	321,070	—	41,602	(注3)
平成25年3月18日	公募増資	28,000	349,070	10,455	52,058	(注4)
平成25年4月17日	第三者割当増資	2,800	351,870	1,045	53,104	(注5)
平成25年10月28日	公募増資	20,000	371,870	7,817	60,921	(注6)
平成25年11月19日	第三者割当増資	2,000	373,870	781	61,703	(注7)
平成27年3月1日	投資口の分割	373,870	747,740	—	61,703	(注8)

(注1) 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2) 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。

(注3) 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ました。

(注4) 1口当たり発行価格386,100円(発行価額373,428円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格373,428円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格404,137円(発行価額390,873円)にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等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390,873円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注8) 平成27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ました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有する 投資口の 口数
執行役員	川西 次郎	昭和49年4月 平成13年6月 平成15年3月 平成20年5月 平成21年6月 平成26年3月 平成27年12月	三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員日本橋営業第四部長 中央三井カード株式会社 常務取締役 同社 代表取締役社長 株式会社ジーエス・ユアサ コーポレーション 常勤監査役 藤田観光株式会社 非常勤監査役（現任） 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 平成27年6月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 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 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） 株式会社魚力 社外取締役（現任）	0
監督役員	石川 浩司	平成9年4月 平成11年4月 平成25年6月 平成25年12月	司法修習生 東京弁護士会 大原法律事務所 入所（現任） 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役（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	土田 耕一	昭和58年4月 平成9年10月 平成14年4月 平成15年10月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成18年12月 平成19年4月 平成20年4月 平成26年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 熊本支店 経理課課長、総務課課長 同社 管理本部 経理部統括グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ次長 同社 管理本部 財務部長 株式会社ダイワサービス 監査役 (非常勤) 大和ハウスインシュアランス株式会社 取締役 (非常勤) 大和ハウス工業株式会社 経営管理本部 財務部長 同社 (兼務) 経営管理本部 IR室長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 (転籍) 代表取締役社長 (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
常務取締役	三上 功	昭和61年4月 平成12年1月 平成17年4月 平成21年10月 平成24年4月 平成27年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 川越支店 集合住宅営業所 営業課 担当課長 同社 営業本部集合住宅事業推進部オーナー支援グループ 担当課長 (東京駐在) 同社 営業本部集合住宅事業推進部 アセット・ストック営業所 所長 (東京駐在) 同社 営業本部集合住宅事業推進部営業統括部 アセット・ストック営業所 所長 (東京駐在) 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 (出向) 常務取締役アクイジション部長 (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 入社 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
監査役 (非常勤)	飛田 博	平成7年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成22年8月 平成22年11月 平成27年6月 平成27年6月 平成27年6月	司法修習生 東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所 西村総合法律事務所 入所 飛田博法律事務所 開所 ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流 飛田&パートナーズ法律事務所 開所 (現任) 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現任) MUTOHホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員 (現任)	0

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、40名 (出向者14名、うち大和ハウス工業の出向者12名、三井住友信託銀行株式会社の出向者1名及びグローバルコミュニティ株式会社の出向者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	涌井 浩史	昭和57年 4月 中央信託銀行株式会社 入社 平成13年 6月 中央三井信託銀行株式会社 総合企画部 次長 平成14年 2月 同社 総合企画部兼三井トラスト・ホールディングス 経営企画部 次長 平成14年 7月 中央三井信託銀行株式会社 岐阜支店長 平成17年 4月 同社 事務管理部長 平成19年10月 同社 総合企画部長 平成21年 7月 同社 執行役員 総合企画部長 平成22年 6月 同社 執行役員 内部監査部長 平成24年 4月 三井住友トラスト・カード株式会社 取締役副社長 平成25年 7月 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（転籍） コンプライアンス・オフィサー（現任）	0

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28年2月29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	11,516	4.5
		エリア2	14,036	5.4
		エリア3	—	—
		エリア4	23,589	9.1
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	76,827	29.7
		エリア2	65,207	25.2
		エリア3	32,701	12.6
		エリア4	22,496	8.7
小計			246,376	95.3
預金・その他の資産			12,213	4.7
資産総額 計			258,590	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	147,395	57.0
純資産総額	111,194	43.0

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区(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及びエリア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。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、平成28年2月29日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切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28年2月29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」ということがあります。）の概要は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	7,309	3.0	8,160	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	4,238	1.7	4,080	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,453	1.0	2,080	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,387	1.0	2,120	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,109	0.9	1,800	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,096	0.4	1,120	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,153	0.9	2,150	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,825	1.1	2,620	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,568	1.0	2,430	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,791	0.7	1,680	平成19年6月21日	無		
		1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,697	0.7	1,650	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,354	0.5	1,130	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,148	0.9	2,140	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,688	0.7	2,050	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,416	0.6	1,460	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,216	0.5	1,320	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,082	0.4	1,180	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	884	0.4	980	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町Ⅱ	825	786	0.3	860	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	866	0.4	885	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	640	0.3	676	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	553	0.2	580	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	446	0.2	502	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	880	0.4	1,150	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	998	0.4	1,300	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	869	0.4	1,030	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,285	0.5	1,610	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,098	0.4	1,380	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町Ⅲ	675	627	0.3	728	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,657	1.1	2,950	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	825	0.3	950	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	623	0.3	747	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	459	0.2	480	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町Ⅳ	400	381	0.2	430	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,151	0.5	1,300	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	618	0.3	670	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,764	1.1	2,840	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,560	1.0	2,960	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,188	2.9	7,520	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,319	1.3	3,890	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,871	1.2	3,280	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	899	0.4	1,300	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	7,173	2.9	8,540	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,027	0.8	2,300	平成23年12月19日	無		
		1049	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,908	0.8	2,090	平成25年9月27日	無		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	1,436	0.6	1,610	平成25年9月27日	無		
		小計				92,136	88,344	35.9	94,708		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	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	4,137	1.7	4,060	平成17年12月20日	無		
		2002	カスターリア都立大学	648	611	0.2	552	平成18年3月22日	無		
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,027	0.4	1,070	平成19年3月7日	無		
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,356	0.6	1,220	平成19年6月21日	無		
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,363	0.6	1,590	平成19年6月21日	無		
		2007	カスターリア菊川	817	751	0.3	788	平成19年6月21日	無		
		2008	カスターリア目黒	844	838	0.3	931	平成22年4月1日	無		
		2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	1,008	0.4	1,200	平成22年4月1日	無		
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,166	0.5	1,330	平成22年4月1日	無		
		2011	カスターリア目白	988	945	0.4	1,030	平成22年4月1日	無		
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,438	1.0	2,630	平成22年4月1日	無		
		2013	カスターリア要町	1,140	1,082	0.4	1,190	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	6,957	2.8	8,360	平成22年4月1日	無		
		2015	カスターリア八雲	857	835	0.3	744	平成22年4月1日	無		
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,490	0.6	1,890	平成22年4月1日	無		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	981	0.4	1,060	平成22年4月1日	無		
		2019	カスターリア北沢	742	739	0.3	793	平成22年4月1日	無		
		2020	カスターリア門前仲町	503	469	0.2	500	平成22年4月1日	無		
		2023	カスターリア上池台	198	185	0.1	212	平成22年4月1日	無		
		2024	カスターリア森下	832	776	0.3	975	平成22年4月1日	無		
		2025	カスターリア若林公園	776	751	0.3	793	平成22年4月1日	無		
		2026	カスターリア浅草橋	792	743	0.3	887	平成22年4月1日	無		
		2027	カスターリア入谷	546	510	0.2	622	平成22年4月1日	無		
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,463	1.0	2,570	平成22年4月1日	無		
		2029	カスターリア森下Ⅱ	686	635	0.3	766	平成22年4月1日	無		
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,326	0.5	1,510	平成22年4月1日	無		
		2031	カスターリア尾山台	533	508	0.2	581	平成22年4月1日	無		
		2032	カスターリア中野	1,060	992	0.4	1,200	平成22年4月1日	無		
		2033	カスターリア用賀	923	882	0.4	1,110	平成22年4月1日	無		
		2034	カスターリア住吉	948	876	0.4	984	平成22年4月1日	無		
		2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	2,031	0.8	2,590	平成22年4月1日	無		
		2036	カスターリア押上	1,100	1,017	0.4	1,090	平成22年4月1日	無		
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,173	0.5	1,420	平成22年4月1日	無		
		2038	カスターリア中延	1,790	1,710	0.7	2,560	平成22年6月29日	無		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,708	2.7	9,170	平成22年11月1日	無		
		2040	カスターリア戸越	1,770	1,655	0.7	2,490	平成22年11月1日	無		
		2041	カスターリア大井町	1,181	1,194	0.5	1,450	平成23年6月30日	無		
		2042	カスターリア大森	1,500	1,485	0.6	1,760	平成23年8月2日	無		
		2043	カスターリア三宿	1,900	1,893	0.8	2,280	平成23年10月7日	無		
		2044	カスターリア荒川	1,660	1,620	0.7	2,100	平成24年3月28日	無		
		2045	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,331	0.9	2,790	平成24年3月29日	無		
		2046	カスターリア中目黒	3,800	3,812	1.5	4,400	平成24年11月29日	無		
		2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,044	0.8	2,300	平成25年9月27日	無		
		2048	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,779	0.7	1,890	平成25年9月27日	無		
		2049	カスターリア大森Ⅲ	1,520	1,524	0.6	1,720	平成25年9月27日	無		
		2050	森のとなり	1,020	1,071	0.4	1,170	平成26年7月1日	無		
		2051	カスターリア目黒平町	1,165	1,230	0.5	1,240	平成26年9月26日	無		
		2052	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,537	1.8	4,820	平成27年5月1日	無		
		2053	カスターリア本駒込	1,520	1,566	0.6	1,650	平成27年5月1日	無		
					小計	82,396	79,244	32.2	92,038		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	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	1,612	0.7	1,900	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	615	0.3	717	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	695	0.3	774	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	767	0.3	887	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	625	0.3	635	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	634	0.3	703	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	561	0.2	609	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	515	0.2	490	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	366	0.1	338	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	305	0.1	317	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	422	0.2	513	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,115	2.1	5,800	平成23年10月7日	無	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,690	0.7	1,900	平成25年9月27日	無	
		3020	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,315	1.8	4,700	平成26年3月28日	無	
		3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	9,100	9,493	3.9	10,400	平成27年5月1日	無	
		3022	エルプレイス新子安	1,720	1,805	0.7	1,960	平成27年5月1日	無	
		3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,100	0.4	1,270	平成27年5月1日	無	
	小計				30,694	30,643	12.4	33,913		
	居住施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,701	0.7	1,550	平成17年12月20日	無
			4008	アブリーレ垂水	1,340	1,213	0.5	1,550	平成22年4月1日	無
			4009	クレスト草津	3,004	3,003	1.2	1,940	平成22年4月1日	無
			4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,372	0.6	1,580	平成22年4月1日	無
			4011	カスターリア新梅田	1,376	1,255	0.5	1,400	平成22年4月1日	無
			4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,107	1.7	4,580	平成22年4月1日	無
			4014	カスターリア栄	1,010	942	0.4	1,180	平成22年4月1日	無
			4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,232	1.3	3,660	平成22年4月1日	無
			4016	カスターリア円山裏参道	411	377	0.2	486	平成22年4月1日	無
			4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,607	0.7	1,910	平成22年4月1日	無
			4018	カスターリア東比恵	960	881	0.4	965	平成22年4月1日	無
			4019	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,092	1.3	4,340	平成22年4月1日	無
			4020	カスターリア三宮	1,230	1,120	0.5	1,440	平成22年4月1日	無
			4021	カスターリア勾当台公園	481	434	0.2	525	平成22年4月1日	無
			4022	カスターリア一番町	783	719	0.3	896	平成22年4月1日	無
			4023	カスターリア大町	656	589	0.2	702	平成22年4月1日	無
			4024	カスターリア上町台	2,190	2,027	0.8	2,530	平成22年4月1日	無
4025			カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,480	1.0	3,490	平成22年4月1日	無	
4026			ビッグタワー南3条	1,740	1,476	0.6	2,440	平成22年11月1日	無	
4027			カスターリア伏見	2,260	2,099	0.9	2,980	平成23年1月14日	無	
4028			カスターリア名駅南	720	697	0.3	897	平成23年8月1日	無	
4029			カスターリア薬院	930	927	0.4	1,080	平成23年9月26日	無	
4030			カスターリア壬生	1,193	1,168	0.5	1,470	平成23年12月22日	無	
4031			カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,209	0.5	1,660	平成24年9月3日	無	
4032			カスターリア大濠ベイタワー	2,910	2,841	1.2	3,780	平成25年3月25日	無	
4033			ロイヤルパークスなんば	2,830	2,751	1.1	3,050	平成25年3月29日	無	
4034			カスターリア志賀本通	1,730	1,705	0.7	2,130	平成25年6月26日	無	
4035			カスターリア京都西大路	973	1,049	0.4	1,030	平成27年11月2日	無	
小計				49,093	46,086	18.7	55,241			
居住施設 小計				254,319	244,318	99.2	275,900			
居住施設 (高齢者向け住宅)	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	921	0.4	1,190	平成25年6月24日	無	
		6002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,135	0.5	1,250	平成26年9月1日	無	
小計				2,030	2,057	0.8	2,440			
合計				256,349	246,376	100.0	278,340			

- (注1) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び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、NCRとの合併時の受入価格である平成22年2月末日現在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切り捨てて記載しています。
- (注2) 「帳簿価格」は、平成28年2月29日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「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4) 「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28年2月29日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び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5) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、NCRとの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28年2月29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	5,028.40	96	92	96.1	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,384.33	96	93	96.9	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,609.80	75	72	96.4	91	9
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,076.78	67	63	93.3	100	-
1005	カスターリア広尾	1,621.59	1,580.94	24	23	97.5	95	5
1006	カスターリア日本橋	1,458.73	1,434.35	51	50	98.3	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,873.86	59	57	96.8	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,313.81	51	49	96.4	100	-
1009	カスターリア麻布十番II	2,094.58	1,913.76	66	60	91.4	97	3
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,917.62	1,731.02	41	38	90.3	93	8
1011	カスターリア銀座II	1,817.56	1,744.17	61	59	96.0	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	2,548.30	37	33	91.7	24	76
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,559.21	44	44	100.0	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	1,854.69	62	59	95.6	100	-
1019	カスターリア水天宮II	1,858.34	1,795.21	55	53	96.6	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,444.52	40	40	100.0	100	-
1021	カスターリア新富町II	1,244.54	1,201.18	33	32	96.5	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	749.43	25	23	92.3	100	-
1024	カスターリア千駄ヶ谷	803.03	708.09	21	18	88.2	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	1,750.91	38	36	95.8	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0	88	13
1030	カスターリア東日本橋II	2,117.46	2,117.46	63	63	100.0	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,628.80	60	60	100.0	100	-
1032	カスターリア新富町III	972.51	926.87	41	39	95.3	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	1,085.54	32	30	94.6	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	644.02	27	26	96.3	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	1,490.52	40	38	95.1	100	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	831.57	24	22	94.2	100	-
1040	カスターリア銀座III	3,494.42	3,350.68	96	92	95.9	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,558.13	88	87	99.0	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	10,030.70	169	163	96.4	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,331.15	103	101	98.3	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	1,505.80	50	49	97.4	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,557.45	213	208	98.3	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,945.35	81	78	95.7	100	-
1049	カスターリア初台II	2,339.42	2,339.42	56	56	100.0	89	11
1050	カスターリア恵比寿	1,659.71	1,659.71	36	36	100.0	83	17

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	4,894.56	125	123	98.5	100	-
2002	カスターリア都立大学	863.70	810.14	30	28	93.8	100	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,520.17	52	51	98.6	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,349.22	29	28	97.7	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,744.87	70	65	93.2	100	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,145.16	43	42	98.0	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	1,784.50	54	54	100.0	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,407.57	40	38	95.6	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,603.73	29	28	96.7	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,531.31	87	84	96.9	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,557.48	73	70	95.9	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	12,488.59	208	204	98.1	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	2,189.24	35	34	97.0	43	57
2019	カスターリア北沢	1,220.16	1,134.44	15	14	93.0	-	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	1,298.38	38	36	93.8	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,350.29	23	22	94.7	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,371.22	32	29	89.2	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,286.50	22	20	90.9	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	3,849.73	102	94	91.7	100	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,245.07	40	39	97.6	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,252.67	78	73	93.6	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	814.65	28	27	95.0	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,569.40	42	41	97.2	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	1,362.60	60	60	100.0	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	1,785.24	60	60	100.0	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	2,393.75	83	82	98.8	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	2,494.34	120	114	94.9	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	1,869.34	60	55	91.3	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,589.18	54	53	98.0	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,588.65	70	66	94.5	60	40
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,735.61	112	109	97.1	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	3,024.76	101	97	95.5	99	1
2047	カスターリア目黒長者丸	2,123.77	1,973.50	61	57	92.9	100	-
2048	カスターリア目黒鷹番	1,961.52	1,822.29	55	51	92.9	96	4
2049	カスターリア大森Ⅲ	2,004.80	1,912.61	74	71	95.4	100	-
2050	森のとなり	1,668.24	1,566.89	28	26	93.9	46	54
2051	カスターリア目黒平町	1,278.52	1,236.19	38	37	96.7	97	3
2052	ロイヤルパークスシーサー	17,269.74	17,269.74	260	260	100.0	29	71
2053	カスターリア本駒込	2,224.41	2,033.29	67	62	91.4	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
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	1,407.40	32	31	96.9	97	3
3003	カスターリア船橋	1,552.01	1,552.01	87	87	100.0	100	-
3006	カスターリア西船橋	1,597.32	1,597.32	81	81	100.0	100	-
3007	カスターリア舞浜	1,287.72	1,182.48	61	56	91.8	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	968.60	49	46	93.9	100	-
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	724.63	724.63	35	35	100.0	100	-
3013	カスターリア野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0	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
3019	カスターリア武蔵小杉	2,179.80	2,150.93	85	84	98.7	100	-
3020	ロイヤルパークス若葉台	21,367.93	21,367.93	192	192	100.0	5	95
3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	26,294.49	26,294.49	418	418	100.0	62	38
3022	エルプレイス新子安	3,009.74	3,009.74	115	115	100.0	100	-
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	3,808.97	3,808.97	56	56	100.0	29	71
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,370.05	131	124	95.0	100	-
4008	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100
4009	クレスト草津	13,452.80	6,617.22	540	266	49.2	100	-
4010	カスターリア堺筋本町	3,471.39	3,323.92	117	112	95.8	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,203.31	108	105	97.7	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	10,467.15	154	148	95.8	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,723.51	73	70	96.0	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	9,174.19	262	256	98.3	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	5,676.69	146	137	93.1	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	2,925.50	115	110	95.6	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	8,691.64	133	132	99.4	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	2,119.25	72	71	98.6	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,327.50	69	68	98.4	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	6,003.15	194	189	96.4	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,529.98	179	176	98.5	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,720.28	123	117	95.7	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,716.60	70	66	94.2	100	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,701.96	118	116	97.0	100	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,688.04	78	74	95.0	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,471.11	84	84	100.0	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	8,156.11	215	160	73.5	68	32
4033	ロイヤルパークスなんば	10,354.15	10,354.15	162	162	100.0	45	55
4034	カスターリア志賀本通	5,086.69	5,000.74	128	126	98.3	100	-
4035	カスターリア京都市西大路	2,035.37	1,861.94	81	74	91.5	100	-
6001	アーバンリビング稲毛	4,177.52 (注7)	4,177.52	¹ (注8)	1	100.0	-	-
6002	油壺マリーナヒルズ	3,901.14 (注7)	3,901.14	¹ (注9)	1	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		505,935.16	485,776.20	11,426	10,831	96.0	81	19

(注1)「賃貸可能面積」には、平成28年2月29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、平成28年2月29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（前受益者）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28年2月29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28年2月29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28年2月29日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注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（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"> ・最寄駅との近接性 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・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
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

- (注7)テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸借契約に記載の賃貸面積（共用部分を含む面積）を記載しています。
- (注8)専有部分の戸数は100戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。
- (注9)専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

(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。

- ・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及び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、NCRとの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切り捨てて記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成28年2月29日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等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（前受益者）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」には、修繕費、原状回復工事費が含まれています。
- ・「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	カスタリア 麻布十番七面坂	カスタリア芝公園	カスタリア銀座
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	34,146	18,343	10,820	9,949
敷金・保証金等	176,882	28,682	13,761	11,268
稼働率	96.1%	96.9%	96.4%	93.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	228,114	118,853	67,908	68,305
賃貸事業収入賃賃料	207,526	110,189	64,046	62,121
その他賃貸事業収入	20,587	8,663	3,862	6,183
(B) 賃貸事業費用 小計	50,542	26,234	18,491	17,529
公租公課	8,082	4,691	3,362	3,209
外注管理費	15,356	12,035	8,222	7,813
修繕費	10,598	3,393	4,582	3,702
損害保険料	138	105	70	66
水道光熱費	14,665	2,998	559	853
その他賃貸事業費用	1,699	3,010	1,693	1,884
(C) NOI (=A-B)	177,572	92,618	49,417	50,776
(D) 減価償却費	31,297	23,991	14,948	13,017
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	146,275	68,627	34,469	37,758
(F) 資本的支出	5,572	271	1,898	1,467
(G) NCF (=C-F)	172,000	92,346	47,518	49,308
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	カスタリア広尾	カスタリア日本橋	カスタリア八丁堀	カスタリア麻布十番
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	7,790	6,127	10,480	11,373
敷金・保証金等	39,564	10,735	13,299	14,862
稼働率	97.5%	98.3%	96.8%	96.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	49,665	37,435	62,263	70,301
賃貸事業収入賃賃料	47,158	35,993	59,886	67,903
その他賃貸事業収入	2,506	1,442	2,377	2,398
(B) 賃貸事業費用 小計	11,110	12,662	16,747	16,035
公租公課	2,706	1,808	2,818	2,376
外注管理費	3,496	5,236	8,602	7,779
修繕費	1,993	3,948	3,632	4,295
損害保険料	39	45	74	58
水道光熱費	1,770	408	465	381
その他賃貸事業費用	1,104	1,214	1,152	1,143
(C) NOI (=A-B)	38,554	24,773	45,516	54,265
(D) 減価償却費	11,184	8,251	14,325	11,779
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	27,370	16,521	31,191	42,486
(F) 資本的支出	375	271	2,215	4,292
(G) NCF (=C-F)	38,179	24,501	43,301	49,973
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27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	10,042	7,387	7,960	5,632
敷金・保証金等	13,189	34,339	9,227	7,810
稼働率	91.4%	90.3%	96.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	64,340	48,447	50,849	35,425
賃貸事業収入賃賃料	62,628	45,826	49,347	33,340
その他賃貸事業収入	1,712	2,620	1,501	2,085
(B) 賃貸事業費用 小計	15,640	10,802	7,864	7,968
公租公課	2,801	2,113	2,168	1,770
外注管理費	7,522	4,320	4,142	4,118
修繕費	3,396	2,938	158	610
損害保険料	61	48	49	35
水道光熱費	523	284	288	358
その他賃貸事業費用	1,334	1,096	1,057	1,075
(C) NOI (=A-B)	48,699	37,644	42,985	27,457
(D) 減価償却費	13,403	7,905	10,640	5,885
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	35,296	29,739	32,344	21,571
(F) 資本的支出	543	-	494	1,313
(G) NCF (=C-F)	48,156	37,644	42,490	26,143
取得価格(百万円)	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1015	1016	1017	1018
名称	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	カスターリア水天宮
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	10,237	9,562	6,658	6,980
敷金・保証金等	13,076	19,216	7,966	6,942
稼働率	91.7%	100.0%	100.0%	95.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	69,062	59,114	44,398	44,785
賃貸事業収入賃賃料	64,785	55,981	38,421	42,107
その他賃貸事業収入	4,277	3,133	5,976	2,677
(B) 賃貸事業費用 小計	20,496	12,363	9,292	11,739
公租公課	4,347	2,870	2,717	2,319
外注管理費	6,586	4,971	3,354	4,220
修繕費	5,322	3,047	1,944	2,447
損害保険料	78	62	49	49
水道光熱費	2,869	400	365	1,657
その他賃貸事業費用	1,293	1,010	860	1,045
(C) NOI (=A-B)	48,565	46,751	35,105	33,045
(D) 減価償却費	7,293	8,261	4,920	6,781
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	41,272	38,490	30,184	26,264
(F) 資本的支出	13,516	178	4,912	2,366
(G) NCF (=C-F)	35,049	46,572	30,192	30,679
取得価格(百万円)	2,143	1,770	1,393	1,279

物件番号	1019	1020	1021	1022
名称	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	カスターリア原宿
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	6,407	5,457	4,498	4,345
敷金・保証金等	5,614	8,108	5,658	5,252
稼働率	96.6%	100.0%	96.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,877	33,338	27,661	26,864
賃貸事業収入賃賃料	38,019	32,169	26,557	25,426
その他賃貸事業収入	1,858	1,169	1,104	1,438
(B) 賃貸事業費用 小計	9,972	8,872	8,506	7,591
公租公課	2,429	1,800	1,371	1,472
外注管理費	3,389	3,367	3,005	2,645
修繕費	1,433	1,492	2,859	2,041
損害保険料	50	41	36	33
水道光熱費	1,499	505	445	384
その他賃貸事業費用	1,169	1,665	787	1,014
(C) NOI (=A-B)	29,904	24,465	19,155	19,273
(D) 減価償却費	6,410	5,584	5,324	2,986
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,494	18,881	13,831	16,287
(F) 資本的支出	1,984	4,930	8,981	4,065
(G) NCF (=C-F)	27,919	19,535	10,173	15,208
取得価格(百万円)	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	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	カスターリア人形町
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	3,312	2,859	3,081	5,972
敷金・保証金等	5,643	3,732	2,891	8,851
稼働率	92.3%	88.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	20,893	18,960	19,304	37,058
賃貸事業収入賃賃料	19,638	18,841	18,490	34,878
その他賃貸事業収入	1,255	118	813	2,179
(B) 賃貸事業費用 小計	14,179	6,616	6,025	7,851
公租公課	978	1,001	949	1,939
外注管理費	2,458	1,811	1,785	3,460
修繕費	9,722	2,893	2,181	1,090
損害保険料	22	19	26	47
水道光熱費	213	256	411	453
その他賃貸事業費用	783	632	671	860
(C) NOI (=A-B)	6,714	12,343	13,278	29,207
(D) 減価償却費	2,367	2,204	1,786	5,945
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,346	10,139	11,492	23,262
(F) 資本的支出	45,019	3,850	950	419
(G) NCF (=C-F)	△ 38,305	8,492	12,328	28,787
取得価格(百万円)	608	555	464	947

物件番号	1028	1029	1030	1031
名称	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	カスターリア神保町
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	6,312	5,323	8,151	6,857
敷金・保証金等	9,217	7,672	11,085	7,696
稼働率	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,186	32,392	51,199	42,130
賃貸事業収入賃賃料	38,015	31,909	47,873	40,054
その他賃貸事業収入	1,171	483	3,326	2,075
(B) 賃貸事業費用 小計	9,582	5,765	11,569	8,806
公租公課	1,985	1,748	2,288	1,772
外注管理費	4,059	2,233	5,352	3,897
修繕費	1,962	663	2,433	1,843
損害保険料	50	41	74	43
水道光熱費	518	264	445	464
その他賃貸事業費用	1,006	813	974	785
(C) NOI (=A-B)	29,604	26,627	39,630	33,323
(D) 減価償却費	6,616	4,269	7,816	5,520
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,988	22,358	31,813	27,803
(F) 資本的支出	2,241	257	2,486	635
(G) NCF (=C-F)	27,362	26,370	37,143	32,688
取得価格(百万円)	1,070	914	1,370	1,160

物件番号	1032	1033	1034	1035
名称	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	カスターリア東日本橋Ⅲ
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	3,851	14,000	4,532	4,056
敷金・保証金等	4,757	19,808	4,313	6,228
稼働率	95.3%	100.0%	94.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,644	83,827	29,047	24,336
賃貸事業収入賃賃料	24,052	81,667	28,480	24,336
その他賃貸事業収入	592	2,160	567	-
(B) 賃貸事業費用 小計	6,858	30,205	5,817	5,106
公租公課	1,153	4,123	1,513	1,301
外注管理費	2,825	5,627	2,554	1,739
修繕費	1,692	7,716	413	874
損害保険料	33	104	33	32
水道光熱費	478	627	257	413
その他賃貸事業費用	674	12,005	1,045	745
(C) NOI (=A-B)	17,786	53,621	23,229	19,229
(D) 減価償却費	4,344	12,780	3,646	3,783
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,442	40,840	19,583	15,445
(F) 資本的支出	300	85,407	955	316
(G) NCF (=C-F)	17,486	△ 31,786	22,274	18,912
取得価格(百万円)	675	2,720	860	666

物件番号	1036	1037	1038	1039
名称	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	カスターリア南麻布
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	2,539	2,499	6,020	3,249
敷金・保証金等	605	3,468	6,988	3,429
稼働率	96.3%	95.0%	95.1%	94.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	15,420	15,816	36,823	20,648
賃貸事業収入賃賃料	15,342	15,607	35,872	19,597
その他賃貸事業収入	77	209	950	1,051
(B) 賃貸事業費用 小計	3,836	4,107	15,001	7,104
公租公課	870	809	1,977	1,093
外注管理費	1,558	1,481	4,456	3,268
修繕費	751	588	7,226	1,837
損害保険料	22	20	45	22
水道光熱費	208	300	360	142
その他賃貸事業費用	425	906	935	740
(C) NOI (=A-B)	11,583	11,709	21,821	13,543
(D) 減価償却費	2,480	2,317	4,963	2,575
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,102	9,391	16,857	10,968
(F) 資本的支出	2,376	417	10,437	1,954
(G) NCF (=C-F)	9,207	11,291	11,383	11,588
取得価格(百万円)	486	400	1,190	642

物件番号	1040	1041	1042	1043
名称	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	カスターリア東日本橋
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	13,523	15,042	37,723	21,679
敷金・保証金等	14,240	20,002	51,362	32,189
稼働率	95.9%	99.0%	96.4%	98.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	86,372	92,485	241,468	138,611
賃貸事業収入賃賃料	82,962	87,575	220,092	129,210
その他賃貸事業収入	3,409	4,909	21,375	9,400
(B) 賃貸事業費用 小計	15,781	20,430	60,391	28,131
公租公課	4,540	4,526	14,025	7,668
外注管理費	7,363	9,941	27,455	13,738
修繕費	1,950	4,131	7,682	4,702
損害保険料	109	117	282	180
水道光熱費	888	649	2,665	1,139
その他賃貸事業費用	928	1,064	8,280	701
(C) NOI (=A-B)	70,591	72,054	181,076	110,479
(D) 減価償却費	13,510	14,498	26,240	19,847
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	57,081	57,556	154,836	90,632
(F) 資本的支出	3,153	2,243	12,209	10,384
(G) NCF (=C-F)	67,437	69,811	168,867	100,095
取得価格(百万円)	2,880	2,707	7,430	3,520

物件番号	1045	1046	1047	1048
名称	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	カスターリア初台
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	14,955	6,638	58,858	11,070
敷金・保証金等	-	6,727	214,452	11,073
稼働率	100.0%	97.4%	98.3%	95.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	92,554	38,575	373,297	69,444
賃貸事業収入賃賃料	89,731	37,596	342,388	65,803
その他賃貸事業収入	2,822	978	30,909	3,640
(B) 賃貸事業費用 小計	11,759	15,783	135,355	24,866
公租公課	4,914	1,882	18,414	4,117
外注管理費	4,783	7,488	59,959	12,994
修繕費	877	5,237	13,276	6,486
損害保険料	92	42	714	92
水道光熱費	676	330	4,363	628
その他賃貸事業費用	415	802	38,625	547
(C) NOI (=A-B)	80,794	22,791	237,942	44,577
(D) 減価償却費	9,709	6,759	88,869	14,754
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	71,085	16,031	149,072	29,823
(F) 資本的支出	106	1,430	636	6,699
(G) NCF (=C-F)	80,688	21,361	237,305	37,878
取得価格(百万円)	2,950	940	7,580	2,030

物件番号	1049	1050	2001	2002
名称	カスターリア初台Ⅱ	カスターリア恵比寿	カスターリア 目黒かむろ坂	カスターリア都立大学
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	9,736	7,285	20,585	3,161
敷金・保証金等	12,431	9,997	24,627	3,445
稼働率	100.0%	100.0%	98.5%	93.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	59,421	42,483	127,772	19,146
賃貸事業収入賃賃料	55,120	40,772	122,603	18,125
その他賃貸事業収入	4,301	1,711	5,169	1,021
(B) 賃貸事業費用 小計	16,930	11,981	28,143	6,352
公租公課	3,378	2,258	5,788	535
外注管理費	8,073	6,840	13,499	2,742
修繕費	3,967	1,726	3,898	1,736
損害保険料	68	47	147	27
水道光熱費	923	363	911	323
その他賃貸事業費用	519	744	3,898	986
(C) NOI (=A-B)	42,491	30,502	99,628	12,794
(D) 減価償却費	10,141	7,765	27,187	5,202
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	32,349	22,737	72,440	7,592
(F) 資本的支出	270	2,347	3,549	-
(G) NCF (=C-F)	42,220	28,155	96,079	12,794
取得価格(百万円)	1,900	1,420	4,500	648

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	カスターリア雪谷	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	5,713	5,991	7,099	4,324
敷金・保証金等	7,755	11,913	8,912	6,404
稼働率	98.6%	97.7%	93.2%	98.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,637	36,996	45,910	26,966
賃貸事業収入賃賃料	34,351	35,680	42,834	26,131
その他賃貸事業収入	1,285	1,315	3,076	835
(B) 賃貸事業費用 小計	13,550	8,457	11,465	8,603
公租公課	1,877	1,292	2,155	1,430
外注管理費	3,812	3,948	5,189	2,643
修繕費	6,583	626	2,243	3,143
損害保険料	46	37	56	39
水道光熱費	359	162	704	487
その他賃貸事業費用	870	2,389	1,116	858
(C) NOI (=A-B)	22,087	28,538	34,444	18,363
(D) 減価償却費	8,159	8,562	11,513	6,739
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,927	19,976	22,931	11,623
(F) 資本的支出	1,345	-	188	-
(G) NCF (=C-F)	20,741	28,538	34,256	18,363
取得価格(百万円)	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	カスターリア目黒	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	4,871	6,165	6,165	5,271
敷金・保証金等	6,784	8,403	9,129	6,846
稼働率	100.0%	100.0%	95.6%	96.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,504	36,570	36,911	30,665
賃貸事業収入賃賃料	27,726	35,742	35,900	29,202
その他賃貸事業収入	778	827	1,011	1,463
(B) 賃貸事業費用 小計	19,492	20,367	12,259	11,291
公租公課	1,425	1,777	2,070	1,640
外注管理費	3,376	3,492	3,570	4,690
修繕費	13,418	13,884	5,302	4,139
損害保険料	35	57	38	35
水道光熱費	333	559	300	318
その他賃貸事業費用	903	595	976	466
(C) NOI (=A-B)	9,012	16,203	24,652	19,374
(D) 減価償却費	4,511	6,538	4,577	5,180
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,501	9,664	20,075	14,193
(F) 資本的支出	26,188	44,447	7,301	5,060
(G) NCF (=C-F)	△17,175	△28,243	17,351	14,313
取得価格(百万円)	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	カスターリア池袋	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	13,461	6,149	43,008	4,104
敷金・保証金等	15,842	9,013	66,187	4,889
稼働率	96.9%	95.9%	98.1%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	86,878	39,122	266,986	25,021
賃貸事業収入賃賃料	81,329	36,653	250,815	23,542
その他賃貸事業収入	5,548	2,468	16,170	1,478
(B) 賃貸事業費用 小計	23,826	13,469	61,930	7,970
公租公課	4,058	1,607	15,172	1,680
外注管理費	9,002	4,135	31,740	3,287
修繕費	9,308	4,692	9,902	2,283
損害保険料	100	43	384	34
水道光熱費	761	532	3,217	218
その他賃貸事業費用	595	2,458	1,511	465
(C) NOI (=A-B)	63,051	25,653	205,056	17,050
(D) 減価償却費	12,466	5,538	44,795	3,405
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	50,585	20,115	160,260	13,645
(F) 資本的支出	7,426	385	7,098	4,533
(G) NCF (=C-F)	55,625	25,268	197,958	12,517
取得価格(百万円)	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2018	2019	2020
名称	カスターリア戸越駅前	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	8,361	5,720	3,953	2,790
敷金・保証金等	10,709	8,369	5,173	-
稼働率	100.0%	97.0%	93.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,775	37,043	25,366	16,995
賃貸事業収入賃賃料	50,166	34,226	23,314	16,743
その他賃貸事業収入	608	2,816	2,051	252
(B) 賃貸事業費用 小計	7,813	20,976	11,622	4,457
公租公課	2,597	2,359	1,694	919
外注管理費	2,795	3,411	3,922	1,094
修繕費	1,484	13,702	4,654	1,452
損害保険料	60	54	31	23
水道光熱費	459	664	624	377
その他賃貸事業費用	416	783	695	588
(C) NOI (=A-B)	42,961	16,067	13,744	12,537
(D) 減価償却費	6,297	6,378	4,021	3,280
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	36,663	9,688	9,723	9,257
(F) 資本的支出	-	36,105	16,408	1,292
(G) NCF (=C-F)	42,961	△20,038	△2,664	11,245
取得価格(百万円)	1,560	996	742	503

物件番号	2023	2024	2025	2026
名称	カスターリア上池台	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	1,281	4,854	4,255	4,617
敷金・保証金等	909	6,356	5,277	6,613
稼働率	100.0%	93.8%	94.7%	89.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	7,745	31,063	27,397	30,721
賃貸事業収入賃賃料	7,691	29,825	25,523	29,072
その他賃貸事業収入	54	1,237	1,874	1,649
(B) 賃貸事業費用 小計	2,613	8,747	7,665	9,318
公租公課	237	1,623	1,853	1,548
外注管理費	459	3,075	3,122	2,862
修繕費	811	2,943	1,869	4,131
損害保険料	10	44	39	39
水道光熱費	39	361	361	303
その他賃貸事業費用	1,054	698	419	433
(C) NOI (=A-B)	5,132	22,316	19,731	21,403
(D) 減価償却費	1,113	4,898	3,809	4,781
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,018	17,417	15,922	16,621
(F) 資本的支出	251	131	2,930	5,130
(G) NCF (=C-F)	4,881	22,184	16,801	16,272
取得価格(百万円)	198	832	776	792

物件番号	2027	2028	2029	2030
名称	カスターリア入谷	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	3,470	13,203	4,393	7,666
敷金・保証金等	5,671	20,327	5,265	7,881
稼働率	90.9%	91.7%	97.6%	93.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,410	87,800	26,604	48,346
賃貸事業収入賃賃料	20,246	82,328	26,265	46,646
その他賃貸事業収入	1,164	5,472	338	1,700
(B) 賃貸事業費用 小計	6,345	20,874	6,891	11,341
公租公課	1,297	5,363	1,462	2,643
外注管理費	2,240	8,651	2,192	4,782
修繕費	1,981	3,024	2,159	3,114
損害保険料	33	116	34	68
水道光熱費	352	954	386	579
その他賃貸事業費用	439	2,764	655	153
(C) NOI (=A-B)	15,065	66,925	19,712	37,004
(D) 減価償却費	3,527	16,157	4,466	9,070
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,538	50,768	15,245	27,934
(F) 資本的支出	2,534	5,146	-	580
(G) NCF (=C-F)	12,531	61,779	19,712	36,424
取得価格(百万円)	546	2,641	686	1,430

物件番号	2031	2032	2033	2034
名称	カスターリア尾山台	カスターリア中野	カスターリア用賀	カスターリア住吉
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	2,881	5,721	5,419	5,305
敷金・保証金等	2,261	6,895	7,010	6,916
稼働率	95.0%	97.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	18,117	35,968	34,539	32,594
賃貸事業収入賃賃料	17,684	33,399	31,813	31,290
その他賃貸事業収入	433	2,568	2,726	1,303
(B) 賃貸事業費用 小計	3,993	12,885	7,025	8,028
公租公課	1,234	1,878	1,627	1,727
外注管理費	1,596	4,013	3,830	3,528
修繕費	818	6,314	1,033	2,232
損害保険料	26	50	39	50
水道光熱費	195	399	311	348
その他賃貸事業費用	124	230	182	141
(C) NOI (=A-B)	14,123	23,082	27,514	24,566
(D) 減価償却費	2,211	6,296	3,641	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,911	16,786	23,873	18,217
(F) 資本的支出	-	2,420	217	-
(G) NCF (=C-F)	14,123	20,661	27,296	24,566
取得価格(百万円)	533	1,060	923	948

物件番号	2035	2036	2037	2038
名称	カスターリア門前仲町Ⅱ	カスターリア押上	カスターリア蔵前	カスターリア中延
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	11,338	5,908	7,236	11,942
敷金・保証金等	5,910	9,208	-	24,523
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	69,374	35,032	43,805	73,588
賃貸事業収入賃賃料	68,032	34,342	43,416	70,241
その他賃貸事業収入	1,341	690	389	3,346
(B) 賃貸事業費用 小計	9,193	7,036	6,494	12,837
公租公課	3,764	2,142	2,498	3,347
外注管理費	4,137	2,763	2,712	6,258
修繕費	176	1,216	610	1,644
損害保険料	90	59	61	70
水道光熱費	649	333	470	611
その他賃貸事業費用	373	521	143	905
(C) NOI (=A-B)	60,181	27,996	37,310	60,750
(D) 減価償却費	11,099	7,211	7,505	13,176
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	49,081	20,784	29,804	47,574
(F) 資本的支出	-	-	-	3,473
(G) NCF (=C-F)	60,181	27,996	37,310	57,277
取得価格(百万円)	2,160	1,100	1,260	1,790

物件番号	2039	2040	2041	2042
名称	ロイヤルパークス豊洲	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	52,873	11,895	6,238	7,691
敷金・保証金等	73,633	17,095	5,913	12,495
稼働率	100.0%	94.9%	100.0%	91.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	334,043	77,081	37,899	50,637
賃貸事業収入賃賃料	317,242	73,083	37,428	47,798
その他賃貸事業収入	16,800	3,997	471	2,838
(B) 賃貸事業費用 小計	97,836	15,163	3,958	9,151
公租公課	18,747	4,273	1,764	2,366
外注管理費	15,146	7,061	1,459	4,353
修繕費	10,740	1,875	-	1,445
損害保険料	570	90	44	67
水道光熱費	-	818	273	543
その他賃貸事業費用	52,632	1,043	417	375
(C) NOI (=A-B)	236,207	61,917	33,941	41,485
(D) 減価償却費	104,338	15,945	7,946	12,957
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	131,868	45,972	25,994	28,528
(F) 資本的支出	12,833	343	-	352
(G) NCF (=C-F)	223,373	61,574	33,941	41,132
取得価格(百万円)	7,360	1,770	1,181	1,500

物件番号	2043	2044	2045	2046
名称	カスターリア三宿	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	10,968	9,996	12,532	17,830
敷金・保証金等	19,580	13,422	28,833	48,011
稼働率	98.0%	94.5%	97.1%	95.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	67,108	65,930	81,623	113,078
賃貸事業収入賃賃料	62,763	61,506	75,272	105,334
その他賃貸事業収入	4,344	4,424	6,351	7,744
(B) 賃貸事業費用 小計	15,423	19,633	16,488	20,665
公租公課	3,432	3,723	3,701	4,336
外注管理費	7,788	5,817	7,579	9,861
修繕費	3,102	8,961	2,142	3,694
損害保険料	89	104	97	78
水道光熱費	638	744	1,786	2,202
その他賃貸事業費用	371	281	1,182	491
(C) NOI (=A-B)	51,684	46,296	65,134	92,413
(D) 減価償却費	13,288	16,992	13,575	12,271
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,395	29,304	51,559	80,142
(F) 資本的支出	968	5,164	152	731
(G) NCF (=C-F)	50,716	41,132	64,982	91,681
取得価格(百万円)	1,900	1,660	2,370	3,800

物件番号	2047	2048	2049	2050
名称	カスターリア目黒長者丸	カスターリア目黒鷹番	カスターリア大森Ⅲ	森のとなり
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	9,822	8,144	7,828	4,775
敷金・保証金等	10,114	10,069	11,344	8,762
稼働率	92.9%	92.9%	95.4%	93.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	60,219	51,772	49,613	31,449
賃貸事業収入賃賃料	56,665	47,404	46,979	29,618
その他賃貸事業収入	3,553	4,367	2,633	1,831
(B) 賃貸事業費用 小計	15,021	15,758	10,629	7,467
公租公課	3,761	1,559	2,530	1,628
外注管理費	7,017	8,270	5,523	2,469
修繕費	3,024	5,016	1,514	3,052
損害保険料	63	52	54	38
水道光熱費	607	336	431	110
その他賃貸事業費用	546	523	574	168
(C) NOI (=A-B)	45,197	36,013	38,983	23,982
(D) 減価償却費	9,107	6,374	9,961	5,360
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	36,089	29,638	29,022	18,622
(F) 資本的支出	3,565	7,100	1,414	3,163
(G) NCF (=C-F)	41,631	28,912	37,569	20,818
取得価格(百万円)	2,030	1,750	1,520	1,020

物件番号	2051	2052	2053	3001
名称	カスターリア目黒平町	ロイヤルパークスシーサー	カスターリア本駒込	コスモハイム武蔵小杉
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	4,983	37,869	7,718	8,912
敷金・保証金等	8,525	41,235	10,454	85,460
稼働率	96.7%	100.0%	91.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	30,739	243,792	50,042	56,713
賃貸事業収入賃賃料	29,339	227,217	49,295	53,473
その他賃貸事業収入	1,399	16,575	747	3,240
(B) 賃貸事業費用 小計	5,841	70,205	5,426	7,832
公租公課	1,584	-	-	3,582
外注管理費	3,240	7,466	4,181	870
修繕費	530	2,619	477	2,388
損害保険料	39	508	68	85
水道光熱費	176	-	337	2
その他賃貸事業費用	270	59,612	362	903
(C) NOI (=A-B)	24,897	173,587	44,616	48,880
(D) 減価償却費	4,881	76,197	8,726	5,333
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,016	97,389	35,889	43,547
(F) 資本的支出	-	1,473	-	1,515
(G) NCF (=C-F)	24,897	172,113	44,616	47,365
取得価格(百万円)	1,165	4,350	1,520	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27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	4,117	5,083	5,364	3,546
敷金・保証金等	7,099	8,053	7,840	4,108
稼働率	96.9%	100.0%	100.0%	91.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	25,727	30,155	32,045	22,863
賃貸事業収入賃賃料	24,036	29,116	30,122	21,953
その他賃貸事業収入	1,690	1,039	1,922	909
(B) 賃貸事業費用 小計	8,027	16,203	20,483	6,044
公租公課	1,399	1,471	1,418	1,069
外注管理費	3,269	3,140	4,117	2,168
修繕費	1,513	9,261	13,583	1,827
損害保険料	36	35	40	34
水道光熱費	285	1,672	454	379
その他賃貸事業費用	1,523	623	869	565
(C) NOI (=A-B)	17,699	13,951	11,562	16,818
(D) 減価償却費	5,124	5,414	4,676	4,006
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,575	8,537	6,885	12,812
(F) 資本的支出	-	14,504	32,685	305
(G) NCF (=C-F)	17,699	△552	△21,123	16,513
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27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,570	2,894	2,221
敷金・保証金等	8,352	7,140	4,218	2,987
稼働率	100.0%	100.0%	93.9%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,846	21,444	18,425	13,819
賃貸事業収入賃賃料	26,796	21,264	17,677	13,215
その他賃貸事業収入	50	179	747	603
(B) 賃貸事業費用 小計	8,306	7,085	6,245	3,371
公租公課	1,068	926	890	659
外注管理費	1,462	1,503	2,044	1,379
修繕費	4,987	3,889	2,466	538
損害保険料	26	27	26	21
水道光熱費	217	197	255	217
その他賃貸事業費用	542	540	560	554
(C) NOI (=A-B)	18,539	14,358	12,180	10,448
(D) 減価償却費	3,356	3,167	3,101	2,216
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,183	11,191	9,079	8,231
(F) 資本的支出	2,643	7,240	2,366	2,289
(G) NCF (=C-F)	15,895	7,118	9,814	8,158
取得価格(百万円)	671	592	543	385

物件番号	3013	3017	3018	3019
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	カスターリア武蔵小杉
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	2,194	3,280	38,195	9,139
敷金・保証金等	2,251	7,044	41,411	12,183
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	12,927	19,702	244,708	58,058
賃貸事業収入賃賃料	12,155	19,680	229,174	54,124
その他賃貸事業収入	771	22	15,533	3,934
(B) 賃貸事業費用 小計	4,852	3,050	65,403	11,689
公租公課	733	882	13,972	2,634
外注管理費	2,307	1,393	1,548	5,798
修繕費	840	125	12,855	2,188
損害保険料	21	26	443	62
水道光熱費	341	216	-	415
その他賃貸事業費用	608	406	36,584	589
(C) NOI (=A-B)	8,074	16,652	179,304	46,369
(D) 減価償却費	1,678	3,350	73,683	10,562
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,395	13,301	105,620	35,806
(F) 資本的支出	107	402	1,542	9,039
(G) NCF (=C-F)	7,967	16,249	177,761	37,329
取得価格(百万円)	325	461	5,300	1,680

物件番号	3020	3021	3022	3023
名称	ロイヤルパークス 若葉台	パシフィックロイヤル コートみなとみらい アーバンタワー	エルブレイス新子安	ロイヤルパークス 武蔵小杉
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	40,678	81,980	9,319	10,826
敷金・保証金等	124,904	95,465	26,639	24,266
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	258,608	517,345	56,852	68,209
賃貸事業収入賃賃料	244,068	491,885	55,918	64,958
その他賃貸事業収入	14,540	25,459	933	3,251
(B) 賃貸事業費用 小計	103,290	183,742	1,449	26,974
公租公課	19,050	-	-	-
外注管理費	1,465	46,542	1,137	2,834
修繕費	9,733	21,803	-	1,165
損害保険料	468	1,065	98	107
水道光熱費	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	72,572	114,332	213	22,867
(C) NOI (=A-B)	155,317	333,602	55,403	41,234
(D) 減価償却費	71,887	179,516	17,724	18,269
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	83,430	154,086	37,678	22,965
(F) 資本的支出	20,758	1,521	-	-
(G) NCF (=C-F)	134,559	332,081	55,403	41,234
取得価格(百万円)	4,360	9,100	1,720	1,060

物件番号	4001	4008	4009	4010
名称	カスターリア新栄	アブリーレ垂水	クレスト草津	カスターリア塚筋本町
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	8,983	9,322	13,267	9,670
敷金・保証金等	14,554	27,966	25,446	4,792
稼働率	95.0%	100.0%	49.2%	95.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	60,000	55,933	88,078	62,422
賃貸事業収入賃賃料	54,989	55,933	79,598	58,430
その他賃貸事業収入	5,010	-	8,480	3,992
(B) 賃貸事業費用 小計	20,288	6,675	125,555	18,234
公租公課	3,611	5,098	9,185	3,318
外注管理費	6,703	660	16,988	7,095
修繕費	7,651	374	56,966	4,298
損害保険料	105	99	311	91
水道光熱費	850	-	8,673	2,198
その他賃貸事業費用	1,364	444	33,428	1,232
(C) NOI (=A-B)	39,711	49,257	△37,477	44,188
(D) 減価償却費	18,713	9,544	35,865	11,182
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,998	39,713	△73,343	33,006
(F) 資本的支出	-	275	354,776	-
(G) NCF (=C-F)	39,711	48,981	△392,253	44,188
取得価格(百万円)	1,920	1,340	3,004	1,490

物件番号	4011	4012	4014	4015
名称	カスターリア新梅田	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	8,862	26,642	7,025	25,318
敷金・保証金等	6,834	21,943	12,557	13,617
稼働率	97.7%	95.8%	96.0%	98.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	56,269	175,021	44,940	157,265
賃貸事業収入賃賃料	52,513	161,654	41,909	151,028
その他賃貸事業収入	3,756	13,367	3,031	6,236
(B) 賃貸事業費用 小計	16,345	38,979	11,753	46,151
公租公課	3,304	11,000	3,196	10,118
外注管理費	5,555	13,960	4,621	20,985
修繕費	5,195	8,944	2,914	12,244
損害保険料	89	248	80	272
水道光熱費	1,720	4,316	581	1,939
その他賃貸事業費用	479	509	359	590
(C) NOI (=A-B)	39,923	136,041	33,187	111,114
(D) 減価償却費	10,638	27,811	7,269	30,895
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	29,285	108,229	25,918	80,218
(F) 資本的支出	614	4,195	6,093	1,026
(G) NCF (=C-F)	39,308	131,846	27,094	110,087
取得価格(百万円)	1,376	4,368	1,010	3,570

物件番号	4016	4017	4018	4019
名称	カスターリア円山裏参道	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	3,281	11,621	6,681	25,717
敷金・保証金等	3,358	13,906	6,712	17,802
稼働率	100.0%	93.1%	95.6%	99.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,498	80,100	43,311	162,294
賃貸事業収入賃賃料	19,478	72,019	41,320	152,901
その他賃貸事業収入	2,019	8,080	1,990	9,393
(B) 賃貸事業費用 小計	5,028	22,302	8,510	36,330
公租公課	1,672	7,173	3,234	11,248
外注管理費	1,882	6,082	3,475	16,312
修繕費	489	6,323	949	3,452
損害保険料	34	127	68	249
水道光熱費	687	1,897	404	4,250
その他賃貸事業費用	262	698	378	816
(C) NOI (=A-B)	16,470	57,798	34,800	125,964
(D) 減価償却費	3,056	12,152	8,069	28,582
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,413	45,645	26,730	97,382
(F) 資本的支出	-	1,967	673	325
(G) NCF (=C-F)	16,470	55,830	34,126	125,639
取得価格(百万円)	411	1,740	960	3,400

物件番号	4020	4021	4022	4023
名称	カスターリア三宮	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	8,667	3,921	6,157	5,187
敷金・保証金等	5,446	4,110	4,941	6,530
稼働率	98.3%	100.0%	100.0%	98.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	54,656	24,524	39,420	33,359
賃貸事業収入賃賃料	52,019	23,531	36,648	30,909
その他賃貸事業収入	2,636	993	2,772	2,450
(B) 賃貸事業費用 小計	11,196	5,459	7,505	7,189
公租公課	3,112	1,704	2,849	2,054
外注管理費	4,351	2,375	3,698	3,535
修繕費	2,489	773	278	1,135
損害保険料	77	48	76	59
水道光熱費	905	457	454	303
その他賃貸事業費用	260	100	147	100
(C) NOI (=A-B)	43,459	19,064	31,914	26,170
(D) 減価償却費	9,623	4,196	5,784	5,923
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	33,835	14,868	26,130	20,246
(F) 資本的支出	2,764	-	128	166
(G) NCF (=C-F)	40,695	19,064	31,786	26,004
取得価格(百万円)	1,230	481	783	656

物件番号	4024	4025	4026	4027
名称	カスターリア上町台	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	13,737	20,413	16,885	16,461
敷金・保証金等	9,825	12,684	14,349	18,881
稼働率	98.4%	96.4%	98.5%	95.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	88,218	128,428	111,078	105,886
賃貸事業収入賃賃料	80,723	120,168	97,168	97,202
その他賃貸事業収入	7,494	8,260	13,910	8,683
(B) 賃貸事業費用 小計	18,018	37,208	30,787	27,327
公租公課	5,561	7,396	9,416	6,102
外注管理費	7,483	17,193	12,477	12,019
修繕費	2,813	7,145	6,042	6,190
損害保険料	134	163	302	178
水道光熱費	1,119	3,719	1,773	1,303
その他賃貸事業費用	905	1,589	774	1,532
(C) NOI (=A-B)	70,200	91,220	80,291	78,558
(D) 減価償却費	14,083	19,713	33,302	24,964
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	56,116	71,506	46,988	53,594
(F) 資本的支出	4,325	1,075	386	9,748
(G) NCF (=C-F)	65,874	90,145	79,905	68,810
取得価格(百万円)	2,190	2,670	1,740	2,260

物件番号	4028	4029	4030	4031
名称	カスターリア名駅南	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
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	4,930	6,429	7,173	9,215
敷金・保証金等	7,531	8,844	6,348	20,610
稼働率	94.2%	97.0%	95.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	32,168	41,474	50,057	61,036
賃貸事業収入賃賃料	29,934	38,925	43,401	53,813
その他賃貸事業収入	2,233	2,549	6,655	7,222
(B) 賃貸事業費用 小計	8,741	9,626	12,782	12,863
公租公課	1,851	3,004	2,850	3,779
外注管理費	3,438	3,740	5,382	5,506
修繕費	1,992	1,980	3,006	2,110
損害保険料	45	74	71	105
水道光熱費	380	581	1,225	424
その他賃貸事業費用	1,033	246	246	936
(C) NOI (=A-B)	23,426	31,847	37,274	48,173
(D) 減価償却費	6,642	10,576	12,024	14,451
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	16,784	21,271	25,250	33,721
(F) 資本的支出	-	605	120	628
(G) NCF (=C-F)	23,426	31,242	37,154	47,545
取得価格(百万円)	720	930	1,193	1,208

物件番号	4032	4033	4034	4035
名称	カスターリア 大濠ペイタワー	ロイヤルパークス なんば	カスターリア志賀本通	カスターリア京都西大路
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年11月2日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	18,263	21,394	12,021	4,873
敷金・保証金等	16,392	24,975	25,634	1,313
稼働率	73.5%	100.0%	98.3%	91.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	150,417	135,400	74,230	21,260
賃貸事業収入賃賃料	115,288	128,364	69,578	19,713
その他賃貸事業収入	35,128	7,035	4,652	1,547
(B) 賃貸事業費用 小計	34,513	29,611	17,221	5,112
公租公課	12,632	9,710	4,355	-
外注管理費	10,719	4,645	6,455	1,484
修繕費	1,972	2,777	4,911	2,889
損害保険料	346	251	106	41
水道光熱費	7,086	138	670	536
その他賃貸事業費用	1,756	12,087	723	160
(C) NOI (=A-B)	115,904	105,789	57,009	16,148
(D) 減価償却費	42,362	41,977	20,153	5,302
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	73,542	63,811	36,855	10,845
(F) 資本的支出	2,124	454	-	580
(G) NCF (=C-F)	113,780	105,334	57,009	15,568
取得価格(百万円)	2,910	2,830	1,730	973

物件番号	6001	6002	合計
名称	アーバンリビング稲毛	油壺マリーナヒルズ	
運用期間	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日	自:平成27年9月1日 至:平成28年2月29日
月額賃料(共益費を含む)	6,510	7,291	-
敷金・保証金等	41,937	53,900	-
稼働率	100.0%	100.0%	-
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	39,534	43,749	9,662,326
賃貸事業収入賃賃料	39,060	43,749	9,076,818
その他賃貸事業収入	474	-	585,507
(B) 賃貸事業費用 小計	4,419	3,391	2,675,509
公租公課	2,524	2,541	489,583
外注管理費	-	-	879,036
修繕費	1,543	499	592,036
損害保険料	76	130	14,342
水道光熱費	-	-	130,371
その他賃貸事業費用	273	220	570,138
(C) NOI (=A-B)	35,115	40,357	6,986,816
(D) 減価償却費	12,453	14,890	2,012,584
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,661	25,467	4,974,231
(F) 資本的支出	-	-	968,554
(G) NCF (=C-F)	35,115	40,357	6,018,261
取得価格(百万円)	930	1,100	256,349

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28年2月29日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビングマネ ジメント株式会社	不動産賃貸業	カスターリア西麻布 霞町他計88物件	9,092,109	929,400	225,635.16	46.4
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9物件	3,419,433	422,774	114,197.33	23.5
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	3,272,543	593,465	58,919.26	12.1
主なテナントの合計			15,784,086	1,945,640	398,751.75	82.1
ポートフォリオ全体の合計			18,273,103	2,502,540	485,776.20	100.0

(注1) 「年間賃料」には、当該テナントとの間で締結されている各賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該テナントがマスターリース会社であり、かつ、マスターリース種別がバス・スルー型の場合には、マスターリース会社である当該テナントと各エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金等」には、当該テナントとの各賃貸借契約（マスターリース契約を含みます。）に基づき当該テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計額（ただし、当該各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、平成28年2月29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の合計を記載しています。

(注4) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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28年2月29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1)
1001	クイズ恵比寿	平成29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29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29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29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29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29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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1016	カスターリアお茶の水	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1017	カスターリア参宮橋	平成29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1020	カスターリア新富町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1021	カスターリア新富町Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1022	カスターリア原宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1023	カスターリア代々木上原	平成29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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1025	カスターリア新宿7丁目	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	カスターリア人形町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1028	カスターリア人形町Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1029	カスターリア新御茶ノ水	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1031	カスターリア神保町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1032	カスターリア新富町Ⅲ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1033	カスターリア新宿御苑	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	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1)
1034	カスターリア高輪台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1037	カスターリア新富町Ⅳ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1039	カスターリア南麻布	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1040	カスターリア銀座Ⅲ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1043	カスターリア東日本橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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28年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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
1049	カスターリア初台Ⅱ	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1050	カスターリア恵比寿	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成28年11月30日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	カスターリア都立大学	平成29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29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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2010	カスターリア自由が丘	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2011	カスターリア目白	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2012	カスターリア池袋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2013	カスターリア要町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	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1)
2016	カスターリア戸越駅前	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2019	カスターリア北沢	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2020	カスターリア門前仲町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2023	カスターリア上池台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2024	カスターリア森下	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2025	カスターリア若林公園	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2026	カスターリア浅草橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2027	カスターリア入谷	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2028	カスターリア北上野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2029	カスターリア森下Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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
2041	カスターリア大井町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2042	カスターリア大森	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2043	カスターリア三宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2044	カスターリア荒川	平成29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

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1)
2045	カスターリア大森Ⅱ	平成29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28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
2047	カスターリア目黒長者丸	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2048	カスターリア目黒鷹番	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2049	カスターリア大森Ⅲ	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2050	森のとなり	平成30年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2051	カスターリア目黒平町	平成30年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2052	ロイヤルパークスシーサー	平成33年12月31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
2053	カスターリア本駒込	平成29年5月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成29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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3006	カスターリア西船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3007	カスターリア舞浜	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3008	カスターリア市川妙典	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3010	カスターリア浦安	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3011	カスターリア南行徳	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3013	カスターリア野毛山	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3017	カスターリア市川	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
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
3019	カスターリア武蔵小杉	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3020	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟) (注2)	平成34年3月31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
3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	平成33年12月31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
3022	エルブレイス新子安	平成29年5月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	平成33年12月31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

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1)
4001	カスターリア新栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4009	クレスト草津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4010	カスターリア塚筋本町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4011	カスターリア新梅田	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4012	カスターリア阿倍野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2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29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4027	カスターリア伏見	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4028	カスターリア名駅南	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4033	ロイヤルパークスなんば	平成33年3月24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
4034	カスターリア志賀本通	平成29年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社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2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

(注1) 「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、大和リビングマネジメント株式会社を、「L」は、大和リビング株式会社をそれぞれ表します。

(注2) 大和リビング株式会社がテナントとなっているのは、ロイヤルパークス若葉台(住宅棟)のうち店舗部分を除く住宅部分のみです。

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28年2月29日現在において保有している各不動産又は各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、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、上記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	8,160	8,360	4.1	8,070	4.3	4.3	5,460	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,080	4,130	4.4	4,080	4.2	4.6	2,960	C
1003	カスターリア芝公園	2,080	2,110	4.5	2,070	4.6	4.7	1,700	T
1004	カスターリア銀座	2,120	2,150	4.4	2,100	4.5	4.6	2,510	T
1005	カスターリア広尾	1,800	1,870	4.3	1,770	4.4	4.5	1,500	T
1006	カスターリア日本橋	1,120	1,130	4.5	1,110	4.6	4.7	924	T
1007	カスターリア八丁堀	2,150	2,180	4.5	2,130	4.6	4.7	1,240	T
1008	カスターリア麻布十番	2,620	2,700	4.4	2,620	4.2	4.6	1,570	C
1009	カスターリア麻布十番II	2,430	2,500	4.3	2,430	4.1	4.5	1,450	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,680	1,820	4.5	1,680	4.3	4.7	1,350	C
1011	カスターリア銀座II	1,650	1,680	4.4	1,640	4.5	4.6	1,050	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,130	1,160	4.2	1,120	4.4	4.4	1,220	T
1015	カスターリア西麻布霞町	2,140	2,170	4.4	2,120	4.5	4.6	3,410	T
1016	カスターリアお茶の水	2,050	2,080	4.4	2,020	4.2	4.6	1,460	F
1017	カスターリア参宮橋	1,460	1,490	4.4	1,450	4.6	4.6	1,860	T
1018	カスターリア水天宮	1,320	1,330	4.6	1,310	4.6	4.8	799	T
1019	カスターリア水天宮II	1,180	1,190	4.5	1,170	4.6	4.7	786	T
1020	カスターリア新富町	980	986	4.6	977	4.6	4.8	622	T
1021	カスターリア新富町II	860	867	4.6	857	4.6	4.8	484	T
1022	カスターリア原宿	885	898	4.3	872	4.1	4.5	873	F
1023	カスターリア代々木上原	676	684	4.4	667	4.2	4.6	604	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	580	588	4.4	571	4.2	4.6	528	F
1025	カスターリア新宿7丁目	502	508	4.7	495	4.5	4.9	491	F
1027	カスターリア人形町	1,150	1,160	4.4	1,130	4.2	4.6	707	F
1028	カスターリア人形町II	1,300	1,320	4.4	1,280	4.2	4.6	761	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,030	1,040	4.4	1,010	4.2	4.6	843	F
1030	カスターリア東日本橋II	1,610	1,630	4.4	1,590	4.2	4.6	1,040	F
1031	カスターリア神保町	1,380	1,400	4.4	1,360	4.2	4.6	1,010	F
1032	カスターリア新富町III	728	739	4.5	716	4.2	4.8	510	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,950	3,010	4.5	2,930	(注5)	4.7	1,980	T
1034	カスターリア高輪台	950	964	4.3	936	4.1	4.5	838	F
1035	カスターリア東日本橋III	747	753	4.5	745	4.3	4.7	526	D
1036	カスターリア新宿御苑II	480	493	4.5	474	4.7	4.7	333	T
1037	カスターリア新富町IV	430	434	4.5	428	4.3	4.7	312	D
1038	カスターリア高輪台II	1,300	1,320	4.3	1,280	4.1	4.5	1,100	F
1039	カスターリア南麻布	670	680	4.3	659	4.1	4.5	630	F
1040	カスターリア銀座III	2,840	2,880	4.4	2,820	4.5	4.6	2,250	T
1041	カスターリア茅場町	2,960	2,970	4.6	2,960	4.6	4.8	1,820	T
1042	カスターリア高輪	7,520	7,720	4.5	7,440	4.8	4.7	8,970	T
1043	カスターリア東日本橋	3,890	3,800	4.7	3,890	4.5	4.9	3,470	C
1045	カスターリア新宿	3,280	3,340	4.4	3,250	4.6	4.6	2,580	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,300	1,330	4.5	1,300	4.3	4.7	892	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	8,540	-	-	8,540	4.2	6.3	6,710	F
1048	カスターリア初台	2,300	2,330	4.5	2,290	4.3	4.7	1,870	D
1049	カスターリア初台II	2,090	2,120	4.2	2,060	4.0	4.4	1,600	M
1050	カスターリア恵比寿	1,610	1,640	4.1	1,580	3.9	4.3	1,210	M

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	4,060	4,110	4.4	4,040	4.2	4.6	2,870	D
2002	カスターリア都立大学	552	565	5.3	552	5.1	5.6	322	C
2004	カスターリア雪谷	1,070	1,090	4.6	1,060	4.7	4.8	770	T
2005	カスターリア祐天寺	1,220	1,250	4.4	1,220	4.2	4.6	670	C
2006	カスターリア大塚	1,590	1,610	4.5	1,590	4.3	4.7	839	C
2007	カスターリア菊川	788	794	4.7	785	4.8	4.9	508	T
2008	カスターリア目黒	931	939	4.6	923	4.3	4.8	783	F
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,200	1,210	4.5	1,180	4.3	4.7	819	F
2010	カスターリア自由が丘	1,330	1,350	4.3	1,310	4.1	4.5	1,190	F
2011	カスターリア目白	1,030	1,040	4.8	1,030	4.6	5.0	631	C
2012	カスターリア池袋	2,630	2,660	4.5	2,620	4.3	4.7	1,760	D
2013	カスターリア要町	1,190	1,210	4.6	1,180	4.8	4.8	658	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	8,360	8,400	4.6	8,340	4.6	4.8	6,450	T
2015	カスターリア八雲	744	757	4.5	738	4.7	4.7	843	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,890	1,910	4.5	1,860	4.3	4.7	1,470	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	1,060	1,070	4.8	1,050	4.9	5.0	713	T
2019	カスターリア北沢	793	804	4.4	782	4.2	4.6	760	F
2020	カスターリア門前仲町	500	506	5.0	498	5.1	5.2	262	T
2023	カスターリア上池台	212	213	5.1	210	4.7	5.3	156	F
2024	カスターリア森下	975	988	4.5	962	4.3	4.7	679	F
2025	カスターリア若林公園	793	803	4.5	789	4.3	4.7	829	D
2026	カスターリア浅草橋	887	889	4.7	887	4.5	4.9	551	C
2027	カスターリア入谷	622	627	5.1	622	4.9	5.3	438	C
2028	カスターリア北上野	2,570	2,600	4.7	2,550	4.8	4.9	1,640	T
2029	カスターリア森下Ⅱ	766	772	4.6	764	4.7	4.8	504	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,510	1,520	4.6	1,500	4.7	4.8	896	T
2031	カスターリア尾山台	581	584	4.5	579	4.6	4.7	615	T
2032	カスターリア中野	1,200	1,210	4.4	1,180	4.2	4.6	957	F
2033	カスターリア用賀	1,110	1,120	4.4	1,100	4.6	4.6	825	T
2034	カスターリア住吉	984	992	4.6	980	4.7	4.8	619	T
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,590	2,630	4.4	2,550	4.2	4.6	1,780	F
2036	カスターリア押上	1,090	1,100	4.7	1,090	(注6)	4.9	751	T
2037	カスターリア蔵前	1,420	1,450	4.6	1,400	(注7)	4.8	810	T
2038	カスターリア中延	2,560	2,570	4.4	2,560	4.2	4.6	1,330	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	9,170	9,330	4.9	9,170	4.6	5.2	6,500	C
2040	カスターリア戸越	2,490	2,530	4.5	2,490	4.3	4.7	1,500	C
2041	カスターリア大井町	1,450	1,460	4.2	1,430	4.1	4.4	687	M
2042	カスターリア大森	1,760	1,790	4.5	1,760	4.3	4.7	937	C
2043	カスターリア三宿	2,280	2,330	4.5	2,280	4.3	4.7	1,700	C
2044	カスターリア荒川	2,100	2,130	4.7	2,100	4.5	4.9	1,430	C
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,790	2,820	4.3	2,750	4.1	4.5	1,540	M
2046	カスターリア中目黒	4,400	4,460	4.1	4,330	3.9	4.3	3,000	M
2047	カスターリア目黒長者丸	2,300	2,340	4.1	2,260	3.9	4.3	2,170	M
2048	カスターリア目黒鷹番	1,890	1,920	4.4	1,860	4.2	4.6	1,550	M
2049	カスターリア大森Ⅲ	1,720	1,750	4.3	1,690	4.1	4.5	951	M
2050	森のとなり	1,170	1,180	4.3	1,150	4.1	4.5	1,070	F
2051	カスターリア目黒平町	1,240	1,270	4.1	1,210	3.9	4.3	1,370	M
2052	ロイヤルパークスシーサー	4,820	4,910	5.6	4,820	(注8)	5.8	4,590	M
2053	カスターリア本駒込	1,650	1,670	4.6	1,620	4.4	4.8	1,980	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,900	1,970	5.1	1,900	4.9	5.3	2,040	C
3002	カスターリア鶴見	717	719	5.4	717	5.2	5.6	427	C
3003	カスターリア船橋	774	771	5.2	775	(注9)	5.4	351	T
3006	カスターリア西船橋	887	896	5.4	878	5.2	5.6	641	F
3007	カスターリア舞浜	635	645	5.4	630	5.4	5.6	404	T
3008	カスターリア市川妙典	703	619	5.3	739	5.5	5.6	382	T
3010	カスターリア浦安	609	560	5.3	630	5.3	5.6	330	T
3011	カスターリア南行徳	490	494	5.2	488	5.2	5.4	324	T
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	338	338	5.2	338	5.2	5.4	240	T
3013	カスターリア野毛山	317	320	5.4	313	5.2	5.6	293	F

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 (%)		
3017	カスターリア市川	513	515	5.4	510	5.2	5.6	415	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,800	5,760	5.4	5,820	(注10)	5.6	3,940	D
3019	カスターリア武蔵小杉	1,900	1,930	4.6	1,870	4.4	4.8	1,280	M
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,700	4,640	5.5	4,730	(注11)	5.7	4,900	D
3021	パシフィックロイヤルコー トみなとみらい アーバン タワー	10,400	10,600	5.1	10,400	(注12)	5.3	8,000	M
3022	エルブレイス新子安	1,960	1,980	5.2	1,940	5.0	5.4	1,620	F
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,270	1,290	5.1	1,270	(注13)	5.3	1,260	M
4001	カスターリア新栄	1,550	1,550	5.2	1,550	5.0	5.4	1,350	C
4008	アプリーレ垂水	1,550	1,560	5.7	1,530	5.5	5.9	1,550	F
4009	クレスト草津	1,940	1,990	7.1	1,920	7.2	7.3	1,960	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,580	1,580	5.2	1,580	5.3	5.4	1,090	T
4011	カスターリア新梅田	1,400	1,410	5.3	1,400	5.4	5.5	1,050	T
4012	カスターリア阿倍野	4,580	4,600	5.2	4,570	5.3	5.4	4,220	T
4014	カスターリア栄	1,180	1,160	5.0	1,180	4.8	5.2	1,130	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,660	3,660	5.3	3,660	5.4	5.5	2,910	T
4016	カスターリア円山裏参道	486	484	5.4	487	5.4	5.6	463	T
4017	カスターリア円山表参道	1,910	1,910	5.4	1,910	5.4	5.6	1,910	T
4018	カスターリア東比恵	965	971	5.3	963	5.5	5.5	878	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	4,340	4,360	4.9	4,340	4.7	5.1	3,390	C
4020	カスターリア三宮	1,440	1,450	5.3	1,440	5.1	5.5	940	D
4021	カスターリア勾当台公園	525	523	5.6	526	5.6	5.8	588	D
4022	カスターリア一番町	896	902	5.6	894	5.6	5.8	942	D
4023	カスターリア大町	702	698	5.6	703	5.6	5.8	675	D
4024	カスターリア上町台	2,530	2,560	5.0	2,520	4.8	5.2	2,260	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,490	3,520	4.9	3,490	4.7	5.1	2,510	C
4026	ビッグタワー南3条	2,440	2,440	5.5	2,440	5.3	5.7	2,860	D
4027	カスターリア伏見	2,980	3,010	5.0	2,950	4.8	5.2	2,740	F
4028	カスターリア名駅南	897	910	4.7	884	4.5	4.9	616	M
4029	カスターリア薬院	1,080	1,090	4.9	1,060	4.7	5.1	973	M
4030	カスターリア壬生	1,470	1,480	5.0	1,450	4.8	5.2	980	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,660	1,670	5.1	1,640	4.9	5.3	1,270	M
4032	カスターリア大濠ベイタワー	3,780	3,860	5.3	3,700	5.1	5.5	3,370	M
4033	ロイヤルパークスなんば	3,050	3,050	5.8	3,050	(注14)	6.1	1,940	D
4034	カスターリア志賀本通	2,130	2,150	5.2	2,110	5.0	5.4	1,440	F
4035	カスターリア京都西大路	1,030	1,050	5.0	1,010	4.8	5.2	679	M
6001	アーバンリビング稲毛	1,190	1,200	5.7	1,190	5.5	5.9	702	D
6002	油壺マリーナヒルズ	1,250	1,260	6.2	1,240	6.0	6.4	914	F

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成28年2月29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) 4.7%(価格時点から1~10年目)/4.7%(価格時点から11年目)

(注6) 5.0%(価格時点から1~10年目)/4.8%(価格時点から11年目)

(注7) 4.8%(価格時点から1~10年目)/4.7%(価格時点から11年目)

(注8) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.8%(価格時点から11~借地契約満了時点)

(注9) 5.3%(価格時点から1~3年目)/5.0%(価格時点から4~11年目)

(注10) 5.2%(価格時点から1~10年目)/5.6%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注11) 5.3%(価格時点から1~10年目)/5.7%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注12) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注13) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注14) 5.7%(価格時点から1~10年目)/6.1%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

4. 地震リスク調査解析報告書の概要

本投資法人が、平成28年2月29日現在において保有している各不動産又は各信託不動産に関して取得している地震リスク調査解析報告書の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
1001	クイズ恵比寿	3.4	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
1002	カスターリア麻布十番七面坂	2.3	
1003	カスターリア芝公園	3.9	
1004	カスターリア銀座	2.8	
1005	カスターリア広尾	6.0	
1006	カスターリア日本橋	2.7	
1007	カスターリア八丁堀	5.2	
1008	カスターリア麻布十番	3.8	
1009	カスターリア麻布十番II	3.8	
1010	カスターリア新宿夏日坂	5.1	
1011	カスターリア銀座II	2.5	
1012	カスターリア渋谷櫻丘	7.6	
1015	カスターリア西麻布霞町	5.0	
1016	カスターリアお茶の水	6.8	
1017	カスターリア参宮橋	4.2	
1018	カスターリア水天宮	6.6	
1019	カスターリア水天宮II	6.9	
1020	カスターリア新富町	5.4	
1021	カスターリア新富町II	3.6	
1022	カスターリア原宿	9.6	
1023	カスターリア代々木上原	9.1	
1024	カスターリア千駄ヶ谷	10.3	
1025	カスターリア新宿7丁目	4.9	
1027	カスターリア人形町	4.9	
1028	カスターリア人形町II	5.4	
1029	カスターリア新御茶ノ水	5.7	
1030	カスターリア東日本橋II	4.8	
1031	カスターリア神保町	5.6	
1032	カスターリア新富町III	3.2	
1033	カスターリア新宿御苑	2.9	
1034	カスターリア高輪台	6.9	
1035	カスターリア東日本橋III	4.6	
1036	カスターリア新宿御苑II	4.8	
1037	カスターリア新富町IV	5.8	
1038	カスターリア高輪台II	10.0	
1039	カスターリア南麻布	5.0	
1040	カスターリア銀座III	2.7	
1041	カスターリア茅場町	5.0	
1042	カスターリア高輪	4.0	
1043	カスターリア東日本橋	2.2	
1045	カスターリア新宿	4.3	
1046	カスターリア市ヶ谷	7.5	
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	2.0	
1048	カスターリア初台	3.9	
1049	カスターリア初台II	4.9	
1050	カスターリア恵比寿	3.4	

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
2001	カスターリア目黒かむろ坂	2.6	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
2002	カスターリア都立大学	5.9	
2004	カスターリア雪谷	2.5	
2005	カスターリア祐天寺	8.5	
2006	カスターリア大塚	4.3	
2007	カスターリア菊川	7.6	
2008	カスターリア目黒	4.2	
2009	カスターリア大塚II	3.8	
2010	カスターリア自由が丘	9.3	
2011	カスターリア目白	5.3	
2012	カスターリア池袋	2.8	
2013	カスターリア要町	2.3	
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	3.1	
2015	カスターリア八雲	9.1	
2016	カスターリア戸越駅前	5.6	
2018	カスターリア本所吾妻橋	4.5	
2019	カスターリア北沢	4.4	
2020	カスターリア門前仲町	8.1	
2023	カスターリア上池台	11.2	
2024	カスターリア森下	6.7	
2025	カスターリア若林公園	3.4	
2026	カスターリア浅草橋	2.8	
2027	カスターリア入谷	5.4	
2028	カスターリア北上野	3.3	
2029	カスターリア森下II	6.7	
2030	カスターリア三ノ輪	5.4	
2031	カスターリア尾山台	8.7	
2032	カスターリア中野	3.9	
2033	カスターリア用賀	5.6	
2034	カスターリア住吉	6.8	
2035	カスターリア門前仲町II	7.3	
2036	カスターリア押上	6.5	
2037	カスターリア蔵前	4.1	
2038	カスターリア中延	2.8	
2039	ロイヤルパークス豊洲	7.2	
2040	カスターリア戸越	3.8	
2041	カスターリア大井町	3.9	
2042	カスターリア大森	3.7	
2043	カスターリア三宿	5.9	
2044	カスターリア荒川	4.5	
2045	カスターリア大森II	4.0	
2046	カスターリア中目黒	3.6	
2047	カスターリア目黒長者丸	3.1	
2048	カスターリア目黒鷹番	7.0	
2049	カスターリア大森III	3.7	
2050	森のとなり	4.6	
2051	カスターリア目黒平町	6.2	
2052	ロイヤルパークスシーサー	3.6	
2053	カスターリア本駒込	6.6	
3001	コスモハイム武蔵小杉	9.1	
3002	カスターリア鶴見	9.0	

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
3003	カスターリア船橋	3.0	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
3006	カスターリア西船橋	3.6	
3007	カスターリア舞浜	6.5	
3008	カスターリア市川妙典	4.2	
3010	カスターリア浦安	7.0	
3011	カスターリア南行徳	5.6	
3012	カスターリア南行徳II	7.8	
3013	カスターリア野毛山	5.3	
3017	カスターリア市川	2.7	
3018	ロイヤルパークス花小金井	4.5	
3019	カスターリア武蔵小杉	6.4	
3020	フレスポ若葉台EAST (商業棟)	6.2	
	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟)	4.4	
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	3.9	
3022	エルプレイス新子安	3.0	
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	6.2	
4001	カスターリア新栄	2.4	
4008	アプリーレ垂水	5.4	
4009	クレスト草津	13.6	
4010	カスターリア堺筋本町	6.1	
4011	カスターリア新梅田	8.3	
4012	カスターリア阿倍野	10.1	
4014	カスターリア栄	4.2	
4015	カスターリア日本橋高津	8.0	
4016	カスターリア円山裏参道	1.3	
4017	カスターリア円山表参道	1.1	
4018	カスターリア東比恵	2.6	
4019	カスターリアタワー長堀橋	4.6	
4020	カスターリア三宮	5.3	
4021	カスターリア勾当台公園	3.4	
4022	カスターリア一番町	2.9	
4023	カスターリア大町	2.6	
4024	カスターリア上町台	5.9	
4025	カスターリアタワー肥後橋	5.8	
4026	ビッグタワー南3条	0.9	
4027	カスターリア伏見	3.1	
4028	カスターリア名駅南	4.6	
4029	カスターリア薬院	5.6	
4030	カスターリア壬生	9.4	
4031	カスターリア榴ヶ岡	2.7	
4032	カスターリア大濠バイタワー	1.9	
4033	ロイヤルパークスなんば	7.8	
4034	カスターリア志賀本通	2.3	
4035	カスターリア京都西大路	9.3	
6001	アーバンリビング稲毛	3.5	
6002	油壺マリーナヒルズ	8.8	
ポートフォリオ合計		2.4	

(注) 「地震予想損失率」は、年超過確率0.21% (再現期間475年) で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率 (%) で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21% (再現期間475年) で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率 (%) で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

5. ポートフォリオの分散状況（平成28年2月29日現在）

(1) 地域別投資比率（居住施設）

地域（注1）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注2）
エリア1	46	92,136	36.2
エリア2	49	82,396	32.4
エリア3	17	30,694	12.1
エリア4	28	49,093	19.3
合計	140	254,319	100.0

(注1) 「地域」は、前記「1. ポートフォリオ一覧（1）投資状況の概要（注1）」をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」は、取得価格を基準に算出しています。以下同じです。

(注3) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(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	140	254,319	99.2
居住施設（高齢者向け住宅）	2	2,030	0.8
合計	142	256,349	100.0

(3) 築年数分布

居住施設

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	4	5,586	2.2
5年以上10年未満	56	111,302	43.8
10年以上	80	137,431	54.0
合計	140	254,319	100.0

居住施設（高齢者向け住宅）

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	—	—	—
5年以上10年未満	2	2,030	100.0
10年以上	—	—	—
合計	2	2,030	100.0

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	10.3
居住施設（高齢者向け住宅）	7.5
合計	10.3

(注) 「平均築年数」は、平成28年2月29日現在における各保有物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) タイプ別戸数比率（居住施設）

タイプ（注1）	住戸数（戸）	比率（%）
コンパクト（C）	9,114	80.5
ファミリー（F）	2,202	19.5
合計	11,316	100.0

(注1) 「タイプ」は、前記「1. ポートフォリオ一覧（2）保有資産の概要②（注6）」をご参照下さい。

(注2) 「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(6) 徒歩時間別比率

居住施設

徒歩時間 (注1)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	33	71,251	28.0
3分以上5分未満	31	53,526	21.0
5分以上8分未満	37	73,041	28.7
8分以上10分未満	23	37,365	14.7
10分以上	16	19,136	7.5
合計	140	254,319	100.0

居住施設 (高齢者向け住宅)

徒歩時間 (注1)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	—	—	—
3分以上5分未満	—	—	—
5分以上8分未満	—	—	—
8分以上10分未満	—	—	—
10分以上	2	2,030	100.0
合計	2	2,030	100.0

(注) 「徒歩時間」とは、最寄駅までの距離を、道路距離80mを1分に換算し、1分未満の端数を切り上げて本資産運用会社が算出した徒歩による所要時間をいいます。

以上