



 **大和ハウス・レジデンシャル投資法人** (証券コード：8984)

第20期(2016年2月期)決算説明資料

2016年4月18日



(資産運用会社)

**大和ハウス・アセットマネジメント株式会社**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号

一般社団法人投資信託協会 加入

運用ハイライト

ページ 番号	
2	本投資法人の概要
3	第20期（2016年2月期）のハイライト
4	第20期（2016年2月期）実績と 第21期（2016年8月期）予想
5	第20期（2016年2月期）及び第21期 （2016年8月期）当期純利益の増減要因
6	内部成長（1） 稼働率の推移
7	内部成長（2） テナント入替時の賃料状況推移

ページ 番号	
8	内部成長（3） NOI利回りの推移
9	ポートフォリオの状況（居住施設）
10	財務の状況（1） 基本方針及び負債コスト
11	財務の状況（2） 有利子負債一覧
12	含み損益及び1口当たりNAVの状況
13	東洋ゴム工業(株)の免震材料の大臣認定不適合について

A P P E N D I X

ページ 番号	
15 ~19	不動産鑑定評価比較表
20 ~21	業績の推移/財務諸表の推移
22 ~24	貸借対照表
25	損益計算書
26 ~27	投資主の状況
28	本投資口価格指数の状況

（注）本資料で記載している金額は単位未満を切捨てし、比率については、数値未満の値を四捨五入しています。

特徴	
①	賃料や稼働率の安定性が相対的に高い <b>居住施設</b> を投資対象する居住施設特化型J-REIT
②	スポンサーである <b>大和ハウスグループ</b> との協働による運用資産の着実な成長
③	<b>内部留保178億円</b> （注）を活用した <b>分配金の安定化</b> の実現

（注）2016年2月末現在の取崩し後の金額であり、取崩し前は180億円です。

	第19期（2015年8月末日現在）	第20期（2016年2月末日現在）	増減
保有物件数	141 物件	142 物件	+1 物件
賃貸可能戸数	11,345 戸	11,426 戸	+81 戸
総賃貸可能面積	503,899.79 m <sup>2</sup>	505,935.16 m <sup>2</sup>	+2,035.37 m <sup>2</sup>
総資産額	258,400 百万円	258,590 百万円	+189 百万円
資産規模（注1）	255,376 百万円	256,349 百万円	+973 百万円
純資産	111,352 百万円	111,194 百万円	△157 百万円
発行済投資口数	747,740 口	747,740 口	
一口当たり純資産	148 千円	148 千円	△0 千円
一口当たりNAV	185 千円	191 千円	+6 千円
期中平均稼働率	95.9 %	96.1 %	+0.2 ポイント
有利子負債総額	141,663 百万円	141,663 百万円	
LTV（注2）	54.8 %	54.8 %	

格付機関	格付対象	格付け
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A+ 安定的
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA- 安定的

格付対象	格付け
発行体格付	A+ 安定的
長期発行体格付	AA- 安定的

（注1）取得価格ベースで記載しています。以下同じです。

（注2）LTV（総有利子負債比率）＝期末有利子負債額/期末総資産額×100



## 外部成長

### ■ 外部成長の実績

【ポートフォリオの状況】

	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)
物件数	136物件	141物件	<b>142物件</b>
資産規模	2,376億円	2,553億円	<b>2,563億円</b>

第20期（2016年2月期）取得  
＜カスターリア京都西大路＞



所在地	京都府京都市
構造・階数	RC造・11F
建築時期	2006年8月
NOI利回り(注)	5.6%
取得価格	973 百万円
取得日	2015年11月2日
取得先	国内の一般事業会社

(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

## 内部成長

### ■ テナント入替時における賃料の状況

第16期（2014年2月期）から賃料は上昇基調に転じ、第20期（2016年2月期）は、合計**764千円**のプラス

	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)
入替時 賃料増減	△50千円	+1,580千円	<b>+764千円</b>

詳細は7ページに記載

### ■ 稼働率の状況

期中平均稼働率**96.1%**を確保し、予想の95.0%を上回る水準

	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)
期中平均稼働率	96.8%	95.9%	<b>96.1%</b>
期末稼働率	97.1%	95.9%	<b>96.0%</b>

詳細は6ページに記載

### ■ 長期修繕工事等を前倒しで実施

営業収益が予想比プラスで推移したことから、次期以降に予定していた長期修繕工事等を前倒しで実施し、将来の負担軽減を実現

(単位：百万円)

	第19期 (2015年8月期) 実績	第20期 (2016年2月期) 予想	第20期 (2016年2月期) 実績
修繕費	239	261	<b>383</b>
原状回復工事費	291	228	<b>208</b>
CAPEX	293	860	<b>968</b>
合計	824	1,349	<b>1,560</b>

（単位：百万円）

	第20期予想(注1) (2016年2月期)	第20期実績 (2016年2月期)	第21期予想 (2016年8月期)	第20期実績（予想比）		第21期予想（直近実績比）	
				増減	増減率	増減	増減率
運用日数	182日	182日	184日				
営業収益	9,565	9,662	9,645	+96	+1.0%	△16	△0.2%
営業費用	5,625	5,715	5,714	+89	+1.6%	△0	△0.0%
賃貸事業費用	4,594	4,688	4,724	+93	+2.0%	+36	+0.8%
その他費用	1,031	1,027	990	△4	△0.4%	△36	△3.6%
営業利益	3,939	3,947	3,930	+7	+0.2%	△16	△0.4%
経常利益	3,158	3,177	3,193	+19	+0.6%	+15	+0.5%
当期純利益	3,157	3,177	3,192	+19	+0.6%	+15	+0.5%
内部留保取崩額（減価償却費の10%相当）	199	200	202	+1	+0.6%	+2	+1.0%
内部留保実施額（東洋ゴム問題）	—	△12	△23	△12	—	△10	△85.7%
分配金総額	3,357	3,365	3,372	+8	+0.2%	+6	+0.2%

- ・ 営業収益は良好な稼働率と物件取得等により6期連続の増収。修繕工事等を前倒して実施しつつも、営業利益は予想比微増を確保
- ・ 経常利益以下は借入金のベースレート低下、借換えによる借入コスト減少等で予想比増益
- ・ 東洋ゴム問題による空室の原状回復費について、不適合免震材料の交換改修完了後に工事が集中するため、損益への影響平準化を目的とした内部留保を実施

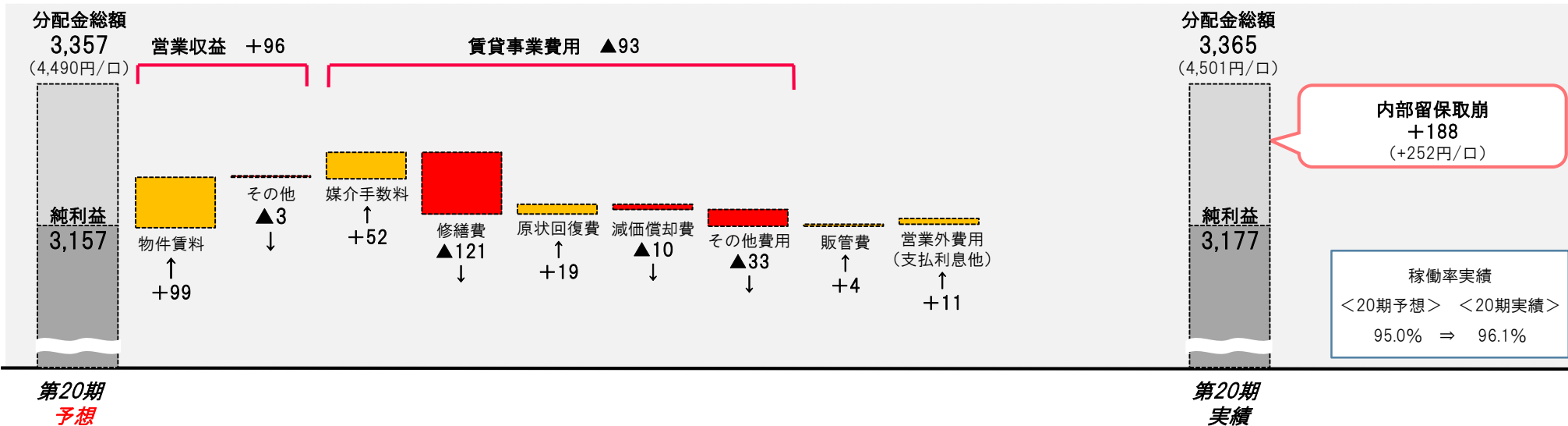
<1口当たり情報>

1口当たり当期純利益	4,223円	4,248円	4,269円	+25円	+0.6%	+21円	+0.5%
1口当たり内部留保取崩額	267円	252円	240円	△15円	△5.6%	△12円	△4.8%
1口当たり分配金	4,490円	4,501円	4,510円	+11円	+0.2%	+9円	+0.2%
期末発行済投資口数	(747,740口)	(747,740口)	(747,740口)				

（注1）2015年10月8日に公表した2016年2月期の運用状況の予想です。

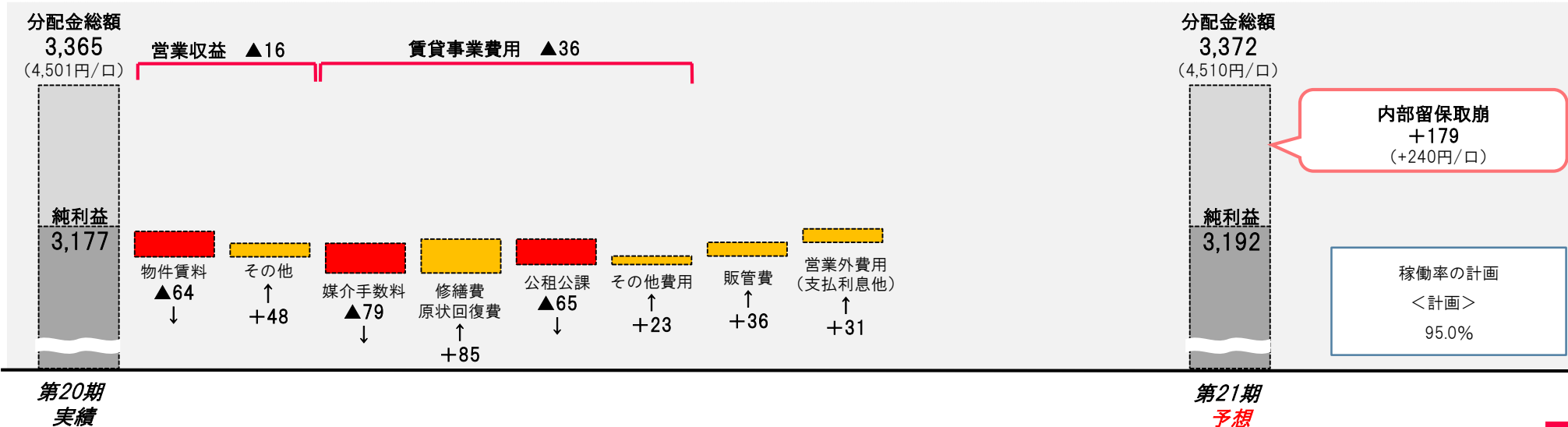
// 第20期（2016年2月期）当期純利益（実績）の増減要因（対予想比）

（単位：百万円）

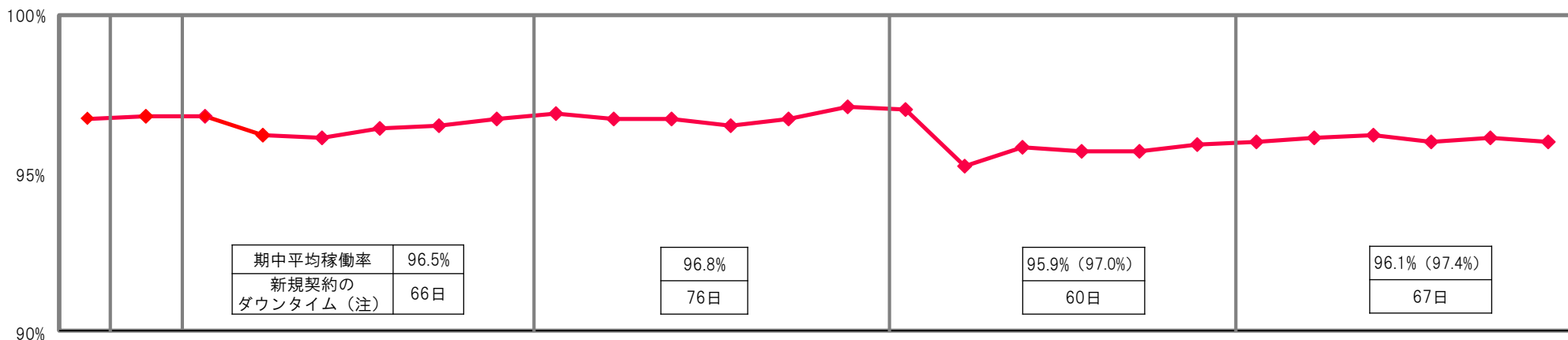


// 第21期（2016年8月期）当期純利益（予想）の増減要因（対前期比）

（単位：百万円）



// ポートフォリオ稼働率の推移



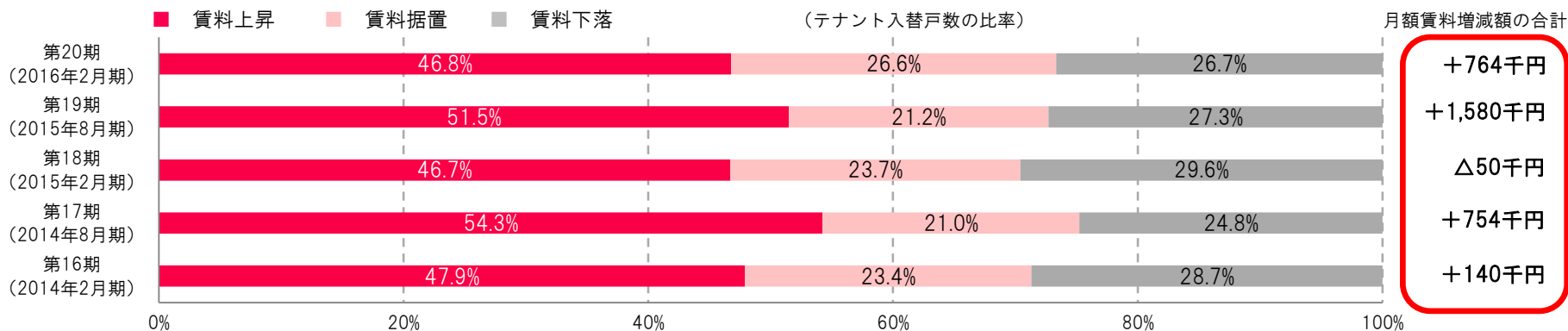
(注) 「新規契約のダウンタイム」とは、各期における居住施設の新規契約住戸（店舗含む）の従前契約の解約日から新規契約の賃貸開始日までの期間の平均日数を表示しています。

	第15 期末	第16 期末	第17期 (2014年8月期)										第18期 (2015年2月期)					第19期 (2015年8月期)					第20期 (2016年2月期)				
	2013年 8月	2014年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2015年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2016年 1月	2月	
全体 (%)	96.7	96.8	96.8	96.2	96.1	96.4	96.5	96.7	96.9	96.7	96.5	96.7	97.1	97.0 (97.4)	95.2 (96.6)	95.8 (97.0)	95.7 (97.0)	95.7 (96.9)	95.9 (97.1)	96.0 (97.3)	96.1 (97.4)	96.2 (97.5)	96.0 (97.3)	96.1 (97.4)	96.0 (97.3)	96.1 (97.4)	96.0 (97.3)
エリア 1	96.6	96.3	96.2	95.1	94.7	95.4	95.2	95.7	96.0	96.0	96.4	95.9	96.7	97.1	97.3	96.2	96.4	96.3	96.5	96.9	96.5	96.9	97.5	97.3	97.8	97.2	
エリア 2	96.3	96.8	96.9	96.2	95.8	95.5	95.6	95.4	95.4	95.6	95.8	95.7	95.9	97.1	97.0	96.3	96.9	96.8	96.5	96.7	97.0	97.3	97.6	97.5	97.4	97.4	
エリア 3	99.9	98.5	99.3	99.0	99.1	99.2	99.2	99.2	99.4	99.4	99.6	99.5	99.4	99.6	99.6	99.4	99.5	99.6	99.6	99.6	99.7	99.7	99.6	99.5	99.3	99.8	
エリア 4	96.2	96.8	96.2	96.0	96.3	96.7	97.1	97.5	97.8	96.9	96.3	96.2	96.2	96.1	95.6 (96.8)	91.6 (95.7)	91.7 (95.9)	91.7 (95.8)	91.7 (95.8)	91.8 (96.0)	92.3 (96.5)	92.0 (96.3)	91.8 (96.0)	91.4 (95.6)	91.4 (95.6)	91.4 (95.5)	
商業 施設	100																										

(注) 括弧内の稼働率は、クレスト草津を除いた稼働率を表示しています。

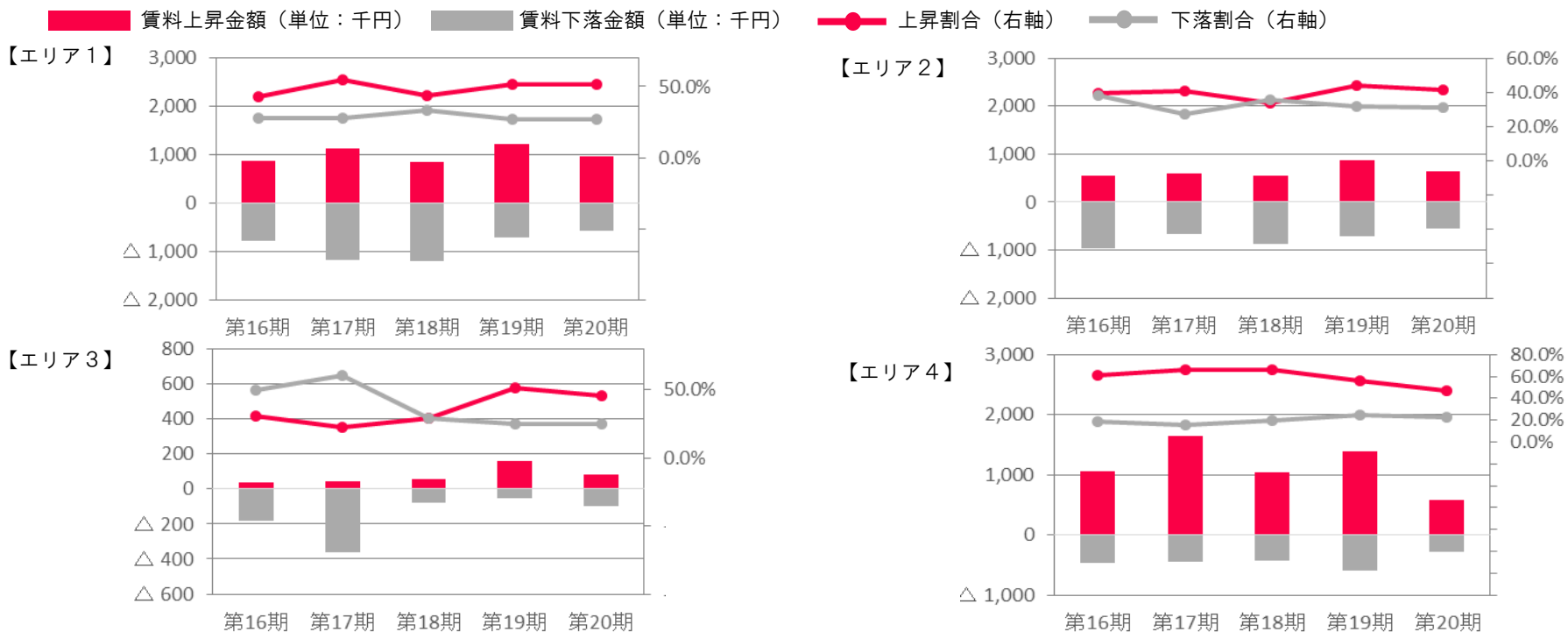
## // テナント入替時の賃料状況推移

■ 第16期以降、テナント入替時の賃料が上昇基調に転じ、第20期は764千円の増加



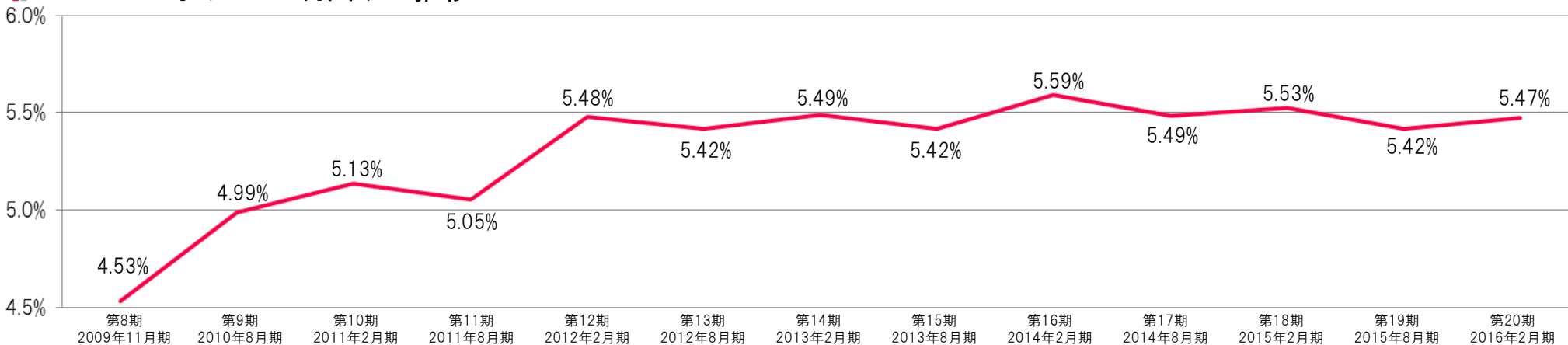
## // 賃料上昇・下落金額 及び 上昇・下落割合（エリア別）

■ エリア1～エリア4の全エリアで賃料が増額





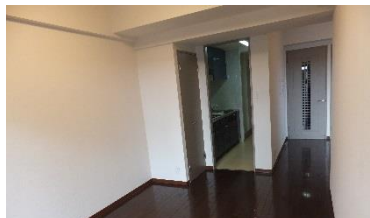
## // ポートフォリオNOI利回りの推移



$$\text{(注) ポートフォリオNOI利回り (\%)} = \frac{\text{当該期における賃貸NOI (賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費)} \times 365 \text{日/期中日数}}{\text{各保有物件の (取得価格} \times \text{期中保有日数/期中日数) の合計額}} \times 100$$

## // バリューアップ工事の実例

### ■ カスタリア原宿（築15年）



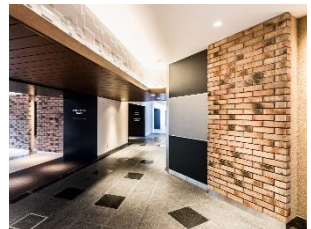
設備を含めた全面改修を行い、白を基調とした温かみを与える印象へ



### ■ クレスト草津（築17年 学生マンション）



全面的な大規模改修工事を行い、明るく賑わう空間を演出



### ■ カスタリア西船橋（築15年）



年代を感じさせるデザインを刷新し、夜間も明るい印象へ



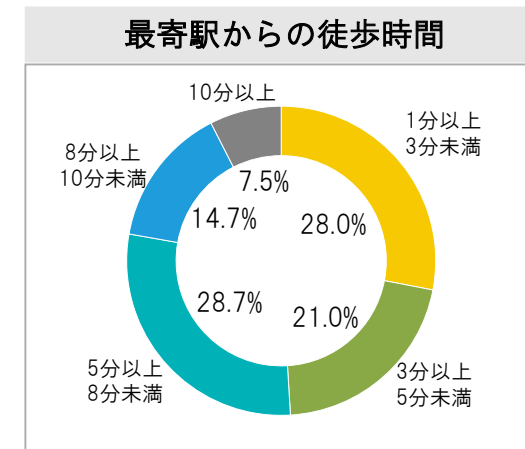
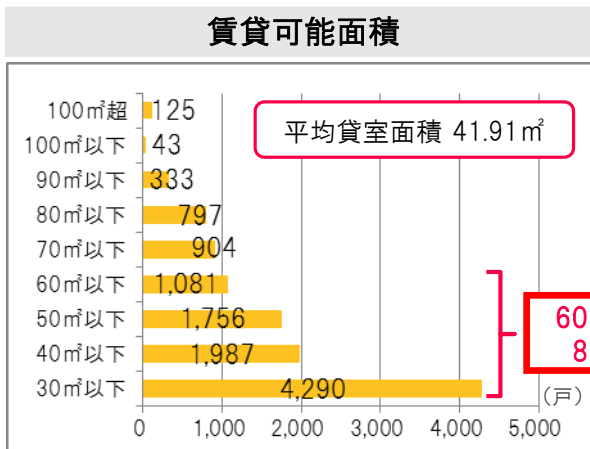
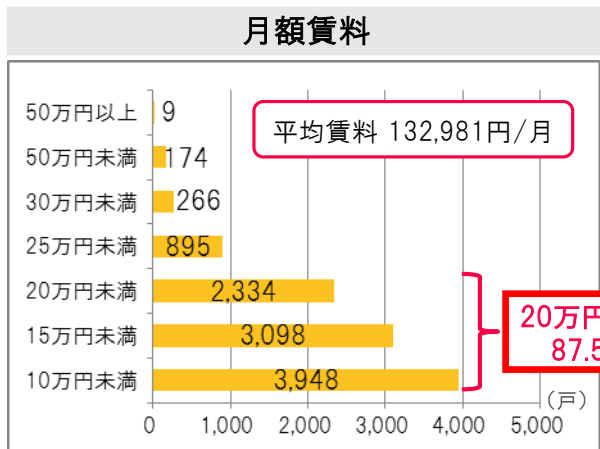
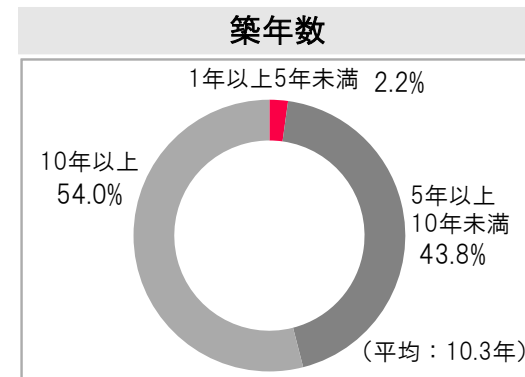
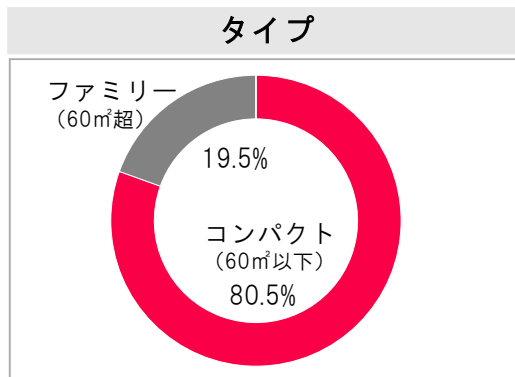
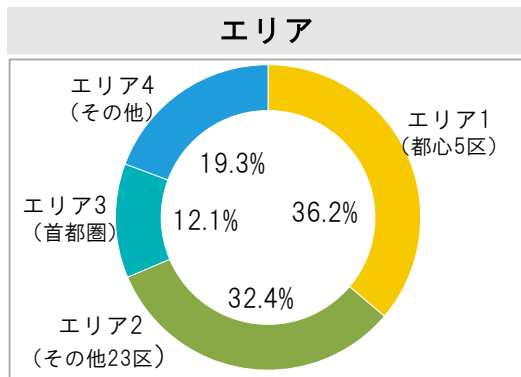
<改修前>

<改修後>

# ポートフォリオの状況（居住施設）

## // ポートフォリオの分散状況（2016年2月29日現在）

- 投資方針に基づき人口増加が見込まれる首都圏に投資するほか、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度分散投資
- 需要が厚く、稼働率・賃料水準の安定している月額賃料20万円未満（87.5%）のコンパクトタイプ（60㎡以下：80.5%）に投資



(注1) 上記円グラフ「エリア」及び「築年数」については、取得価格をベースに算定しています。また、「タイプ」については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。  
 (注2) 「エリア」の定義は次の通りです。①都心5区(エリア1)：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区(エリア2)：エリア1を除く東京都23区、③首都圏(エリア3)：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、④その他(エリア4)：その他の都市(人口約10万人以上の地域)  
 (注3) 「タイプ」の定義は次の通りです。コンパクト：専有面積60㎡以下、ファミリー：同60㎡超  
 (注4) 「月額賃料」とは、本投資法人が2016年2月29日現在保有する142物件の住戸（高齢者向け住宅及び店舗は除く。）について、2016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月額賃料（共益費を含みますが、月額駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除く。）をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。  
 (注5) 「エリア」、「タイプ」、「築年数」、「月額賃料」、「賃貸可能面積」及び「最寄駅からの徒歩時間」のすべてにつき、高齢者向け住宅を除き算定しています。

## // 基本方針

- 大和ハウス工業と親密な金融機関を中心としたバンクフォーメーションの構築
- 当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロール
- 借入期間の長期化と負債コストの削減に注力、コミットメントライン100億円を活用して、機動的な物件取得を実現

## // 第20期（2016年2月期）の財務状況

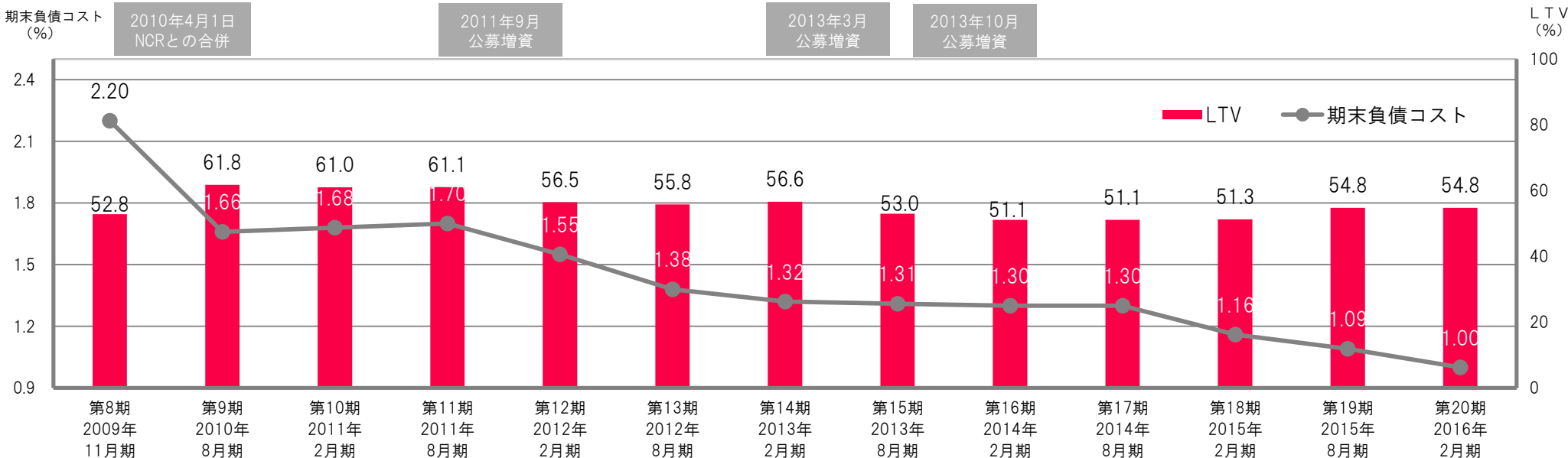
- CA京都西大路を手元資金で取得したことから、当期末のLTV水準は変わらず。第19期末 54.8% ⇒ 第20期末 54.8%
- リファイナンスにより、継続的に負債コストの削減（右記「負債コストの低減実績」を参照）と借入期間の長期化を実施

## // 負債コストの低減実績

借換時期	借換額 (億円)	負債コスト (注1) の変化	1口当たり負債コスト増減額 (円/期) (注2)
2011年 9月	318	1.93% ▶ 1.34%	▲147
2012年 3月	180	1.48% ▶ 1.31%	▲23
2012年 7月	124	2.24% ▶ 0.93%	▲127
2013年1月及び2月	265	1.32% ▶ 1.04%	▲59
2014年1月	35	1.28% ▶ 1.04%	▲5
2015年1月	148	1.78% ▶ 0.64%	▲114
2015年12月	105	1.79% ▶ 0.75%	▲73

(注1) 基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用  
 (注2) 借換時点における投資口数をベースとし、平成25年3月1日及び平成27年3月1日に実施した投資口分割（1口につき2口の割合にて分割）を考慮して記載しています。

## // 期末負債コスト (注) ・ L T V の推移



(注) 期末負債コストは、コミットメントラインによる借入金を除いて算出し、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

## // 有利子負債一覧表（2016年2月29日現在）

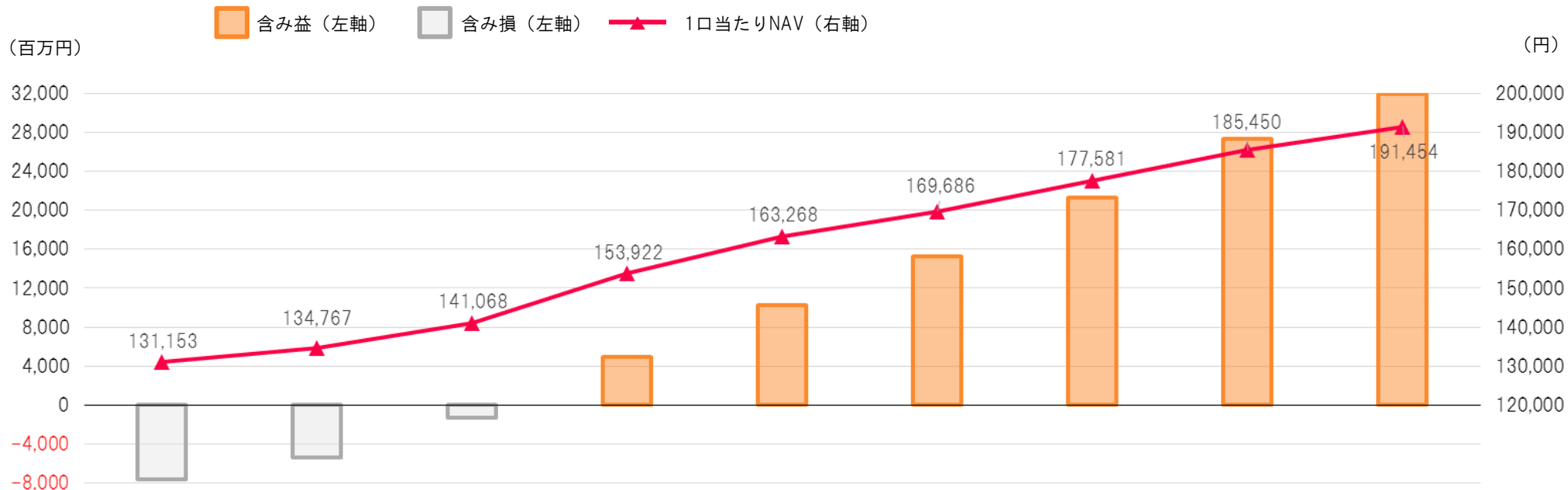
	借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	期間
タームローン4	8金融機関	31,800	1.096%（注）（固定）＜スプレッド0.65%＞	2011年9月30日	2016年9月30日	5年
タームローン5	4金融機関	7,000	1.025%（注）（固定）＜スプレッド0.6%＞	2012年3月27日	2017年3月31日	5年
タームローン6	3金融機関	7,000	1.025%（注）（固定）＜スプレッド0.6%＞	2012年3月27日	2017年3月31日	5年
タームローン7	4金融機関	12,400	0.69536%（注）（固定）＜スプレッド0.45%＞	2012年7月31日	2017年7月31日	5年
タームローン8	8金融機関	7,600	0.37545%（変動）＜スプレッド0.3%＞	2013年1月31日	2016年3月31日	3年2か月
タームローン9	8金融機関	17,410	0.9585%（注）（固定）＜スプレッド0.5%＞	2013年1月31日及び 2013年2月28日	2020年1月31日	6年11か月 及び7年
タームローン10	9金融機関	6,858	0.6076%（注）（固定）＜スプレッド0.3%＞	2015年1月30日	2022年1月31日	7年
タームローン11	12金融機関	10,000	0.661%（注）（固定）＜スプレッド0.3%＞	2015年5月1日	2022年4月28日	7年
タームローン12	7金融機関	10,500	0.585%（注）（固定）＜スプレッド0.3%＞	2015年12月28日	2022年12月28日	7年
りそな銀行-1	りそな銀行	1,095	0.77091%（変動）＜スプレッド0.6%＞	2012年3月26日	2017年3月31日	5年
三菱東京UFJ銀行-1	三菱東京UFJ銀行	4,000	1.07%（固定）	2012年3月27日	2019年3月27日	7年
日本政策投資銀行-1	日本政策投資銀行	1,500	0.96375%（固定）	2013年1月31日	2020年1月31日	7年
農林中央金庫-1	農林中央金庫	3,500	0.89825%（注）（固定）＜スプレッド0.4%＞	2014年1月31日	2021年1月31日	7年
日本政策投資銀行-2	日本政策投資銀行	2,000	0.8825%（固定）	2015年1月30日	2024年1月31日	9年
みずほ銀行-1	みずほ銀行	3,250	0.25045%（変動）＜スプレッド0.175%＞	2015年5月1日	2016年4月28日	1年
三菱東京UFJ銀行-2	三菱東京UFJ銀行	3,250	0.25045%（変動）＜スプレッド0.175%＞	2015年5月1日	2016年4月28日	1年
三井住友信託銀行-1	三井住友信託銀行	1,750	0.25045%（変動）＜スプレッド0.175%＞	2015年5月1日	2016年4月28日	1年
三井住友銀行-1	三井住友銀行	1,750	0.25045%（変動）＜スプレッド0.175%＞	2015年5月1日	2016年4月28日	1年
第1回投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000	1.12%（固定）	2012年3月9日	2017年3月9日	5年
第2回投資法人債	第2回無担保投資法人債	3,000	0.35%（固定）	2015年1月22日	2021年1月22日	6年
第3回投資法人債	第3回無担保投資法人債	3,000	0.67%（固定）	2015年1月22日	2025年1月22日	10年

有利子負債合計（百万円）

141,663

（注）金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。

## // 含み損益及び1口当たりNAV (注1) の軌跡



	第12期 (2012年2月期)	第13期 (2012年8月期)	第14期 (2013年2月期)	第15期 (2013年8月期)	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)
含み損益 (百万円)	△7,661	△5,389	△1,260	4,914	10,292	15,258	21,328	27,311	31,963
鑑定キャップ レート(注2)	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%
エリア1	5.3%	5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%
エリア2	5.5%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%	4.8%
エリア3	6.5%	6.4%	6.3%	6.3%	6.1%	6.2%	6.0%	5.9%	5.9%
エリア4	6.4%	6.3%	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%

(注1) 2013年3月1日及び2015年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、第14期以前については、これらの投資口分割による影響を加味し、1口当たりNAVを4で除した数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。また、第15期以降については、2015年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、1口当たりNAVを2で除した数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 各期末保有物件の鑑定評価書に記載された運用純収益の合計額を直接還元法による収益価格の合計額で除することにより算出しています。



## // 東洋ゴム工業(株)の免震材料の大臣認定不適合の経緯

- 2015年3月13日（金） 国交省が「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」を公表したことを受けて、保有物件の検証を開始
- 2015年3月17日（火） 東洋ゴム工業株式会社（以下、「東洋ゴム」）から連絡があり、本投資法人保有物件の1物件（以下、「対象物件」）について国土交通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」）が使用されていることが判明

## // 対象物件の安全性の確認と交換改修工事について

- 本投資法人は、2015年3月31日付で、国交省が東洋ゴム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て、震度6強から震度7程度の地震に対して十分な耐震性を有しており倒壊するおそれないことを公表していることを確認
- 2015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る
- 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いく

## // 損益面への影響について

- 対象物件のリーシング活動を再開しているものの、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、安定した稼働率を確保していくことは難しい状況
- 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、2015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
- 原状回復工事は、原則、不適合免震材料の交換が完了するまでの間、実施を見合わせる予定であり、不適合免震材料の交換完了時に工事費用が集中して発生することも予想されるため、当期から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、第20期（2016年2月期）12,454千円、第21期（2016年8月期）23,129千円の総額35,583千円を内部留保し、損益への影響を平準化

A decorative graphic consisting of several squares in red and grey, arranged in a staggered pattern at the top of the page.

# APPENDIX

Daiwa House  
Residential  
Investment Corp.

×

  
**Daiwa House Asset Mgt.**<sup>™</sup>  
Daiwa House Group



# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (2016年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	2016年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						2015年 8月31日 鑑定 評価額	2016年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④	④-①	④-②	④-③
エリア	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,309	8,070	8,160	510	850	90
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,238	4,050	4,080	△420	△158	30
	1003	カスターリア芝公園	谷澤	2,630	2,453	2,010	2,080	△550	△373	70
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,387	2,070	2,120	△400	△267	50
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,109	1,770	1,800	△420	△309	30
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,096	1,100	1,120	△80	23	20
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,153	2,100	2,150	△150	△3	50
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,825	2,580	2,620	△290	△205	40
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	中央	2,690	2,568	2,430	2,430	△260	△138	0
	1010	カスターリア新宿夏目坂	中央	1,865	1,791	1,650	1,680	△185	△111	30
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	谷澤	1,800	1,697	1,630	1,650	△150	△47	20
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,354	1,110	1,130	△270	△224	20
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,148	2,080	2,140	△3	△8	60
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,688	2,010	2,050	280	361	40
	1017	カスターリア参宮橋	谷澤	1,393	1,416	1,450	1,460	67	43	10
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,216	1,300	1,320	41	103	20
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,082	1,170	1,180	42	97	10
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	884	958	980	48	95	22
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	786	841	860	35	73	19
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	866	864	885	△2	18	21
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	640	660	676	68	35	16
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	553	570	580	25	26	10
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	446	492	502	38	55	10
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	880	1,130	1,150	203	269	20
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	998	1,280	1,300	230	301	20
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	869	1,010	1,030	116	160	20
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	不動研	1,370	1,285	1,570	1,610	240	324	40
	1031	カスターリア神保町	不動研	1,160	1,098	1,350	1,380	220	281	30
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	627	714	728	53	100	14
	1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,657	2,910	2,950	230	292	40
	1034	カスターリア高輪台	不動研	860	825	935	950	90	124	15
	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	623	728	747	81	123	19

2015年8月31日鑑定			2016年2月29日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.2	4.4	4.4	4.1	4.3	4.3	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.5	4.6	4.3	4.4	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.7	4.9	4.6	4.6	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.7	4.9	4.6	4.6	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.7	4.9	4.6	4.6	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.3	4.9	4.5	4.2	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	(注2)	4.8	4.5	(注3)	4.7	△0.1	—	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートを用います。



# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (2016年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	2016年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						2015年 8月31日 鑑定 評価額	2016年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア1	1036	カスターリア新宿御苑II	谷澤	486	459	475	480	△6	20	5
	1037	カスターリア新富町IV	大和	400	381	421	430	30	48	9
	1038	カスターリア高輪台II	不動研	1,190	1,151	1,270	1,300	110	148	30
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	618	656	670	28	51	14
	1040	カスターリア銀座III	谷澤	2,880	2,764	2,800	2,840	△40	75	40
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,560	2,910	2,960	253	399	50
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,188	7,460	7,520	90	331	60
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,319	3,870	3,890	370	570	20
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,871	3,240	3,280	330	408	40
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	899	1,290	1,300	360	400	10
	1047	芝浦アイランドブルームタワー	不動研	7,580	7,173	8,430	8,540	960	1,366	110
1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,027	2,270	2,300	270	272	30	
1049	カスターリア初台II	森井	1,900	1,908	2,090	2,090	190	181	0	
1050	カスターリア恵比寿	森井	1,420	1,436	1,610	1,610	190	173	0	
居住施設エリア1小計				92,136	88,344	93,384	94,708	2,572	6,363	1,324
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,137	3,980	4,060	△440	△77	80
	2002	カスターリア都立大学	中央	648	611	546	552	△96	△59	6
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,027	1,110	1,070	△40	42	△40
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,356	1,220	1,220	△230	△136	0
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,363	1,550	1,590	110	226	40
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	751	780	788	△29	36	8
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	838	910	931	87	92	21
	2009	カスターリア大塚II	不動研	1,040	1,008	1,170	1,200	160	191	30
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,166	1,300	1,330	130	163	30
	2011	カスターリア目白	中央	988	945	1,020	1,030	42	84	10
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,438	2,570	2,630	60	191	60
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,082	1,170	1,190	50	107	20
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	6,957	8,150	8,360	980	1,402	210
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	835	734	744	△113	△91	10
2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,490	1,860	1,890	330	399	30	
2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	981	1,040	1,060	64	78	20	
2019	カスターリア北沢	不動研	742	739	771	793	51	53	22	
2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	469	490	500	△3	30	10	

2015年8月31日鑑定			2016年2月29日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.7	4.9	4.6	4.6	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.9	4.8	4.5	4.8	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
—	4.3	6.4	—	4.2	6.3	—	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	△0.1	△0.1	△0.1
4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.7	5.3	5.1	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.4	4.9	4.6	4.3	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.9	4.9	4.6	4.8	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.7	4.9	4.6	4.6	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートを行います。

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (2016年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	2016年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						2015年 8月31日 鑑定 評価額	2016年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア2	2023	カスターリア上池台	不動研	198	185	209	212	14	26	3
	2024	カスターリア森下	不動研	832	776	956	975	143	198	19
	2025	カスターリア若林公園	大和	776	751	781	793	17	41	12
	2026	カスターリア浅草橋	中央	792	743	869	887	95	143	18
	2027	カスターリア入谷	中央	546	510	614	622	76	111	8
	2028	カスターリア北上野	谷澤	2,641	2,463	2,520	2,570	△71	106	50
	2029	カスターリア森下II	谷澤	686	635	750	766	80	130	16
	2030	カスターリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,326	1,480	1,510	80	183	30
	2031	カスターリア尾山台	谷澤	533	508	578	581	48	72	3
	2032	カスターリア中野	不動研	1,060	992	1,170	1,200	140	207	30
	2033	カスターリア用賀	谷澤	923	882	1,080	1,110	187	227	30
	2034	カスターリア住吉	谷澤	948	876	960	984	36	107	24
	2035	カスターリア門前仲町II	不動研	2,160	2,031	2,530	2,590	430	558	60
	2036	カスターリア押上	谷澤	1,100	1,017	1,090	1,090	△10	72	0
	2037	カスターリア蔵前	谷澤	1,260	1,173	1,390	1,420	160	246	30
	2038	カスターリア中延	中央	1,790	1,710	2,550	2,560	770	849	10
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	6,708	8,740	9,170	1,810	2,461	430
	2040	カスターリア戸越	中央	1,770	1,655	2,470	2,490	720	834	20
	2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,194	1,450	1,450	269	255	0
	2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,485	1,810	1,760	260	274	△50
	2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,893	2,320	2,280	380	386	△40
	2044	カスターリア荒川	中央	1,660	1,620	2,150	2,100	440	479	△50
	2045	カスターリア大森II	森井	2,370	2,331	2,720	2,790	420	458	70
	2046	カスターリア中目黒	森井	3,800	3,812	4,290	4,400	600	587	110
	2047	カスターリア目黒長者丸	森井	2,030	2,044	2,300	2,300	270	255	0
2048	カスターリア目黒鷹番	森井	1,750	1,779	1,880	1,890	140	110	10	
2049	カスターリア大森III	森井	1,520	1,524	1,720	1,720	200	195	0	
2050	森のとなり	不動研	1,020	1,071	1,150	1,170	150	98	20	
2051	カスターリア目黒平町	森井	1,165	1,230	1,240	1,240	75	9	0	
2052	ロイヤルパークスシーサー	森井	4,350	4,537	4,740	4,820	470	282	80	
2053	カスターリア本駒込	森井	1,520	1,566	1,610	1,650	130	83	40	
居住施設エリア2小計				82,396	79,244	90,488	92,038	9,642	12,793	1,550

2015年8月31日鑑定			2016年2月29日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.2	4.8	5.4	5.1	4.7	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.7	4.7	4.4	4.6	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	(注4)	5.0	4.7	(注5)	4.9	△0.1	-	△0.1
4.7	(注6)	4.9	4.6	(注7)	4.8	△0.1	-	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	4.7	5.3	4.9	4.6	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.3	4.1	4.5	4.2	4.1	4.4	△0.1	0.0	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	△0.1	△0.1	△0.1
4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	△0.1	△0.1	△0.1
4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
4.2	4.0	4.4	4.1	3.9	4.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	(注8)	5.9	5.6	(注9)	5.8	△0.1	-	△0.1
4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。



# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (2016年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	2016年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						2015年 8月31日 鑑定 評価額	2016年 2月29日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,612	1,860	1,900	226	287	40
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	615	706	717	51	101	11
	3003	カスターリア船橋	谷澤	704	695	765	774	70	78	9
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	767	871	887	104	119	16
	3007	カスターリア舞浜	谷澤	670	625	630	635	△35	9	5
	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	634	703	703	32	68	0
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	561	608	609	17	47	1
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	515	489	490	△53	△25	1
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	366	337	338	△47	△28	1
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	305	316	317	△8	11	1
	3017	カスターリア市川	不動研	461	422	503	513	52	90	10
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,115	5,980	5,800	500	684	△180
	3019	カスターリア武蔵小杉	森井	1,680	1,690	1,860	1,900	220	209	40
	3020	ロイヤルパークス若葉台	大和	4,360	4,315	4,630	4,700	340	384	70
	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	森井	9,100	9,493	10,200	10,400	1,300	906	200
3022	エルブレイス新子安	不動研	1,720	1,805	1,920	1,960	240	154	40	
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	森井	1,060	1,100	1,260	1,270	210	169	10	
居住施設エリア3（高齢者向け住宅を除く）小計				30,694	30,643	33,638	33,913	3,219	3,269	275
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,701	1,530	1,550	△370	△151	20
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,213	1,520	1,550	210	336	30
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	3,003	2,030	1,940	△1,064	△1,063	△90
	4010	カスターリア塚筋本町	谷澤	1,490	1,372	1,640	1,580	90	207	△60
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,255	1,470	1,400	24	144	△70
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,107	4,490	4,580	212	472	90
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	942	1,150	1,180	170	237	30
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,232	3,610	3,660	90	427	50
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	377	475	486	75	108	11
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,607	1,870	1,910	170	302	40
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	881	1,010	965	5	83	△45
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,092	4,280	4,340	940	1,247	60
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,120	1,430	1,440	210	319	10

2015年8月31日鑑定			2016年2月29日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
OR	DR	TCR	OR	DR	TCR	OR	DR	TCR
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	(注10)	5.5	5.2	(注11)	5.4	△0.1	—	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.5	5.7	5.4	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.6	5.7	5.3	5.5	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.4	5.7	5.3	5.3	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.5	5.2	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	(注12)	5.7	5.4	(注13)	5.6	△0.1	—	△0.1
4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
5.6	(注14)	5.8	5.5	(注15)	5.7	△0.1	—	△0.1
5.2	(注16)	5.4	5.1	(注17)	5.3	△0.1	—	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	(注18)	5.4	5.1	(注19)	5.3	△0.1	—	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
7.1	7.2	7.3	7.1	7.2	7.3	0.0	0.0	0.0
5.3	5.4	5.5	5.2	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.5	5.6	5.3	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.4	5.5	5.2	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.5	5.6	5.3	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.5	5.7	5.4	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.5	5.7	5.4	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.6	5.6	5.3	5.5	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1

ORIはキャップレート、DRIはディスカウントレート、TCRIはターミナルキャップレートをいいます。

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (2016年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	2016年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						2015年 8月31日 鑑定 評価額	2016年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア 4	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	434	516	525	44	90	9
	4022	カスターリア一番町	大和	783	719	879	896	113	176	17
	4023	カスターリア大町	大和	656	589	689	702	46	112	13
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,027	2,480	2,530	340	502	50
	4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,480	3,480	3,490	820	1,009	10
	4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,476	2,390	2,440	700	963	50
	4027	カスターリア伏見	不動研	2,260	2,099	2,980	2,980	720	880	0
	4028	カスターリア名駅南	森井	720	697	904	897	177	199	△7
	4029	カスターリア業院	森井	930	927	1,160	1,080	150	152	△80
	4030	カスターリア壬生	不動研	1,193	1,168	1,420	1,470	277	301	50
	4031	カスターリア榴ヶ岡	森井	1,208	1,209	1,590	1,660	452	450	70
	4032	カスターリア大濠ベイタワー	森井	2,910	2,841	3,730	3,780	870	938	50
	4033	ロイヤルパークスなんば	大和	2,830	2,751	3,020	3,050	220	298	30
	4034	カスターリア志賀本通	不動研	1,730	1,705	2,090	2,130	400	424	40
4035	カスターリア京都市西大路(注23)	森井	973	1,049	1,000	1,030	57	△19	30	
居住施設エリア4小計				49,093	46,086	54,833	55,241	6,148	9,154	408
エリア 3	6001	アーバンリビング稲毛	大和	930	921	1,130	1,190	260	268	60
	6002	油壺マリナーヒルズ	不動研	1,100	1,135	1,250	1,250	150	114	0
	居住施設エリア3(高齢者向け住宅)小計				2,030	2,057	2,380	2,440	410	382
保有資産合計				256,349	246,376	274,723	278,340	21,991	31,963	3,617

2015年8月31日鑑定			2016年2月29日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.7	5.7	5.9	5.6	5.6	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	5.7	5.9	5.6	5.6	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	5.7	5.9	5.6	5.6	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
5.0	4.8	5.2	4.7	4.5	4.9	△0.3	△0.3	△0.3
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.1	4.9	5.3	△0.2	△0.2	△0.2
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
5.9	(注20)	6.2	5.8	(注21)	6.1	△0.1	—	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
/	/	/	/	/	/	/	/	/
6.0	5.8	6.2	5.7	5.5	5.9	△0.3	△0.3	△0.3
6.2	6.0	6.4	6.2	6.0	6.4	0.0	0.0	0.0
/	/	/	/	/	/	/	/	/

CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

対帳簿価格比31,963百万円の含み益

不動産鑑定評価額は11期連続で改善

(注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。  
 (注2) 4.7% (価格時点から1年~10年目)、4.8% (価格時点から11年目) (注3) 4.7% (価格時点から1年~10年目)、4.7% (価格時点から11年目)  
 (注4) 5.1% (価格時点から1年~10年目)、4.9% (価格時点から11年目) (注5) 5.0% (価格時点から1年~10年目)、4.8% (価格時点から11年目)  
 (注6) 4.9% (価格時点から1年~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年~10年目)、4.7% (価格時点から11年目)  
 (注8) 5.5% (価格時点から1年~10年目)、5.9% (価格時点から11年目~借地契約満了時点) (注9) 5.4% (価格時点から1年~10年目)、5.8% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)  
 (注10) 5.5% (価格時点から1年~4年目)、5.1% (価格時点から5年目~11年目) (注11) 5.3% (価格時点から1年~3年目)、5.0% (価格時点から4年目~11年目)  
 (注12) 5.3% (価格時点から1年~10年目)、5.7% (価格時点から11年目~借地契約満了時点) (注13) 5.2% (価格時点から1年~10年目)、5.6% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)  
 (注14) 5.4% (価格時点から1年~10年目)、5.8% (価格時点から11年目~借地契約満了時点) (注15) 5.3% (価格時点から1年~10年目)、5.7% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)  
 (注16) 5.0% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目~借地契約満了時点) (注17) 4.9% (価格時点から1年~10年目)、5.3% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)  
 (注18) 5.0% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目~借地契約満了時点) (注19) 4.9% (価格時点から1年~10年目)、5.3% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)  
 (注20) 5.8% (価格時点から1年~10年目)、6.2% (価格時点から11年目~借地契約満了時点) (注21) 5.7% (価格時点から1年~10年目)、6.1% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)  
 (注22) 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求める手法です。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求める手法です。  
 (注23) 第20期(2016年2月期)取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。価格時点は、2015年8月31日です。

	第14期 (2013年2月期)	第15期 (2013年8月期)	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第19期比 増減
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	182日	△2日
営業収益	7,612百万円	7,971百万円	8,316百万円	8,578百万円	8,693百万円	9,356百万円	9,662百万円	+306百万円
(内、不動産売却益)	—	3百万円	—	—	—	—	—	—
営業利益	3,398百万円	3,661百万円	3,559百万円	3,906百万円	3,881百万円	3,925百万円	3,947百万円	+21百万円
(内、不動産売却損)	192百万円	—	385百万円	—	—	—	—	—
経常利益	2,529百万円	2,780百万円	2,704百万円	3,082百万円	3,081百万円	3,146百万円	3,177百万円	+31百万円
当期純利益	2,528百万円	2,779百万円	2,703百万円	3,081百万円	3,080百万円	3,145百万円	3,177百万円	+31百万円
1口当たり分配金額	16,947円	8,300円	8,688円	8,686円	8,691円	4,460円	4,501円	+41円
配当性向	107.6%	104.1%	117.8%	105.4%	105.5%	106.0%	106.0%	—
期末発行済投資口数	160,535口	351,870口	373,870口	373,870口	373,870口	747,740口	747,740口	—
不動産賃貸事業収益	7,612百万円	7,968百万円	8,316百万円	8,578百万円	8,693百万円	9,356百万円	9,662百万円	+306百万円
不動産賃貸事業費用	3,265百万円	3,520百万円	3,545百万円	3,769百万円	3,875百万円	4,438百万円	4,688百万円	+249百万円
不動産賃貸事業損益	4,347百万円	4,447百万円	4,771百万円	4,808百万円	4,817百万円	4,917百万円	4,974百万円	+56百万円
賃貸NOI	5,770百万円	5,971百万円	6,361百万円	6,472百万円	6,507百万円	6,814百万円	6,986百万円	+171百万円
NOI利回り(注1)	5.49%	5.42%	5.59%	5.49%	5.53%	5.42%	5.47%	+0.05%
＜期末ポートフォリオ＞								
保有物件数	123物件	127物件	132物件	134物件	136物件	141物件	142物件	+1物件
取得価格合計	212,691百万円	221,091百万円	229,981百万円	235,361百万円	237,626百万円	255,376百万円	256,349百万円	+973百万円
賃貸可能戸数	9,305戸	9,814戸	10,170戸	10,390戸	10,429戸	11,345戸	11,426戸	+81戸
(内、店舗戸数)	(うち店舗82戸)	(うち店舗90戸)	(うち店舗79戸)	(うち店舗101戸)	(うち店舗101戸)	(うち店舗108戸)	(うち店舗108戸)	—
当期取得物件(注2)	2物件/ 5,009百万円	4物件/ 8,400百万円	6物件/ 10,300百万円	2物件/ 5,380百万円	2物件/ 2,265百万円	5物件/ 17,750百万円	1物件/ 973百万円	△4物件/ △16,777百万円
当期譲渡物件(注2)	2物件/ 3,063百万円	0物件/ 49百万円	1物件/ 990百万円	0物件/ —	0物件/ —	0物件/ —	0物件/ —	0物件/ —
期中平均稼働率	96.7%	96.5%	96.5%	96.5%	96.8%	95.9%	96.1%	+0.2%
期末稼働率	97.6%	96.7%	96.8%	96.7%	97.1%	95.9%	96.0%	+0.1%

(注1) NOI = 賃貸NOI(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費) × 365日 / 期中日数  
利回り 各保有物件の(取得価格 × 期中保有日数 / 期中日数)の合計額

(注2) 物件数/取得価格合計又は譲渡価格を記載しています。なお、取得又は譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を除いています。

	第14期 (2013年2月期)	第15期 (2013年8月期)	第16期 (2014年2月期)	第17期 (2014年8月期)	第18期 (2015年2月期)	第19期 (2015年8月期)	第20期 (2016年2月期)	第19期比 増減
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	182日	△2日
総資産額	221,779百万円	229,781百万円	237,934百万円	238,092百万円	238,730百万円	258,400百万円	258,590百万円	+189百万円
純資産額	91,846百万円	103,406百万円	111,789百万円	111,622百万円	111,455百万円	111,352百万円	111,194百万円	△157百万円
出資総額	41,602百万円	53,104百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	—
発行済投資口総数	160,535口	351,870口	373,870口	373,870口	373,870口	747,740口	747,740口	—
1口当たり純資産額	572,127円	293,878円	299,006円	298,560円	298,113円	148,918円	148,707円	△211円
1口当たり分配金額	16,947円	8,300円	8,688円	8,686円	8,691円	4,460円	4,501円	+41円
配当性向	107.6%	104.1%	117.8%	105.4%	105.5%	106.0%	106.0%	—
総資産経常利益率(年換算) (注1)	2.3%	2.4%	2.3%	2.6%	2.6%	2.5%	2.5%	—
純資産当期純利益率(年換算) (注2)	5.5%	5.6%	5.1%	5.5%	5.6%	5.6%	5.7%	+0.1%
自己資本比率 (注3)	41.4%	45.0%	47.0%	46.9%	46.7%	43.1%	43.0%	△0.1%
物件数	123物件	127物件	132物件	134物件	136物件	141物件	142物件	+1物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	9,305戸 (うち店舗82戸)	9,814戸 (うち店舗90戸)	10,170戸 (うち店舗79戸)	10,390戸 (うち店舗101戸)	10,429戸 (うち店舗101戸)	11,345戸 (うち店舗108戸)	11,426戸 (うち店舗108戸)	+81戸 —
賃貸可能面積	383,991.17㎡ (うち店舗13,360.86㎡)	414,829.86㎡ (うち店舗14,240.48㎡)	423,076.61㎡ (うち店舗10,218.21㎡)	446,112.78㎡ (うち店舗18,978.50㎡)	451,292.44㎡ (うち店舗18,978.50㎡)	503,899.79㎡ (うち店舗20,314.32㎡)	505,935.16㎡ (うち店舗20,314.32㎡)	+2,035.37㎡ —
期中平均稼働率	96.7%	96.5%	96.5%	96.5%	96.8%	95.9%	96.1%	+0.2%
期末稼働率	97.6%	96.7%	96.8%	96.7%	97.1%	95.9%	96.0%	+0.1%
当期減価償却費	1,422百万円	1,523百万円	1,589百万円	1,663百万円	1,689百万円	1,897百万円	2,012百万円	+115百万円
賃貸NOI (注4)	5,770百万円	5,971百万円	6,361百万円	6,472百万円	6,507百万円	6,814百万円	6,986百万円	+171百万円
1口当たりFFO (注5)	25,828円	12,229円	12,523円	12,700円	12,770円	6,752円	6,948円	+196円
デッド・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	6.5倍	7.4倍	7.4倍	8.2倍	8.4倍	9.3倍	9.6倍	+0.3倍
有利子負債総額	125,540百万円	121,740百万円	121,666百万円	121,666百万円	122,463百万円	141,663百万円	141,663百万円	—
LTV(有利子負債/総資産)	56.6%	53.0%	51.1%	51.1%	51.3%	54.8%	54.8%	—

(注1) 総資産経常利益率 = { 経常利益 / ( ( 期首総資産額 + 期末総資産額 ) ÷ 2 ) } × 100、運用日数により年率へ換算

(注2) 純資産当期純利益率 = { 当期純利益 / ( ( 期首純資産額 + 期末純資産額 ) ÷ 2 ) } × 100、運用日数により年率へ換算

(注3) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

(注4) 賃貸NOI = 賃貸事業収入 + その他賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費

(注5) 1口当たりFFO = ( 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 - 不動産等売却益 ) / 発行済投資口総数

(注6) デッド・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益 / 支払利息

■ 資産の部

科目	第19期 (2015年8月31日現在)		第20期 (2016年2月29日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	3,294,129		3,777,892		483,762
信託現金及び信託預金	4,374,627		4,219,302		△155,325
営業未収入金	85,467		96,884		11,416
前払費用	348,569		319,970		△28,599
未収消費税等	78,484		0		△78,484
その他	43,078		45,357		2,278
貸倒引当金	△3,441		△3,921		△480
流動資産合計	8,220,917	3.2	8,455,484	3.3	234,567
固定資産					
有形固定資産					
建物	28,480,803		29,006,699		525,896
減価償却累計額	△3,035,187		△3,331,692		△296,506
建物(純額)	25,445,617		25,675,007		229,389
構築物	251,188		255,331		4,142
減価償却累計額	△27,929		△30,835		△2,906
構築物(純額)	223,259		224,495		1,236
機械及び装置	456,634		479,422		22,787
減価償却累計額	△84,389		△93,704		△9,316
機械及び装置(純額)	372,245		385,717		13,471
工具、器具及び備品	670,176		676,340		6,164
減価償却累計額	△250,013		△271,600		△21,587
工具、器具及び備品(純額)	420,164		404,740		△15,423
土地	21,908,825		22,453,013		544,187
建設仮勘定	0		0		0
信託建物	118,204,930		118,906,184		701,253
減価償却累計額	△12,921,817		△14,440,415		△1,518,598
信託建物(純額)	105,283,114		104,465,769		△817,344
信託構築物	954,449		993,333		38,883
減価償却累計額	△135,317		△156,015		△20,698
信託構築物(純額)	819,133		837,318		18,184
信託機械及び装置	1,900,424		1,928,225		27,801
減価償却累計額	△572,157		△643,786		△71,630
信託機械及び装置(純額)	1,328,268		1,284,439		△43,828
信託工具、器具及び備品	437,363		531,039		93,675
減価償却累計額	△183,456		△204,800		△21,344
信託工具、器具及び備品(純額)	253,907		326,238		72,331
信託土地	85,002,219		85,002,219		0
信託建設仮勘定	12,000		0		△12,000
有形固定資産合計	241,068,755	93.3	241,058,958	93.2	△9,796



■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第19期 (2015年8月31日現在)		第20期 (2016年2月29日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	5,354,762		5,317,233		△37,528
ソフトウェア	2,326		2,033		△292
商標権	3,731		3,385		△346
無形固定資産合計	5,360,820	2.1	5,322,652	2.1	△38,167
投資その他の資産					
長期前払費用	445,727		453,702		7,975
差入保証金	10,195		10,261		66
信託差入敷金及び保証金	3,250,134		3,250,134		0
投資その他の資産合計	3,706,057	1.4	3,714,098	1.4	8,041
固定資産合計	250,135,633	96.8	250,095,710	96.7	△39,923
繰延資産					
投資法人債発行費	43,982		38,956		△5,025
繰延資産合計	43,982	0.0	38,956	0.0	△5,025
資産合計	258,400,533	100.0	258,590,152	100.0	189,618

■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第19期 (2015年8月31日現在)		第20期 (2016年2月29日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	667,598		1,056,563		388,965
短期借入金	10,000,000		10,000,000		0
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000		39,400,000		21,300,000
未払金	169,783		107,811		△61,971
未払費用	543,089		520,944		△22,145
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	0		40,265		40,265
前受金	903,634		899,666		△3,968
預り金	258,258		308,560		50,302
流動負債合計	30,642,969	11.9	52,334,417	20.2	21,691,448
固定負債					
投資法人債	9,000,000		9,000,000		0
長期借入金	104,563,000		83,263,000		△21,300,000
預り敷金及び保証金	302,369		288,518		△13,850
信託預り敷金及び保証金	2,124,653		2,089,742		△34,910
資産除去債務	415,079		419,792		4,712
固定負債合計	116,405,102	45.0	95,061,053	36.8	△21,344,048
負債合計	147,048,071	56.9	147,395,471	57.0	347,399
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	61,703,224		61,703,224		0
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		0
分配準備積立金	18,261,746		18,072,729		△189,016
当期未処分利益	3,145,903		3,177,139		31,235
剰余金合計	49,649,237		49,491,456		△157,781
投資主資本合計	111,352,461	43.1	111,194,680	43.0	△157,781
純資産合計	111,352,461	43.1	111,194,680	43.0	△157,781
負債純資産合計	258,400,533	100.0	258,590,152	100.0	189,618

■ 第20期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	3,294百万円
信託銀行名義	4,374百万円
うち敷金相当額	2,427百万円
差引	5,241百万円
2. 有利子負債	141,663百万円
3. 貸倒引当金	3百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	61,703百万円
2005年6月私募設立	300百万円
2005年12月第三者割当増資	1,430百万円
2006年3月公募増資	18,238百万円
2007年3月第三者割当増資	4,034百万円
2011年10月公募増資	15,999百万円
2011年11月第三者割当増資	1,599百万円
2013年3月公募増資	10,455百万円
2013年4月第三者割当増資	1,045百万円
2013年10月公募増資	7,817百万円
2013年11月第三者割当増資	781百万円

■ 出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
2005年6月7日(注1)	300,000,000	300,000,000	600	600
2005年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
2006年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
2007年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260
2010年4月1日(注2)	-	24,002,588,000	69,475	118,735
2011年10月4日	15,999,862,000	40,002,450,000	38,000	156,735
2011年11月2日	1,599,986,200	41,602,436,200	3,800	160,535
2013年3月1日(注3)		投資口分割		321,070
2013年3月18日	10,455,984,000	52,058,420,200	28,000	349,070
2013年4月17日	1,045,598,400	53,104,018,600	2,800	351,870
2013年10月28日	7,817,460,000	60,921,478,600	20,000	371,870
2013年11月19日	781,746,000	61,703,224,600	2,000	373,870
2015年3月1日(注4)		投資口分割		747,740

- (注1) 本投資法人は、2005年6月7日に設立されました。  
(注2) ニューシティ・レジデンス投資法人との合併に伴い、NCR投資口1口に対して本投資法人投資口を0.23口割当交付しました。  
(注3) 2013年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。  
(注4) 2015年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。

(単位：千円)

項目	第19期	第20期	増減
	自 2015年3月1日 至 2015年8月31日	自 2015年9月1日 至 2016年2月29日	
営業収益			
賃貸事業収入	8,716,329	9,076,818	360,489
その他賃貸事業収入	639,773	585,507	△54,266
不動産等売却益	0	0	0
営業収益合計	9,356,103	9,662,326	306,222
営業費用			
賃貸事業費用	4,438,425	4,688,094	249,669
不動産等売却損	0	0	0
資産運用報酬	620,236	645,418	25,182
資産保管手数料	21,424	23,065	1,640
一般事務委託手数料	57,810	62,720	4,909
役員報酬	6,600	6,600	0
貸倒損失	0	0	0
貸倒引当金繰入額	1,223	1,551	328
その他営業費用	284,534	287,675	3,140
営業費用合計	5,430,254	5,715,125	284,871
営業利益	3,925,849	3,947,200	21,351
営業外収益			
受取利息	505	515	10
貸倒引当金戻入額	0	0	0
その他	4,533	4,164	△369
営業外収益合計	5,039	4,679	△359
営業外費用			
支払利息	575,549	572,250	△3,299
投資法人債利息	32,543	31,748	△795
投資法人債発行費消却	5,025	5,025	0
融資関連費用	169,651	163,502	△6,149
投資口交付費	0	0	0
その他	1,608	1,608	△0
営業外費用合計	784,379	774,135	△10,244
経常利益	3,146,508	3,177,744	31,235
特別利益			
その他	0	0	0
特別利益合計	0	0	0
特別損失			
減損損失	0	0	0
特別損失合計	0	0	0
税引前当期純利益	3,146,508	3,177,744	31,235
法人税、住民税及び事業税	605	605	0
法人税等合計	605	605	0
当期純利益	3,145,903	3,177,139	31,235
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	3,145,903	3,177,139	31,235

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第19期	第20期	増減
	自 2015年3月1日 至 2015年8月31日	自 2015年9月1日 至 2016年2月29日	
I 当期末処分利益	3,145,903,429	3,177,139,345	31,235,916
II 分配準備積立金取崩額	189,016,971	201,258,483	12,241,512
III 分配金総額 (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)	30,657,340 -
IV 分配準備積立金積立額	-	12,454,198	12,454,198
V 次期繰越利益	-	-	-

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

項目	第19期	第20期	増減
	自 2015年3月1日 至 2015年8月31日	自 2015年9月1日 至 2016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	349,250
共益費収入	293,561	304,799	11,238
計	8,716,329	9,076,818	360,489
その他賃貸事業収入			
施設使用料収入	284,130	291,639	7,509
付帯収益	52,750	51,426	△1,324
その他賃貸事業収益	302,892	242,441	△60,451
計	639,773	585,507	△54,266
不動産賃貸事業収益 合計	9,356,103	9,662,326	306,222
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	910,356	879,036	△31,319
水道光熱費	135,789	130,371	△5,418
公租公課	489,716	489,583	△132
修繕費	239,183	383,566	144,382
保険料	14,000	14,342	342
原状回復工事費	291,732	208,470	△83,262
信託報酬	46,844	55,676	8,832
減価償却費	1,897,265	2,012,584	115,319
その他営業費用	413,536	514,462	100,925
不動産賃貸事業費用 合計	4,438,425	4,688,094	249,669
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,917,678	4,974,231	56,553

## // 本投資法人の所有者別統計表

### 投資主数

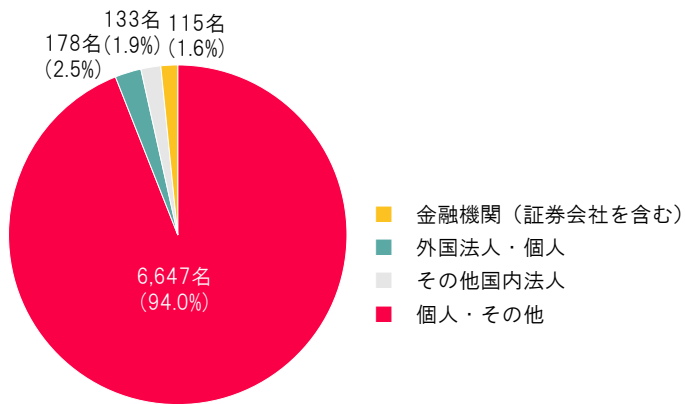
所有者区分	前期（第19期） （2015年8月31日現在）		当期（第20期） （2016年2月29日現在）		増減 投資主数 （人）
	投資主数 （人）	比率 （%）	投資主数 （人）	比率 （%）	
個人・その他	6,566	93.8	6,647	94.0	81
金融機関	101	1.4	100	1.4	△1
銀行・信託銀行	52	0.7	52	0.7	0
都市銀行	1	0.01	1	0.01	0
地方銀行	38	0.5	38	0.5	0
信託銀行	13	0.2	13	0.2	0
生命保険会社	9	0.1	9	0.1	0
損害保険会社	3	0.04	2	0.03	△1
その他金融	37	0.5	37	0.5	0
信用金庫	28	0.4	27	0.4	△1
その他	9	0.1	10	0.1	1
その他国内法人	138	2.0	133	1.9	△5
外国法人・個人	175	2.5	178	2.5	3
証券会社	18	0.3	15	0.2	△3
<b>合計</b>	<b>6,998</b>	<b>100.00</b>	<b>7,073</b>	<b>100.00</b>	<b>75</b>

### 投資口数

所有者区分	前期（第19期） （2015年8月31日現在）		当期（第20期） （2016年2月29日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	46,301	6.2	44,751	6.0	△1,550
金融機関	519,507	69.5	514,877	68.9	△4,630
銀行・信託銀行	463,248	62.0	459,971	61.5	△3,277
都市銀行	665	0.1	1,211	0.2	546
地方銀行	87,154	11.7	85,576	11.4	△1,578
信託銀行	375,429	50.2	373,184	49.9	△2,245
生命保険会社	23,903	3.2	22,208	3.0	△1,695
損害保険会社	14,714	2.0	14,474	1.9	△240
その他金融	17,642	2.4	18,224	2.4	582
信用金庫	9,705	1.3	10,266	1.4	561
その他	7,937	1.1	7,958	1.1	21
その他国内法人	89,299	11.9	89,975	12.0	676
外国法人・個人	83,076	11.1	86,992	11.6	3,916
証券会社	9,557	1.3	11,145	1.5	1,588
<b>合計</b>	<b>747,740</b>	<b>100.00</b>	<b>747,740</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>

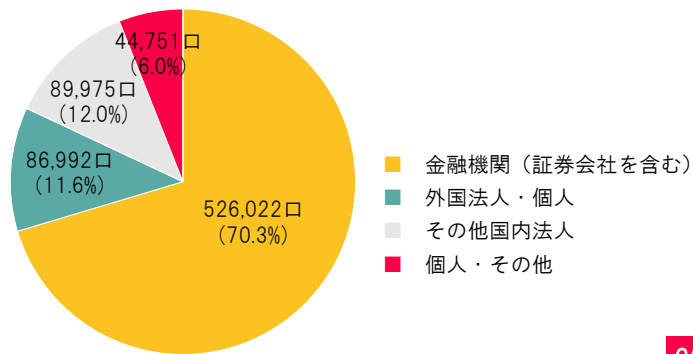
投資主数

投資主合計  
**7,073名**



投資口数

発行済投資口数合計  
**747,740口**



## // 本投資法人の主要な投資主の状況

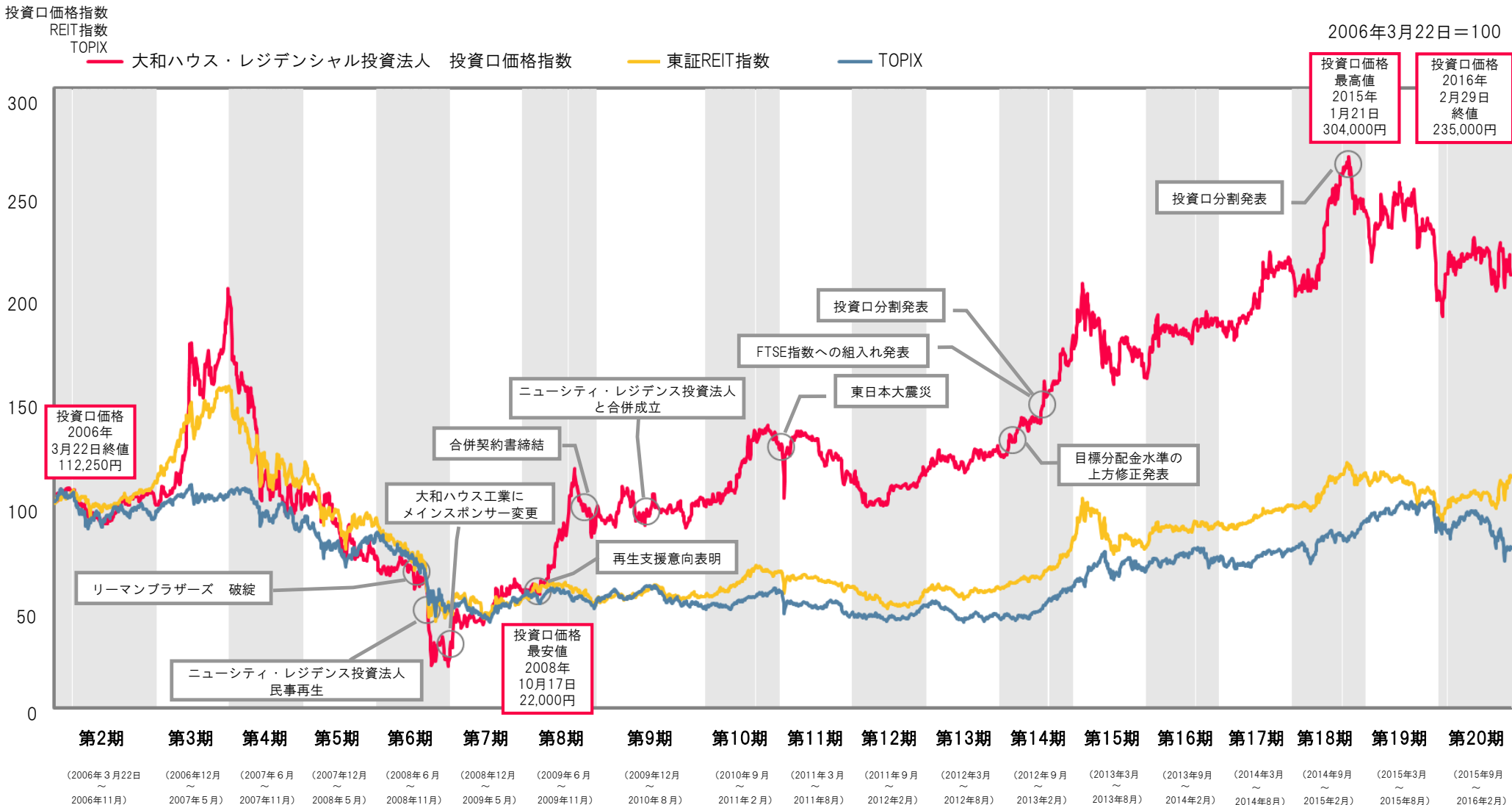
氏名又は名称	前期（第19期） （2015年8月31日現在）		当期（第20期） （2016年2月29日現在）		増減
	所有口数（口）	比率（%）	所有口数（口）	比率（%）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	211,884	28.3	207,181	27.7	△4,703
大和ハウス工業株式会社	75,440	10.1	75,440	10.1	0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	65,880	8.8	72,588	9.7	6,708
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	38,533	5.2	35,192	4.7	△3,341
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,328	3.1	24,417	3.3	1,089
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビーエス ピツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	13,800	1.8	13,800	1.8	0
株式会社中国銀行	12,942	1.7	13,604	1.8	662
富士火災海上保険株式会社	12,530	1.7	12,530	1.7	0
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスティック ノン トリーティアー アカウント	11,046	1.5	11,046	1.5	0
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	11,103	1.5	10,840	1.4	△263
<b>合計</b>	<b>476,486</b>	<b>63.7</b>	<b>476,638</b>	<b>63.7</b>	<b>152</b>

## // 第19期投資主アンケートについて

第19期資産運用報告とあわせて、投資主の皆様にはアンケートを送付し、1,985名（28.4%）の投資主の皆様よりご回答を頂きました。

性別	「男性」74%、「女性」26%、「未回答」0.4%	本投資口購入の理由 （複数回答）	「分配利回り」69%、「スポンサー信用力」38%、「投資口価格の割安感」21%、 「成長性」20%、「他REITとの比較」16%、「証券会社の勧め」12%
年齢	「60歳以上」56%、「50代」18%、「40代」15%	本投資口への投資方針	「長期保有」68%、「買い増し+長期保有」19%、「買い増し」3%
職業	「無職・定年退職」33%、「会社員」25%、 「専業主婦」14%、「自営業」11%	買い増し・長期保有の理由 （複数回答）	「分配金が安定しているから」73%、「スポンサー信用力」30%、 「投資口価格の値上がり期待」27%、「投資主優待」22%、「保有物件の質」15%
		投資方針決定時に重視するもの （複数回答）	「分配利回り」81%、「収益性」34%、「スポンサー信用力」29% 「優待制度」23%、「運用実績」22%、「保有物件の質」20%





(注1) 投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。  
 (注2) 「投資口価格最高値」及び「投資口価格最安値」は、取引時間中における最高値及び最安値をそれぞれ記載しています。  
 (注3) 2013年3月1日及び2015年3月1日付で、それぞれ投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割による影響を加味し、2013年2月25日以前については投資口価格を4で除した数値を記載しています。また、2013年2月26日以降については、投資口価格を2で除した数値を記載しています。

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