

平成26年2月期 決算短信 (REIT)

平成26年4月10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) 多田 哲治

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26年5月23日 分配金支払開始予定日 平成26年5月12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26年2月期の運用、資産の状況 (平成25年9月1日～平成26年2月28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	%
26年2月期	8,316	4.3	3,559	△2.8	2,704	△2.7	2,703	△2.7
25年8月期	7,971	4.7	3,661	7.7	2,780	9.9	2,779	9.9

	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	%	%	%
26年2月期	7,373	2.5	1.2	32.5
25年8月期	7,973	2.8	1.2	34.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年2月期	8,688	3,248	0	0	117.8	2.9
25年8月期	8,300	2,920	0	0	104.1	2.9

(注1) 平成26年2月期の分配金の支払原資は内部留保からの取崩し(544百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成25年8月期の分配金の支払原資は内部留保からの取崩し(141百万円)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
26年2月期	237,934	111,789	47.0	299,006
25年8月期	229,781	103,406	45.0	293,878

(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
26年2月期	5,652	△10,705	5,550	11,632
25年8月期	4,376	△8,823	4,957	11,135

2. 平成26年8月期の運用状況の予想 (平成26年3月1日～平成26年8月31日) 及び平成27年2月期の運用状況の予想 (平成26年9月1日～平成27年2月28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
26年8月期	8,570	3.1	3,825	7.5	3,001	11.0	3,000	11.0	8,470	0
27年2月期	8,543	△0.3	3,838	0.3	3,031	1.0	3,030	1.0	8,550	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (26年8月期) 8,026円、1口当たり予想当期純利益 (27年2月期) 8,106円

(注1) 平成26年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(165百万円)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2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(165百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年2月期	373,870口	25年8月期	351,870口
② 期末自己投資口数	26年2月期	0口	25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28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26年8月期及び平成27年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

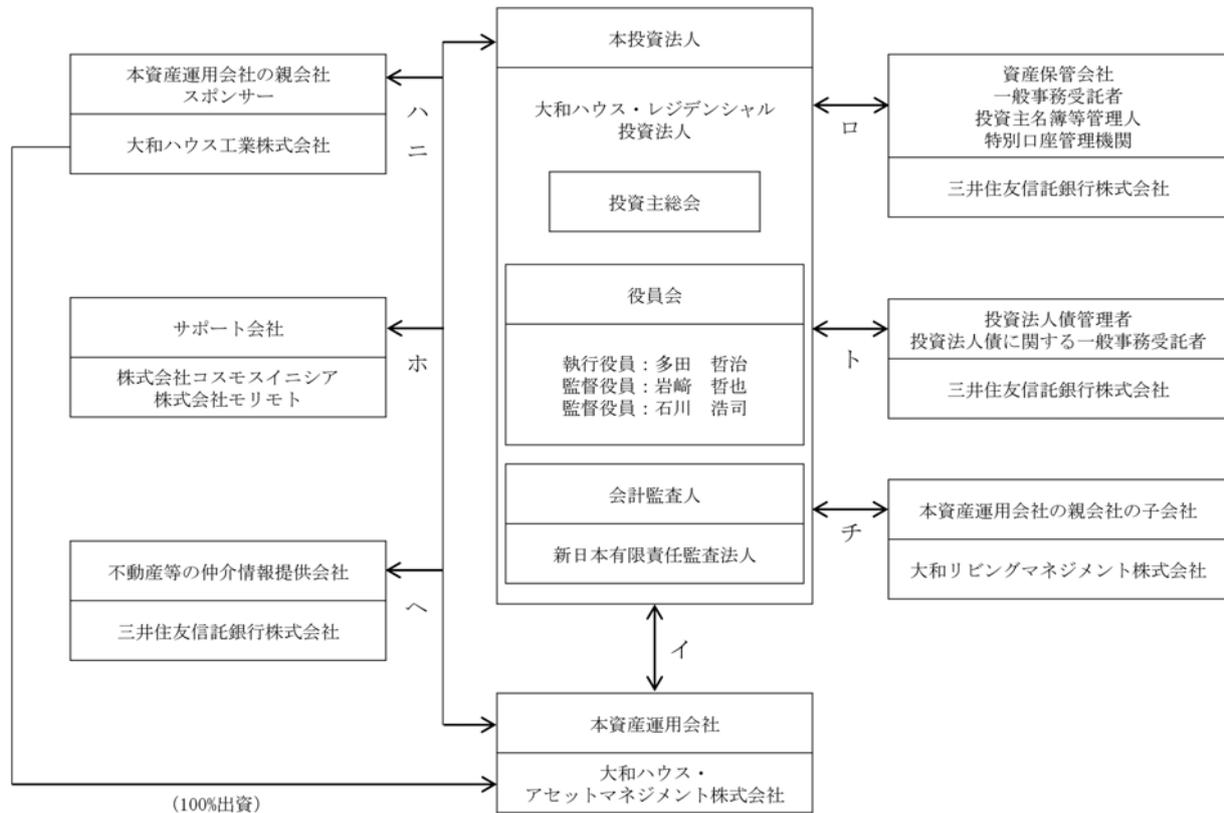
以上

## 1. 投資法人の関係法人

平成25年11月26日開催の大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第8回投資主総会において、執行役員多田哲治、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25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. 資産の売買契約
- ホ. パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- へ. 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
- ト. 管理委託契約、事務委託契約、財務及び発行・支払代理契約
- チ. 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「5. 参考情報 投資法人の投資状況について 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25年11月25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「本合併」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26年2月28日、以下同じです。）現在では2,300億円を超える総資産額及び10,100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（大和ハウスグループの総合力の活用）、高齢者向け住宅（注4）も含めた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、今後も外部成長を継続していく方針です（資産規模の拡大）。

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

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

本投資法人は、これらの運用戦略により、大和ハウスグループの総合力を活用して中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じ、投資口の価値向上に努めていきます。

（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、本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105社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社20社及び持分法非適用関連会社2社（平成26年4月1日現在）により構成されます。本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

（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こと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

本投資法人は、平成25年9月27日付でコミットメントラインに基づく短期借入金7,000百万円及び自己資金にて「カスターリア初台Ⅱ」、「カスターリア恵比寿」、「カスターリア目黒長者丸」、「カスターリア目黒鷹番」、「カスターリア大森Ⅲ」及び「カスターリア武蔵小杉」の6物件（取得価格合計10,300百万円）を取得しました。

また、本投資法人は、平成25年10月及び11月に新投資口22,000口を発行して総額8,599百万円の資金調達を行い、当該手取金の一部により、平成25年11月29日付で短期借入金7,000百万円の期限前弁済を実施しました。

さらに、本投資法人は、唯一保有していた商業施設「フォレオタウン筒井」（以下本B.において「筒井」といいます。）を平成25年12月26日付で譲渡しました。その結果、本投資法人が保有する物件は全て居住施設となりました。

保有物件の運用においては、当期の平均稼働率は96.5%と運用状況の予想の前提条件であった平均稼働率96.0%を上回る水準で推移した一方、前期まで弱含みで推移してきた賃料水準が、当期は前期同様の水準を確保できたこと、費用面でも媒介手数料、修繕費等が低く抑えられたこと等を主因として、筒井譲渡による賃料収入の減少をカバーし、筒井の不動産等売却損385百万円を除けば、平成25年8月期決算短信で公表した運用状況の予想を82百万円上回る当期純利益を計上することができました。

また、これらの運用を行った結果、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数132物件、資産規模229,981百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数10,170戸、賃貸可能面積423,076.61㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、96.8%となっています。

(a) 物件の取得について

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	カスターリア初台Ⅱ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,900,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスターリア恵比寿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,420,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスターリア目黒長者丸
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	2,030,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスターリア目黒鷹番
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,750,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスターリア大森Ⅲ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,520,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスターリア武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,680,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27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）取得先は全て同一ですが、取得先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(b) 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	フォレオタウン筒井
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	990,446千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成25年12月26日
譲渡日	平成25年12月26日

（注1）譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

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

C. 資金調達の状況

本投資法人は、上記「B. 当期の運用実績」記載の通り総額8,599百万円の新投資口の発行を行いました。当該手取金の一部により、平成25年11月29日付でコミットメントラインに基づく短期借入金7,000百万円の期限前弁済を実施しました。

また、本投資法人は、平成26年1月31日に返済期限が到来した再生債務3,573百万円について、3,500百万円のリファイナンスを実施し、期間7年の借入りに長期化するとともに負債コストの低減を実現することができました。併せて、当該借入れについて金利スワップ契約を締結し、実質金利を固定化することで将来の金利変動リスクをヘッジしています。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は、前期比73百万円減の121,666百万円、当期末のLTV(注)は前期比1.9%減の51.1%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。

なお、平成25年12月12日に公募投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しました。概要は以下の通りであり、当期末における発行可能額は970億円となっています。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	平成25年12月20日から平成27年12月19日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

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）	長期優先債務	AA- 安定的

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

本合併直後の第9期（平成22年8月期）末には109億円のマイナスとなっていた不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額は每期改善し、第15期（平成25年8月期）末には、49億円のプラス（含み益(注)）に転じました。さらに、当期末の含み益は、前期末比53億円増加して102億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と帳簿価額との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) 内部留保について

本投資法人は、本合併に伴う負ののれん発生益、不動産等売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成26年2月28日現在、総額19,140百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額18,596百万円）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、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、本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、不動産等売却損等が発生したことや公募増資時の分配金の希薄化が発生した場合等には、内部留保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。

しかしながら、前期末から不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額が含み益に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、本投資法人の当期末のLTVは51.1%と当面の目標としているLTVのレンジ50%から55%(注)の下限にも近づいているため、公募増資時の分配金の希薄化対策として使用する内部留保の取崩しを行う可能性も少なくなったと判断しました。

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、内部留保について、当期末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、後記「(b)分配方針」に記載の分配方針に従い活用することとしました。

(注) 平成25年11月25日提出の有価証券報告書に記載のLTVの上限は60%を目処としていますが、本書の日付現在、本投資法人は当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

(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から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。

具体的には、当期末より、原則として内部留保から減価償却費相当額の10%に相当する金額を取り崩して、当期純利益に上乗せするため使用します。

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市場全般の状況及び本投資法人の保有資産の状況並びに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、公募増資時の分配金の希薄化、公募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は、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

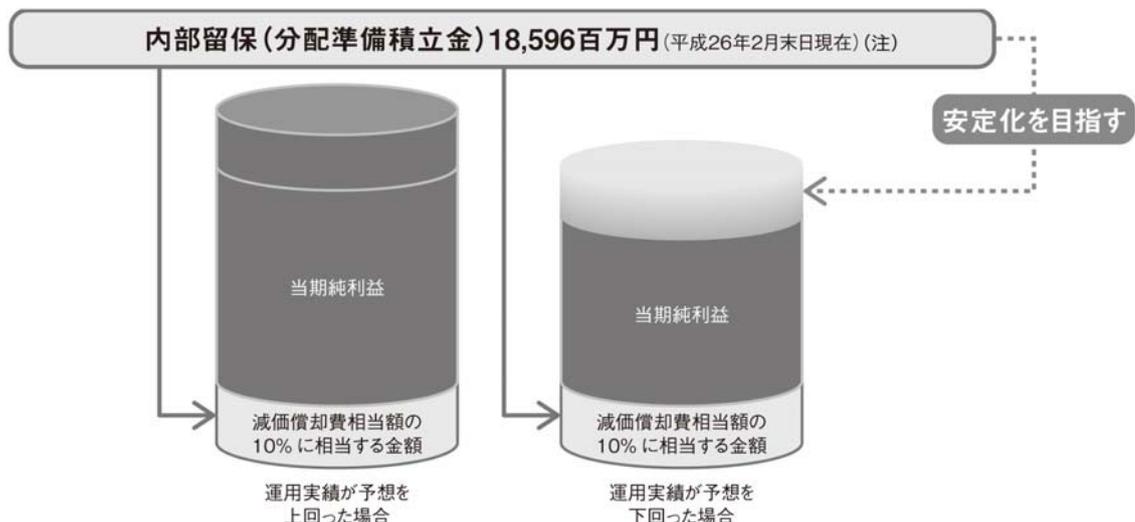
(iii) 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、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。



(注) 本投資法人は、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。

<分配方針のイメージ図>



(注) 当期の取崩し後の金額であり、取崩し前は総額19,140百万円です。

F. 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8,316百万円、営業利益3,559百万円、経常利益2,704百万円、当期純利益2,703百万円（投資口1口当たり当期純利益7,373円（注））を計上しました。

当期実績のうち、「フォレオタウン筒井」の譲渡に伴い生じた不動産等売却損385百万円（投資口1口当たり1,030円）及び当期の減価償却相当額の10%である158百万円（投資口1口当たり425円）については、内部留保の活用方針に従い、内部留保（分配準備積立金）を取崩しています。

（注）当期純利益を期間の日数による加重平均口数で除することにより算出しています。なお、当期純利益を当期末現在の発行済投資口数で除することにより算出した投資口1口当たり当期純利益は7,232円です。

② 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の平成26年1～3月期の実質GDPは、消費税率引き上げ前の駆け込み需要が顕在化し、プラス成長が継続したと予想されています。

一方、平成26年4～6月期の実質GDPは、消費増税の影響で一時的に前期比マイナスに陥るものの、春季賃上げによる給与の上昇や期待成長率の高まりに伴い設備投資が拡大していくことが見込まれ、平成26年7～9月期から再び前期比でプラス成長に戻ると考えています。

また、円安傾向や海外経済の持ち直しにより、輸出も勢いを増していくなど、消費税引き上げ後も景気拡大は継続していくと考えています。

国土交通省が平成26年3月18日に発表した平成26年1月1日時点の「地価公示」によると、全国平均では、住宅地では前年比0.6%、商業地では同0.5%と依然としてそれぞれ下落したものの、下落率は縮小し、さらに三大都市圏平均では住宅地が同0.5%上昇（東京圏は同0.7%上昇）、商業地が同1.6%上昇（同1.7%上昇）と上昇に転じたことが特徴であります。三大都市圏の住宅地では48%の地点が上昇し（東京圏は56%）、商業地では66%（同76%）の地点が上昇しています。

本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と不動産の流動性の向上は期待できるものの、建設コストの高騰も進んでいることもあり、賃貸住宅の売買市場において外部から優良な不動産を取得していく環境は、厳しくなると判断しています。

また、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の稼働率は堅調に推移すると見込んでいます。賃料水準は、ここ何年もの間、弱含みで推移してきましたが、景気拡大の影響もあり明確に下げ止まりの傾向を見せています。春季賃上げによる給与の上昇が浸透してくれば、賃料水準の改善にも弾みがついていくものと考えています。

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、大和ハウス工業の親密取引金融機関との関係強化を行い、取引金融機関数の増加、借入期間の長期化や分散化、調達手段の多様化等を図るべく努力していきます。

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

C. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

D. 平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成26年8月期	百万円 8,570	百万円 3,825	百万円 3,001	百万円 3,000	円 8,470	円 0
平成27年2月期	百万円 8,543	百万円 3,838	百万円 3,031	百万円 3,030	円 8,550	円 0

（注1）平成26年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（165百万円）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2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（165百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

上記の見通しの前提条件については、後記10ページ「平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③決算期後に生じた重要な事実

A. 物件の取得

本投資法人は、平成26年3月28日付で、以下の物件を取得しました。

資産の名称（注1）	ロイヤルパークス若葉台
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注2）	4,360,000千円
取得先（注3）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年3月28日
取得日	平成26年3月28日

（注1）取得資産は、ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）及びフレスポ若葉台EAST（商業棟）ですが、総称して「ロイヤルパークス若葉台」としています。

（注2）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3）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定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成25年11月25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。

平成26年8月期及び平成27年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年8月期：平成26年3月1日～平成26年8月31日（184日）</li> <li>平成27年2月期：平成26年9月1日～平成27年2月28日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成26年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権132物件に、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した物件の取得を加味した133物件（運用資産）に、平成27年2月28日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年2月28日現在の発行済投資口数373,870口に、平成27年2月28日までに変動がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>月末稼働率の期中平均は、平成26年8月期及び平成27年2月期ともに96.0%を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成26年8月期464百万円、平成27年2月期464百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、平成26年8月期1,661百万円、平成27年2月期1,661百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年2月28日現在の有利子負債残高121,666百万円を前提とし、平成27年1月30日に再生債務約14,861百万円の期限返済に伴う同額のリファイナンスを実施し、以降平成27年2月28日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成26年8月期826百万円、平成27年2月期808百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、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、純利益とは別に内部留保の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、各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（平成26年8月期165百万円（投資口1口当たり444円）、平成27年2月期165百万円（投資口1口当たり444円））の内部留保（分配準備積立金）をそれぞれ取り崩すことを前提としています。</li> <li>不動産等の取得又は譲渡、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、本書の日付現在行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### 3. 財務諸表

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,469,590	7,971,475
信託現金及び信託預金	3,666,188	3,661,299
営業未収入金	41,700	43,188
前払費用	285,617	303,846
未収消費税等	27,820	-
その他	194	389
貸倒引当金	△4,735	△3,412
流動資産合計	11,486,376	11,976,788
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,026,484	28,061,989
減価償却累計額	△1,882,881	△2,167,160
建物(純額)	26,143,602	25,894,828
構築物	239,378	244,517
減価償却累計額	△16,868	△19,513
構築物(純額)	222,510	225,004
機械及び装置	432,205	432,205
減価償却累計額	△52,023	△59,908
機械及び装置(純額)	380,182	372,297
工具、器具及び備品	651,242	653,208
減価償却累計額	△160,820	△182,640
工具、器具及び備品(純額)	490,422	470,568
土地	21,150,419	21,150,419
信託建物	94,869,545	97,806,111
減価償却累計額	△7,868,023	△8,994,003
信託建物(純額)	87,001,521	88,812,107
信託構築物	732,015	759,216
減価償却累計額	△66,484	△80,733
信託構築物(純額)	665,530	678,482
信託機械及び装置	1,511,116	1,549,192
減価償却累計額	△343,675	△397,853
信託機械及び装置(純額)	1,167,440	1,151,339
信託工具、器具及び備品	308,265	338,277
減価償却累計額	△109,162	△125,565
信託工具、器具及び備品(純額)	199,103	212,711
信託土地	76,137,759	82,363,377
有形固定資産合計	213,558,493	221,331,135
無形固定資産		
信託借地権	2,544,964	2,536,272
商標権	5,702	5,155
無形固定資産合計	2,550,666	2,541,428

(単位：千円)

	前期 (平成25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	747,162	648,203
差入保証金	10,030	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,412,200	1,412,200
投資その他の資産合計	2,169,392	2,070,599
固定資産合計	218,278,552	225,943,163
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	16,476	14,122
繰延資産合計	16,476	14,122
資産合計	229,781,405	237,934,074
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	434,908	311,178
未払金	140,438	100,159
未払費用	460,668	462,544
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	18,631
前受金	830,330	844,848
預り金	193,707	218,821
1年内返済予定の再生債務	3,573,845	14,861,887
流動負債合計	5,634,505	16,818,677
<b>固定負債</b>		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	100,305,000	103,805,000
預り敷金及び保証金	317,811	318,326
信託預り敷金及び保証金	1,858,475	1,801,227
資産除去債務	396,754	401,258
再生債務	14,861,887	-
固定負債合計	120,739,929	109,325,812
負債合計	126,374,434	126,144,489
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	53,104,018	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	19,281,910	19,140,843
任意積立金合計	19,281,910	19,140,843
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,779,454	2,703,929
剰余金合計	50,302,952	50,086,360
投資主資本合計	103,406,970	111,789,584
純資産合計	※2 103,406,970	※2 111,789,584
負債純資産合計	229,781,405	237,934,074

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	当期 自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 7,431,254	※1 7,782,089
その他賃貸事業収入	※1 537,040	※1 534,425
不動産等売却益	※2 3,236	-
<b>営業収益合計</b>	<b>7,971,531</b>	<b>8,316,515</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 3,520,378	※1 3,545,022
不動産等売却損	-	※2 385,417
資産運用報酬	510,191	532,323
資産保管手数料	20,267	20,909
一般事務委託手数料	64,010	66,207
役員報酬	6,600	6,600
貸倒引当金繰入額	1,084	-
その他営業費用	187,316	200,177
<b>営業費用合計</b>	<b>4,309,849</b>	<b>4,756,658</b>
<b>営業利益</b>	<b>3,661,681</b>	<b>3,559,857</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	895	776
貸倒引当金戻入額	-	727
未払分配金除斥益	-	4,355
固定資産税等精算金	1,885	-
債務勘定整理益	2,917	-
その他	163	1,224
<b>営業外収益合計</b>	<b>5,862</b>	<b>7,083</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	655,445	650,966
投資法人債利息	17,076	16,523
投資法人債発行費償却	2,353	2,353
投資口交付費	50,064	35,675
融資関連費用	160,980	155,320
その他	1,564	1,566
<b>営業外費用合計</b>	<b>887,484</b>	<b>862,407</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,780,059</b>	<b>2,704,534</b>
税引前当期純利益	2,780,059	2,704,534
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
<b>当期純利益</b>	<b>2,779,454</b>	<b>2,703,929</b>
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>2,779,454</b>	<b>2,703,929</b>

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成25年3月1日 至 平成25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(△)	剰余金合計		
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	41,602,436	28,241,587	19,473,874	19,473,874	2,528,622	50,244,084	91,846,520	91,846,520
当期変動額								
新投資口の発行	11,501,582						11,501,582	11,501,582
分配準備積立金の取崩			△191,964	△191,964	191,964	—	—	—
剰余金の配当					△2,720,586	△2,720,586	△2,720,586	△2,720,586
当期純利益					2,779,454	2,779,454	2,779,454	2,779,454
当期変動額合計	11,501,582	—	△191,964	△191,964	250,832	58,867	11,560,450	11,560,450
当期末残高	※ 53,104,018	28,241,587	19,281,910	19,281,910	2,779,454	50,302,952	103,406,970	103,406,970

当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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(△)	剰余金合計		
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	53,104,018	28,241,587	19,281,910	19,281,910	2,779,454	50,302,952	103,406,970	103,406,970
当期変動額								
新投資口の発行	8,599,206						8,599,206	8,599,206
分配準備積立金の取崩			△141,066	△141,066	141,066	—	—	—
剰余金の配当					△2,920,521	△2,920,521	△2,920,521	△2,920,521
当期純利益					2,703,929	2,703,929	2,703,929	2,703,929
当期変動額合計	8,599,206	—	△141,066	△141,066	△75,525	△216,591	8,382,614	8,382,614
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	19,140,843	19,140,843	2,703,929	50,086,360	111,789,584	111,789,584

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自	平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	自	平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
I 当期末処分利益		2,779,454,398		2,703,929,077
II 分配準備積立金取崩額		141,066,602		544,253,483
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,920,521,000 ( 8,300)		3,248,182,560 ( 8,688)
IV 分配準備積立金積立額		—		—
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2,779,454,398円に分配準備金取崩額141,066,602円を合わせた2,920,521,000円(1口当たり8,300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2,703,929,077円に分配準備金取崩額544,253,483円を合わせた3,248,182,560円(1口当たり8,688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 自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	当期 自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,780,059	2,704,534
減価償却費	1,523,951	1,589,961
投資法人債発行費償却	2,353	2,353
商標権償却	546	546
固定資産除却損	7,696	2,005
投資口交付費	50,064	35,675
受取利息	△895	△776
支払利息	672,521	667,490
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△839	△1,488
未収入金の増減額 (△は増加)	320	-
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△22,128	-
前払費用の増減額 (△は増加)	12,011	△18,229
営業未払金の増減額 (△は減少)	124,263	△119,800
未払金の増減額 (△は減少)	6,880	△21,429
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	46,452
未払費用の増減額 (△は減少)	△71,477	11,423
預り金の増減額 (△は減少)	8,772	9,131
前受金の増減額 (△は減少)	56,981	14,517
長期前払費用の増減額 (△は増加)	127,952	98,958
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,081	△1,323
信託有形固定資産の売却による減少額	42,826	1,365,459
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△212,179	-
その他	△65,031	△56,129
小計	5,041,568	6,329,334
利息の受取額	895	776
利息の支払額	△665,577	△677,038
法人税等の支払額	△661	△580
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,376,225	5,652,492
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△13,754	△50,716
信託有形固定資産の取得による支出	△8,644,612	△10,674,590
信託無形固定資産の取得による支出	△314,616	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	39,864	35,674
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,102	△15,971
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	259,953	224,176
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△120,219	△224,381
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,823,487	△10,705,809
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,800,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	-	3,500,000
再生債務の返済による支出	-	△3,573,845
投資口の発行による収入	11,474,969	8,540,078
分配金の支払額	△2,717,283	△2,915,919
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,957,686	5,550,313
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	510,423	496,996
現金及び現金同等物の期首残高	10,625,355	11,135,779
現金及び現金同等物の期末残高	※ 11,135,779	※ 11,632,775

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。  <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <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>9～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	6～63年	機械及び装置	9～29年	工具、器具及び備品	2～28年
建物	2～69年								
構築物	6～63年								
機械及び装置	9～29年								
工具、器具及び備品	2～28年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 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> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。</p>								
<p>3. 引当金の計上基準</p>	<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>								
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<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>								
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<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>								
<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>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<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>	<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          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。          なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地          ③ 信託借地権          ④ 信託差入敷金及び保証金          ⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法          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。          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25年8月31日)	当期 (平成26年2月28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25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入		7,194,511		7,521,874
共益費収入		236,742	7,431,254	260,215
その他賃貸事業収入				7,782,089
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入		213,626		242,657
付帯収益		45,505		47,279
その他賃貸事業収益		277,907	537,040	244,489
その他賃貸事業収益				534,425
不動産賃貸事業収益合計		7,968,294		8,316,515
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		829,244		820,236
水道光熱費		116,605		136,165
公租公課		413,566		413,777
修繕費		124,094		135,550
保険料		11,542		11,846
原状回復工事費		235,265		192,438
信託報酬		65,841		47,075
減価償却費		1,523,951		1,589,961
その他営業費用		200,266	3,520,378	197,971
その他営業費用				3,545,022
不動産賃貸事業費用合計		3,520,378		3,545,022
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,447,916		4,771,492

※2 不動産売却損益の内訳

前期 (自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

(単位：千円)

フォレオタウン筒井 (土地の一部)	
不動産売却収入	49,024
不動産売却原価	42,826
その他売却費用	2,961
不動産売却損益	3,236

当期 (自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日)

(単位：千円)

フォレオタウン筒井	
不動産売却収入	990,446
不動産売却原価	1,365,459
その他売却費用	10,404
不動産売却損益	△385,417

3 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
営業取引による取引高				
営業収益		14,539		39,060
その他		1,530		—
営業取引以外による取引高				
不動産信託受益権の購入		930,000		—

(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数

	前期		当期	
	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		351,870口		373,870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25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
現金及び預金		7,469,590		7,971,475
信託現金及び信託預金		3,666,188		3,661,299
現金及び現金同等物		11,135,779		11,632,775

(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25年8月31日)	(平成26年2月28日)
1年内	944,620	607,919
1年超	286,421	143,464
合計	1,231,042	751,384

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場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25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	7,469,590	7,469,590	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,666,188	3,666,188	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の再生債務	3,573,845	3,573,845	—
(5) 投資法人債	3,000,000	2,998,464	1,535
(6) 長期借入金	100,305,000	100,645,601	△340,601
(7) 再生債務	14,861,887	14,925,867	△63,979
(8) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成26年2月28日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,971,475	7,971,475	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,661,299	3,661,299	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887	—
(5) 投資法人債	3,000,000	3,009,770	△9,770
(6) 長期借入金	103,805,000	104,381,220	△576,220
(7) 再生債務	—	—	—
(8) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(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、(4) 1年内返済予定の再生債務

これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

(6) 長期借入金、(7) 再生債務

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成25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	7,469,590	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,666,188	—	—	—	—	—
合計	11,135,779	—	—	—	—	—

当期(平成26年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,971,475	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,661,299	—	—	—	—	—
合計	11,632,775	—	—	—	—	—

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

前期(平成25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	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	3,573,845	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,000,000	—	—
長期借入金	—	—	18,100,000	59,295,000	—	22,910,000
再生債務	—	14,861,887	—	—	—	—
合計	3,573,845	14,861,887	18,100,000	62,295,000	—	22,910,000

当期(平成26年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	3,000,000	—	—
長期借入金	—	10,500,000	39,400,000	27,495,000	—	26,410,000
再生債務	—	—	—	—	—	—
合計	14,861,887	10,500,000	39,400,000	30,495,000	—	26,410,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成25年8月31日)及び当期(平成26年2月28日)において、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成25年8月31日)及び当期(平成26年2月28日)において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期(平成25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	86,110,000	86,110,000	(注)	—
合計			86,110,000	86,110,000	—	—

当期(平成26年2月28日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	89,610,000	89,610,000	(注)	—
合計			89,610,000	89,610,000	—	—

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

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成25年3月1日 至 平成25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	10.71	—	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	930,000	—	—

(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25年9月1日 至 平成26年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)及び当期(自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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25年3月1日 至 平成25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	562,743	未払費用	316,092
法人主 要投資 主の子 会社	ロイヤルパーク スななば株式会 社	東京都 千代田区	100	不動産信託 受益権の売 買・交換・ 賃借等	—	—	不動産信託 受益権の売 買	不動産信託 受益権の購 入	2,830,000	—	—
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	不動産賃貸 管理報酬の 支払	686,733	営業未払 金	151,013

(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25年9月1日 至 平成26年2月28日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	614,723	未払費用	327,506
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	不動産賃貸 管理報酬の 支払	735,922	営業未払 金	161,877

(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25年3月1日 至 平成25年8月31日）及び当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28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25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
繰延税金資産（流動）		
その他	19,681	20,358
小計	19,681	20,358
評価性引当額	19,681	20,385
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）	2,709	2,450
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,814,481	1,783,999
合併時受入繰越欠損金	15,209,408	15,209,408
資産除去債務	135,531	137,069
その他	8,370	11,340
小計	17,170,501	17,144,268
繰延税金負債（固定）		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,947,689	1,928,289
資産除去債務に対する除却費用	128,585	128,585
小計	2,076,275	2,056,875
評価性引当額	15,094,225	15,087,393
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25年8月31日)	当期 (平成26年2月28日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.32%	△36.34%
その他	△0.24%	△0.23%
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25年8月31日）及び当期（平成26年2月28日）において、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
期首残高		392,301		396,754
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		4,453		4,503
期末残高		396,754		401,258

(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25年3月1日 平成25年8月31日	自 至	平成25年9月1日 平成26年2月28日
貸借対照表計上額				
期首残高		208,706,941		216,103,457
期中増減額		7,396,515		7,763,950
期末残高		216,103,457		223,867,408
期末時価		221,018,000		234,160,000

(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カスターリア大濠ベイタワー等合計4物件の取得(8,844,274千円)、主な減少額はフォレオタウン筒井の土地の一部の売却(42,826千円)及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、カスターリア恵比寿等合計6物件の取得(10,586,216千円)、主な減少額はフォレオタウン筒井の売却(1,365,459千円)及び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25年3月1日 至 平成25年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(持分法損益等に関する注記)

前期（平成25年8月31日）及び当期（平成26年2月28日）において、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	自	平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
1口当たり純資産額		293,878円		299,006円
1口当たり当期純利益		7,973円		7,373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) 本投資法人は平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

(注3) 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25年3月1日 至 平成25年8月31日	自	平成25年9月1日 至 平成26年2月28日
当期純利益(千円)		2,779,454		2,703,929
普通投資主に帰属しない金額(千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益(千円)		2,779,454		2,703,929
期中平均投資口数(口)		348,567		366,698

(重要な後発事象に関する注記)

1. 物件の取得

本投資法人は、平成26年3月28日付で、以下の物件を取得しました。

資産の名称(注1)	ロイヤルパークス若葉台
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注2)	4,360,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年3月28日
取得日	平成26年3月28日

(注1) 取得資産は、ロイヤルパークス若葉台(住宅棟)及びプレスボ若葉台EAST(商業棟)ですが、総称して「ロイヤルパークス若葉台」としています。

(注2) 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3) 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定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

(9) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減数	残 高	増減額	残 高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)
平成22年4月1日	合併	69,475	118,735	—	24,002	(注5)
平成23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注6)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注7)
平成25年3月1日	投資口の分割	160,535	321,070	—	41,602	(注8)
平成25年3月18日	公募増資	28,000	349,070	10,455	52,058	(注9)
平成25年4月17日	第三者割当増資	2,800	351,870	1,045	53,104	(注10)
平成25年10月28日	公募増資	20,000	371,870	7,817	60,921	(注11)
平成25年11月19日	第三者割当増資	2,000	373,870	781	61,703	(注12)

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

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

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

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

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

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

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

(注8) 平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。

(注9) 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10) 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11) 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12) 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。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員の変動

平成25年11月26日開催の本投資法人の第8回投資主総会において、執行役員多田哲治、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25年12月1日付で就任しました。本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 投資口数
執行役員	多田 哲治	昭和48年4月 平成12年6月 平成13年7月 平成17年1月 平成21年6月 平成23年6月 平成25年12月	中央信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員本店営業第五部長 同社 執行役員本店営業第四部長 同社 常務執行役員 中央三井信不動産株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 本投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 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）	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

平成26年4月1日開催の本資産運用会社の臨時取締役会において、代表取締役社長土田耕一が選任され、平成26年4月1日付で就任しました。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（非常勤）監査役 大和ハウスインシュアランス株式会社（非常勤）取締役 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 I R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	岡田 勝	昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所 営業課課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ（オーナー支援担当、東京駐在）グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部（東京駐在）担当次長、同部オーナー支援グループ（東京駐在）グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社（出向） 同社 常務取締役アキュイジション部長（現任）	0
常務取締役	有馬 正彦	昭和61年4月 平成14年4月 平成18年4月 平成23年4月 平成24年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 両毛支店 経理総務課長 同社 福島支店 経理課長、同支店 総務課長 同社 福島支店 経理課次長、同支店 総務課次長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 常務取締役経営管理部長（現任）	0
取締役	漆間 裕隆	昭和53年4月 平成11年10月 平成15年4月 平成16年1月 平成17年12月 平成19年1月 平成22年4月 平成24年4月	三井信託銀行株式会社 入社 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

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	所有株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ J・ブラウン	平成2年9月 アジア・セキュリティズ（台湾台北） シニアヴァイスプレジデント アジア・セキュリティズ・グローバル（台湾台北） 副会長 平成4年2月 ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッド（キャバモント・グループ）（香港） マネージング・ダイレクター（現任） 平成6年6月 ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長（現任） 平成7年12月 キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者（CIO） 取締役（13社） 平成8年3月 ウォーターマン・グループ（中国上海） 取締役 平成8年8月 ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） 取締役 平成12年2月 UCL・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター（現任） 取締役（3社）（現任） 平成14年4月 卓尔能公司（ドレンナン・グループ）（中国上海） 会長（現任） 平成22年1月 キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、投資委員会 メンバー 平成22年5月 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問 平成22年9月 ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） エグゼクティブ・チェアマン 平成22年11月 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 平成23年3月 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド 取締役 平成23年6月 香港証券取引所 上場委員 平成25年11月 ザ・ゲノミック・トラスト 取締役（現任） 平成26年1月 ソーコ・ホールディングス・リミテッド 取締役（現任）	0
監査役 (非常勤)	五月女 五郎	昭和44年11月 東京都公務員 昭和49年9月 司法試験 合格 昭和50年3月 最高裁判所司法研修所 入所 昭和52年4月 同研修所 終了 昭和52年4月 榊原卓郎法律事務所 入所 昭和54年2月 五月女五郎法律事務所 開所（現任） 平成18年6月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	0

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役員職員は、38名（出向者18名、うち大和ハウス工業の出向者12名、モリモトの出向者3名、三井住友信託銀行の出向者1名、グローバルコミュニティ株式会社の出向者1名及び大和ライフネクスト株式会社の出向者1名）です。

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

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	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26年2月28日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
不動産	居住施設	エリア1	11,664	4.9
		エリア2	13,246	5.6
		エリア3	—	—
		エリア4	23,202	9.8
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	78,118	32.8
		エリア2	59,142	24.9
		エリア3	15,297	6.4
		エリア4	23,195	9.7
小計			223,867	94.1
預金・その他の資産			14,066	5.9
資産総額 計			237,934	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	126,144	53.0
純資産総額	111,789	47.0

(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26年2月28日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成26年2月28日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」ということがあります。）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	7,421	3.3	7,970	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	4,326	1.9	3,970	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,507	1.1	1,960	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,429	1.1	2,010	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,152	1.0	1,730	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,128	0.5	1,070	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,208	1.0	2,040	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,861	1.3	2,430	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,617	1.2	2,290	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,821	0.8	1,580	平成19年6月21日	無		
		1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,737	0.8	1,560	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,375	0.6	1,040	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,128	1.0	2,010	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,717	0.8	1,860	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,393	0.6	1,380	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,235	0.6	1,290	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,097	0.5	1,140	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	892	0.4	939	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町Ⅱ	825	789	0.4	807	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	873	0.4	828	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	595	0.3	634	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	553	0.2	552	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	451	0.2	470	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	903	0.4	1,030	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	1,021	0.5	1,160	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	883	0.4	932	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,313	0.6	1,460	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,117	0.5	1,240	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町Ⅲ	675	641	0.3	660	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,629	1.2	2,760	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	835	0.4	904	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	637	0.3	685	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	466	0.2	478	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町Ⅳ	400	383	0.2	397	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,155	0.5	1,210	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	622	0.3	598	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,787	1.2	2,720	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,612	1.2	2,730	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,255	3.2	7,180	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,383	1.5	3,530	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,881	1.3	3,010	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	924	0.4	1,240	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	7,525	3.4	7,940	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,079	0.9	2,200	平成23年12月19日	無		
		1049	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,947	0.9	2,080	平成25年9月27日	無		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	1,455	0.7	1,550	平成25年9月27日	無		
					小計	92,136	89,783	40.1	89,254	-	-

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	4,236	1.9	3,850	平成17年12月20日	無		
		2002	カスターリア都立大学	648	609	0.3	524	平成18年3月22日	無		
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,056	0.5	1,080	平成19年3月7日	無		
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,390	0.6	1,190	平成19年6月21日	無		
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,400	0.6	1,410	平成19年6月21日	無		
		2007	カスターリア菊川	817	772	0.3	766	平成19年6月21日	無		
		2008	カスターリア目黒	844	824	0.4	865	平成22年4月1日	無		
		2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	989	0.4	1,020	平成22年4月1日	無		
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,168	0.5	1,240	平成22年4月1日	無		
		2011	カスターリア目白	988	951	0.4	947	平成22年4月1日	無		
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,476	1.1	2,420	平成22年4月1日	無		
		2013	カスターリア要町	1,140	1,098	0.5	1,110	平成22年4月1日	無		
		2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,380	7,075	3.2	7,590	平成22年4月1日	無		
		2015	カスターリア八雲	857	836	0.4	721	平成22年4月1日	無		
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,514	0.7	1,720	平成22年4月1日	無		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	952	0.4	1,010	平成22年4月1日	無		
		2019	カスターリア北沢	742	718	0.3	744	平成22年4月1日	無		
		2020	カスターリア門前仲町	503	479	0.2	476	平成22年4月1日	無		
		2023	カスターリア上池台	198	189	0.1	202	平成22年4月1日	無		
		2024	カスターリア森下	832	795	0.4	875	平成22年4月1日	無		
		2025	カスターリア若林公園	776	753	0.3	747	平成22年4月1日	無		
		2026	カスターリア浅草橋	792	755	0.3	804	平成22年4月1日	無		
		2027	カスターリア入谷	546	519	0.2	576	平成22年4月1日	無		
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,518	1.1	2,460	平成22年4月1日	無		
		2029	カスターリア森下Ⅱ	686	653	0.3	761	平成22年4月1日	無		
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,360	0.6	1,440	平成22年4月1日	無		
		2031	カスターリア尾山台	533	517	0.2	544	平成22年4月1日	無		
		2032	カスターリア中野	1,060	1,013	0.5	1,120	平成22年4月1日	無		
		2033	カスターリア用賀	923	896	0.4	1,040	平成22年4月1日	無		
		2034	カスターリア住吉	948	901	0.4	912	平成22年4月1日	無		
		2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	2,076	0.9	2,360	平成22年4月1日	無		
		2036	カスターリア押上	1,100	1,045	0.5	1,080	平成22年4月1日	無		
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,203	0.5	1,350	平成22年4月1日	無		
		2038	カスターリア中延	1,790	1,759	0.8	2,380	平成22年6月29日	無		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,110	3.2	8,090	平成22年11月1日	無		
		2040	カスターリア戸越	1,770	1,717	0.8	2,310	平成22年11月1日	無		
		2041	カスターリア大井町	1,181	1,226	0.5	1,330	平成23年6月30日	無		
		2042	カスターリア大森	1,500	1,535	0.7	1,690	平成23年8月2日	無		
		2043	カスターリア三宿	1,900	1,945	0.9	2,140	平成23年10月7日	無		
		2044	カスターリア荒川	1,660	1,682	0.8	1,970	平成24年3月28日	無		
		2045	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,385	1.1	2,580	平成24年3月29日	無		
		2046	カスターリア中目黒	3,800	3,857	1.7	4,010	平成24年11月29日	無		
		2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,072	0.9	2,200	平成25年9月27日	無		
		2048	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,778	0.8	1,830	平成25年9月27日	無		
		2049	カスターリア大森Ⅲ	1,520	1,562	0.7	1,690	平成25年9月27日	無		
					小計	74,341	72,388	32.3	77,174	-	-

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	1,631	0.7	1,720	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	635	0.3	665	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	695	0.3	739	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	749	0.3	810	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	640	0.3	606	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	645	0.3	682	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	566	0.3	590	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	519	0.2	498	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	368	0.2	342	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	312	0.1	309	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	435	0.2	505	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,405	2.4	5,730	平成23年10月7日	無	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,722	0.8	1,790	平成25年9月27日	無	
		小計				14,454	14,327	6.4	14,986	-
	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,773	0.8	1,460	平成17年12月20日	無	
		4008	アプリーレ垂水	1,340	1,250	0.6	1,390	平成22年4月1日	無	
		4009	クレスト草津	3,004	2,792	1.2	2,810	平成22年4月1日	無	
		4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,412	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	1,293	0.6	1,480	平成22年4月1日	無	
		4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,198	1.9	4,280	平成22年4月1日	無	
		4014	カスターリア栄	1,010	957	0.4	1,070	平成22年4月1日	無	
		4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,351	1.5	3,550	平成22年4月1日	無	
		4016	カスターリア円山裏参道	411	389	0.2	479	平成22年4月1日	無	
		4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,653	0.7	1,890	平成22年4月1日	無	
		4018	カスターリア東比恵	960	904	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	3,188	1.4	3,810	平成22年4月1日	無	
		4020	カスターリア三宮	1,230	1,156	0.5	1,360	平成22年4月1日	無	
		4021	カスターリア勾当台公園	481	450	0.2	517	平成22年4月1日	無	
		4022	カスターリア一番町	783	741	0.3	840	平成22年4月1日	無	
		4023	カスターリア大町	656	612	0.3	680	平成22年4月1日	無	
		4024	カスターリア上町台	2,190	2,076	0.9	2,360	平成22年4月1日	無	
		4025	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,556	1.1	3,090	平成22年4月1日	無	
		4026	ビッグタワー南3条	1,740	1,608	0.7	2,270	平成22年11月1日	無	
		4027	カスターリア伏見	2,260	2,185	1.0	2,730	平成23年1月14日	無	
	4028	カスターリア名駅南	720	721	0.3	836	平成23年8月1日	無		
4029	カスターリア薬院	930	965	0.4	1,060	平成23年9月26日	無			
4030	カスターリア壬生	1,193	1,216	0.5	1,290	平成23年12月22日	無			
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,264	0.6	1,430	平成24年9月3日	無			
4032	カスターリア大濠ベイトワー	2,910	2,985	1.3	3,630	平成25年3月25日	無			
4033	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,908	1.3	2,950	平成25年3月29日	無			
4034	カスターリア志賀本通	1,730	1,781	0.8	1,940	平成25年6月26日	無			
小計				48,120	46,398	20.7	51,747	-	-	
居住施設 小計				229,051	222,896	99.6	233,161	-	-	
居住施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	970	0.4	999	平成25年6月24日	無	
(高齢者向け住宅) 小計				930	970	0.4	999	-	-	
居住施設及び居住施設(高齢者向け住宅) 小計				229,981	223,867	100.0	234,160	-	-	
合計				229,981	223,867	100.0	234,160	-	-	

(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、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26年2月28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26年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

②本投資法人が平成26年2月28日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及びタイプ別戸数比率は以下の通りです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	4,878.79	96	89	93.3	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,231.03	96	89	92.5	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,646.43	75	73	97.7	91	9
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,226.42	67	67	100.0	100	-
1005	カスターリア広尾	1,621.59	1,621.59	24	24	100.0	95	5
1006	カスターリア日本橋	1,458.73	1,408.37	51	49	96.5	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,916.44	59	58	98.2	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,302.23	51	49	95.9	100	-
1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,094.58	2,032.03	66	65	97.0	97	3
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	93	8
1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,817.56	1,771.34	61	59	97.5	100	-
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	100	-
1015	カスターリア西麻布霞町	2,779.77	2,625.90	37	35	94.5	24	76
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,415.18	44	41	94.4	66	34
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,693.02	26	23	89.2	15	85
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,885.09	62	60	97.1	100	-
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,858.34	1,762.70	55	52	94.9	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,409.82	40	39	97.6	100	-
1021	カスターリア新富町Ⅱ	1,244.54	1,244.54	33	33	100.0	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	779.67	25	24	96.0	100	-
1024	カスターリア千駄ヶ谷	803.03	766.68	21	20	95.5	86	14
1025	カスターリア新宿7丁目	957.60	905.52	23	21	94.6	100	-
1027	カスターリア人形町	1,747.90	1,593.23	32	30	91.2	75	25
1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,826.80	1,744.72	38	37	95.5	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0	88	13
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	2,117.46	2,036.02	63	60	96.2	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,599.32	60	59	98.2	100	-
1032	カスターリア新富町Ⅲ	972.51	908.43	41	39	93.4	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	1,110.08	32	31	96.7	100	-
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100	-
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	668.79	668.79	27	27	100.0	100	-
1037	カスターリア新富町Ⅳ	681.00	647.00	20	19	95.0	100	-
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,567.84	1,459.14	40	37	93.1	100	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	801.44	24	22	90.8	100	-
1040	カスターリア銀座Ⅲ	3,494.42	3,406.71	96	93	97.5	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,557.08	88	87	99.0	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	9,589.72	169	156	92.1	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,442.28	103	103	100.0	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	1,522.05	50	49	98.4	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,362.01	213	206	97.1	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,939.53	81	78	95.5	100	-
1049	カスターリア初台Ⅱ	2,339.42	2,065.24	56	51	88.3	89	11
1050	カスターリア恵比寿	1,659.71	1,618.82	36	35	97.5	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	4,861.01	125	122	97.8	100	-
2002	カスターリア都立大学	863.70	827.93	30	29	95.9	100	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,476.78	52	50	95.8	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,322.08	29	28	95.8	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,800.30	70	67	96.2	100	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,117.51	43	41	95.7	100	-
2008	カスターリア目黒	1,414.73	1,341.03	26	25	94.8	96	4
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,650.31	54	50	92.5	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,427.24	40	39	96.9	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,494.65	29	26	90.1	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,605.19	87	86	98.9	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,513.20	73	68	93.2	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	11,841.44	208	193	93.0	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	2,199.24	35	34	97.5	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	340.49	12	10	82.2	100	-
2024	カスターリア森下	1,383.90	1,288.95	38	36	93.1	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,362.85	23	22	95.6	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,342.55	22	21	94.9	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	4,166.43	102	101	99.3	100	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,242.35	40	39	97.4	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,149.35	78	70	89.3	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	778.47	28	25	90.8	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,576.92	42	41	97.7	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	2,396.32	83	82	98.9	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	2,542.39	120	116	96.7	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	1,948.63	60	57	95.2	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,604.84	54	53	98.6	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,797.92	70	70	100.0	60	40
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,694.42	112	107	95.6	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	3,076.74	101	98	97.2	99	1
2047	カスターリア目黒長者丸	2,123.77	2,003.94	61	57	94.4	100	-
2048	カスターリア目黒鷹番	1,961.52	1,690.48	55	48	86.2	96	4
2049	カスターリア大森Ⅲ	2,004.80	1,928.83	74	71	96.2	100	-

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
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	1,430.21	87	80	92.2	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	1,098.24	61	52	85.3	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	947.56	49	45	91.8	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	2,014.88	85	79	92.4	100	-
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,457.92	131	127	97.4	100	-
4008	アプリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100
4009	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0	100	-
4010	カスターリア堀筋本町	3,471.39	3,267.90	117	110	94.1	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,198.24	108	105	97.5	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	10,454.72	154	148	95.7	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,791.63	73	72	98.4	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	8,489.66	262	241	90.9	81	19
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,522.89	36	36	100.0	100	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	6,016.09	146	144	98.6	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	2,937.90	115	111	96.0	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	7,961.63	133	123	91.0	53	47
4020	カスターリア三宮	3,071.60	2,899.90	112	106	94.4	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	2,089.27	72	70	97.2	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,270.79	69	67	97.3	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	6,019.46	194	189	96.6	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,559.94	179	177	98.8	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,503.61	123	115	92.6	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,794.00	70	69	98.5	100	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,784.83	118	118	100.0	100	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,759.65	78	76	97.6	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,411.72	84	83	98.7	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	10,600.54	215	208	95.6	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	4,850.44	128	123	95.4	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	-	-
ポートフォリオ合計		423,076.61	409,615.39	10,170	9,857	96.8	84	16

(注1)「賃貸可能面積」には、平成26年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」には、平成26年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成26年2月28日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」には、平成26年2月28日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成26年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注7) 専有面積の合計は1,949.24㎡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。

(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、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26年2月28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転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、千円未満を切り捨てて記載しています。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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	33,529	17,533	10,916	10,625
敷金・保証金等	182,840	30,147	14,970	13,681
稼働率	93.3%	92.5%	97.7%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	234,568	118,847	65,408	69,338
賃貸事業収入賃賃料	209,928	108,075	63,176	62,897
その他賃貸事業収入	24,639	10,772	2,231	6,440
(B) 賃貸事業費用 小計	43,300	24,354	16,937	13,438
公租公課	8,005	4,610	3,276	3,078
外注管理費	14,356	9,752	8,992	5,900
修繕費	2,174	3,795	2,296	1,684
損害保険料	138	104	70	66
水道光熱費	17,262	3,544	821	949
その他賃貸事業費用	1,363	2,546	1,479	1,758
(C) NOI (=A-B)	191,267	94,492	48,471	55,899
(D) 減価償却費	30,838	23,731	14,834	12,367
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	160,428	70,761	33,636	43,532
(F) 資本的支出	382	-	138	2,298
(G) NCF (=C-F)	190,885	94,492	48,333	53,601
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	7,978	6,040	10,594	11,261
敷金・保証金等	40,329	10,465	13,891	16,152
稼働率	100.0%	96.5%	98.2%	95.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	43,231	37,968	64,557	70,624
賃貸事業収入賃賃料	41,366	35,703	61,389	66,894
その他賃貸事業収入	1,864	2,265	3,168	3,730
(B) 賃貸事業費用 小計	12,728	9,446	15,382	14,048
公租公課	2,640	1,798	2,820	2,323
外注管理費	6,229	4,592	8,070	7,823
修繕費	1,576	1,760	2,777	2,274
損害保険料	38	45	73	58
水道光熱費	1,543	435	484	431
その他賃貸事業費用	699	813	1,154	1,137
(C) NOI (=A-B)	30,503	28,522	49,175	56,575
(D) 減価償却費	11,118	8,219	14,297	11,369
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,384	20,302	34,877	45,206
(F) 資本的支出	917	124	-	1,374
(G) NCF (=C-F)	29,585	28,397	49,175	55,201
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	10,760	8,120	8,011	5,597
敷金・保証金等	15,182	35,623	9,366	7,665
稼働率	97.0%	100.0%	97.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	64,001	49,341	49,927	34,593
賃貸事業収入賃賃料	61,957	47,924	48,068	32,447
その他賃貸事業収入	2,043	1,416	1,859	2,145
(B) 賃貸事業費用 小計	13,649	9,766	10,455	8,603
公租公課	2,754	2,058	2,517	1,757
外注管理費	7,021	4,785	5,622	4,617
修繕費	1,906	1,482	1,044	687
損害保険料	61	48	48	35
水道光熱費	577	297	532	394
その他賃貸事業費用	1,328	1,093	689	1,111
(C) NOI (=A-B)	50,351	39,574	39,472	25,989
(D) 減価償却費	13,222	7,871	10,507	5,860
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	37,128	31,702	28,964	20,128
(F) 資本的支出	162	528	459	-
(G) NCF (=C-F)	50,188	39,046	39,012	25,989
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	10,506	9,002	5,867	7,168
敷金・保証金等	15,478	17,968	9,609	8,889
稼働率	94.5%	94.4%	89.2%	97.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	62,789	56,727	41,892	45,107
賃貸事業収入賃賃料	57,957	52,975	35,472	43,148
その他賃貸事業収入	4,831	3,751	6,419	1,958
(B) 賃貸事業費用 小計	19,742	13,583	10,725	10,890
公租公課	4,206	2,868	2,584	2,295
外注管理費	8,430	6,549	3,395	3,612
修繕費	2,745	2,505	3,390	1,350
損害保険料	77	62	49	49
水道光熱費	2,958	499	470	2,098
その他賃貸事業費用	1,323	1,097	836	1,483
(C) NOI (=A-B)	43,046	43,143	31,166	34,217
(D) 減価償却費	6,088	8,216	3,561	6,565
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	36,958	34,927	27,605	27,652
(F) 資本的支出	1,798	3,379	7,062	4,207
(G) NCF (=C-F)	41,248	39,764	24,104	30,009
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	カスタリア水天宮Ⅱ	カスタリア新富町	カスタリア新富町Ⅱ	カスタリア原宿
運用期間	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	6,382	5,298	4,637	4,357
敷金・保証金等	6,785	8,034	6,454	5,181
稼働率	94.9%	97.6%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,594	31,969	28,996	27,550
賃貸事業収入賃賃料	37,568	30,573	27,822	26,066
その他賃貸事業収入	2,026	1,396	1,174	1,483
(B) 賃貸事業費用 小計	12,261	10,232	4,668	6,081
公租公課	2,404	1,809	1,367	1,407
外注管理費	3,960	3,713	1,970	2,370
修繕費	2,360	2,986	518	795
損害保険料	50	41	36	33
水道光熱費	1,910	592	488	414
その他賃貸事業費用	1,575	1,087	286	1,060
(C) NOI (=A-B)	27,333	21,737	24,327	21,469
(D) 減価償却費	6,303	5,368	4,953	2,898
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,029	16,368	19,374	18,571
(F) 資本的支出	604	2,113	-	3,060
(G) NCF (=C-F)	26,729	19,624	24,327	18,408
取得価格(百万円)	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	カスタリア 代々木上原	カスタリア千駄ヶ谷	カスタリア 新宿7丁目	カスタリア人形町
運用期間	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,391	3,144	2,970	5,395
敷金・保証金等	5,870	4,153	3,431	9,070
稼働率	96.0%	95.5%	94.6%	91.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	20,863	19,475	19,959	35,797
賃貸事業収入賃賃料	20,326	19,176	18,229	33,497
その他賃貸事業収入	537	298	1,730	2,299
(B) 賃貸事業費用 小計	5,027	4,601	5,539	10,735
公租公課	937	939	936	1,934
外注管理費	2,598	1,818	2,510	3,675
修繕費	599	906	949	3,561
損害保険料	22	19	26	46
水道光熱費	224	270	450	519
その他賃貸事業費用	645	646	666	998
(C) NOI (=A-B)	15,836	14,873	14,419	25,061
(D) 減価償却費	1,956	1,940	1,841	5,951
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,879	12,932	12,577	19,109
(F) 資本的支出	138	3,712	186	-
(G) NCF (=C-F)	15,697	11,160	14,233	25,061
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25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	6,246	5,289	7,768	6,642
敷金・保証金等	10,075	7,542	11,407	6,971
稼働率	95.5%	100.0%	96.2%	98.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,012	31,842	48,431	40,255
賃貸事業収入賃賃料	38,146	30,743	45,254	39,028
その他賃貸事業収入	865	1,098	3,177	1,226
(B) 賃貸事業費用 小計	7,928	6,756	13,466	8,157
公租公課	1,987	1,732	2,289	1,795
外注管理費	2,960	3,043	5,688	4,450
修繕費	1,182	818	3,691	532
損害保険料	50	41	74	43
水道光熱費	684	303	720	532
その他賃貸事業費用	1,064	817	1,002	803
(C) NOI (=A-B)	31,083	25,085	34,965	32,097
(D) 減価償却費	6,521	4,130	7,722	5,456
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,562	20,954	27,243	26,640
(F) 資本的支出	-	152	-	104
(G) NCF (=C-F)	31,083	24,933	34,965	31,992
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25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	3,784	14,000	4,688	4,056
敷金・保証金等	4,788	-	5,117	6,228
稼働率	93.4%	100.0%	96.7%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,426	83,892	28,482	24,336
賃貸事業収入賃賃料	23,649	81,732	27,891	24,336
その他賃貸事業収入	777	2,160	590	-
(B) 賃貸事業費用 小計	5,226	13,429	6,579	4,829
公租公課	1,173	4,132	1,489	1,320
外注管理費	2,385	5,498	2,643	1,520
修繕費	460	865	1,111	560
損害保険料	33	103	33	32
水道光熱費	493	820	284	382
その他賃貸事業費用	680	2,009	1,016	1,013
(C) NOI (=A-B)	19,200	70,462	21,902	19,506
(D) 減価償却費	4,350	12,058	3,507	3,740
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,850	58,404	18,394	15,765
(F) 資本的支出	-	375	465	-
(G) NCF (=C-F)	19,200	70,087	21,437	19,506
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25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	2,848	2,503	5,845	3,134
敷金・保証金等	209	3,437	7,310	3,373
稼働率	100.0%	95.0%	93.1%	90.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	16,459	15,762	37,510	19,313
賃貸事業収入賃賃料	16,297	15,287	35,893	18,315
その他賃貸事業収入	162	474	1,616	998
(B) 賃貸事業費用 小計	4,206	4,121	9,362	7,324
公租公課	870	806	1,942	1,073
外注管理費	1,767	1,445	3,393	3,016
修繕費	850	707	2,071	1,599
損害保険料	22	20	45	22
水道光熱費	263	314	422	328
その他賃貸事業費用	430	827	1,487	1,283
(C) NOI (=A-B)	12,253	11,640	28,147	11,989
(D) 減価償却費	2,494	2,252	4,703	2,478
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,759	9,388	23,444	9,510
(F) 資本的支出	250	209	-	-
(G) NCF (=C-F)	12,003	11,431	28,147	11,989
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25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	13,706	14,951	36,375	21,957
敷金・保証金等	14,308	20,866	56,382	32,885
稼働率	97.5%	99.0%	92.1%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	85,707	89,276	239,213	131,342
賃貸事業収入賃賃料	81,520	84,150	215,649	123,391
その他賃貸事業収入	4,187	5,125	23,563	7,950
(B) 賃貸事業費用 小計	16,512	27,347	61,622	28,873
公租公課	4,536	4,536	13,894	7,739
外注管理費	7,638	12,937	27,000	17,191
修繕費	2,709	7,796	11,201	1,970
損害保険料	108	116	281	179
水道光熱費	910	865	2,995	1,294
その他賃貸事業費用	609	1,095	6,248	497
(C) NOI (=A-B)	69,194	61,928	177,590	102,468
(D) 減価償却費	12,868	14,352	25,616	19,588
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	56,325	47,576	151,973	82,880
(F) 資本的支出	582	853	639	951
(G) NCF (=C-F)	68,612	61,075	176,950	101,517
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	14,955	6,695	57,133	11,046
敷金・保証金等	-	7,982	208,260	11,369
稼働率	100.0%	98.4%	97.1%	95.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	92,554	41,498	367,773	70,548
賃貸事業収入賃賃料	89,731	39,792	335,199	65,978
その他賃貸事業収入	2,822	1,706	32,574	4,569
(B) 賃貸事業費用 小計	12,777	10,561	130,442	17,266
公租公課	4,906	1,598	12,298	4,131
外注管理費	4,804	5,569	57,411	7,605
修繕費	1,651	2,131	16,547	3,881
損害保険料	92	42	869	91
水道光熱費	927	414	5,290	1,009
その他賃貸事業費用	395	805	38,025	548
(C) NOI (=A-B)	79,776	30,936	237,331	53,281
(D) 減価償却費	9,637	6,747	88,644	14,690
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	70,139	24,188	148,686	38,591
(F) 資本的支出	-	-	4,985	405
(G) NCF (=C-F)	79,776	30,936	232,345	52,876
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25年9月27日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月27日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	9,121	7,333	20,313	3,277
敷金・保証金等	12,584	12,055	27,687	4,107
稼働率	88.3%	97.5%	97.8%	95.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,119	36,882	127,496	21,462
賃貸事業収入賃賃料	47,236	35,265	121,616	20,172
その他賃貸事業収入	2,883	1,617	5,880	1,290
(B) 賃貸事業費用 小計	11,808	8,595	25,380	3,987
公租公課	-	-	5,711	512
外注管理費	7,145	6,429	13,362	2,174
修繕費	3,746	1,423	2,989	245
損害保険料	58	40	146	27
水道光熱費	412	237	1,076	439
その他賃貸事業費用	445	464	2,094	587
(C) NOI (=A-B)	38,311	28,287	102,116	17,475
(D) 減価償却費	10,051	7,427	27,027	4,984
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	28,259	20,859	75,088	12,491
(F) 資本的支出	1,511	1,089	-	157
(G) NCF (=C-F)	36,799	27,197	102,116	17,317
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	5,564	6,119	7,267	4,304
敷金・保証金等	15,680	15,963	10,246	6,423
稼働率	95.8%	95.8%	96.2%	95.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	36,479	37,031	43,357	26,864
賃貸事業収入賃賃料	34,361	35,825	41,329	25,812
その他賃貸事業収入	2,118	1,206	2,027	1,051
(B) 賃貸事業費用 小計	7,192	8,731	12,808	6,990
公租公課	1,882	1,294	2,145	1,437
外注管理費	3,541	4,189	6,275	3,535
修繕費	478	699	2,404	517
損害保険料	45	37	55	39
水道光熱費	369	211	810	524
その他賃貸事業費用	875	2,300	1,117	936
(C) NOI (=A-B)	29,286	28,300	30,549	19,873
(D) 減価償却費	8,026	8,557	11,394	6,525
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,260	19,742	19,154	13,348
(F) 資本的支出	-	-	838	-
(G) NCF (=C-F)	29,286	28,300	29,710	19,873
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	4,555	5,698	6,305	4,880
敷金・保証金等	6,959	8,069	9,308	6,973
稼働率	94.8%	92.5%	96.9%	90.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,224	36,458	39,241	30,214
賃貸事業収入賃賃料	27,192	35,287	37,661	28,794
その他賃貸事業収入	1,031	1,171	1,580	1,419
(B) 賃貸事業費用 小計	6,818	7,278	7,920	9,718
公租公課	1,411	1,770	2,012	1,619
外注管理費	2,860	3,233	3,664	3,379
修繕費	1,359	984	796	3,876
損害保険料	34	57	38	35
水道光熱費	403	555	418	327
その他賃貸事業費用	748	676	989	480
(C) NOI (=A-B)	21,405	29,180	31,320	20,495
(D) 減価償却費	4,502	6,456	4,122	4,868
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	16,902	22,724	27,198	15,627
(F) 資本的支出	132	-	218	1,075
(G) NCF (=C-F)	21,273	29,180	31,102	19,420
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	13,605	5,977	40,630	4,021
敷金・保証金等	17,131	8,972	63,192	4,172
稼働率	98.9%	93.2%	93.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	83,326	38,230	266,469	25,398
賃貸事業収入賃賃料	76,902	35,876	249,553	23,949
その他賃貸事業収入	6,423	2,353	16,916	1,449
(B) 賃貸事業費用 小計	20,432	9,484	59,023	6,725
公租公課	4,035	1,618	15,203	1,662
外注管理費	10,397	3,985	29,477	2,747
修繕費	3,811	2,284	8,782	1,744
損害保険料	99	42	382	34
水道光熱費	911	554	3,290	242
その他賃貸事業費用	1,176	998	1,888	294
(C) NOI (=A-B)	62,894	28,745	207,446	18,673
(D) 減価償却費	12,314	5,516	44,185	3,107
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	50,579	23,229	163,260	15,565
(F) 資本的支出	342	501	978	395
(G) NCF (=C-F)	62,551	28,244	206,467	18,277
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	8,361	5,698	3,992	2,790
敷金・保証金等	10,709	9,469	5,157	-
稼働率	100.0%	97.5%	93.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,970	35,984	25,826	16,815
賃貸事業収入賃賃料	50,166	33,772	23,943	16,743
その他賃貸事業収入	804	2,211	1,883	72
(B) 賃貸事業費用 小計	6,234	10,748	9,388	3,433
公租公課	2,360	2,339	1,654	910
外注管理費	2,893	4,095	4,048	1,268
修繕費	70	2,630	2,232	236
損害保険料	59	54	31	23
水道光熱費	498	728	708	404
その他賃貸事業費用	351	900	712	590
(C) NOI (=A-B)	44,735	25,235	16,437	13,382
(D) 減価償却費	6,215	5,965	3,351	3,402
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,520	19,270	13,086	9,979
(F) 資本的支出	-	-	866	-
(G) NCF (=C-F)	44,735	25,235	15,571	13,382
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	1,052	4,786	4,325	5,119
敷金・保証金等	381	7,241	5,111	7,468
稼働率	82.2%	93.1%	95.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	7,434	30,071	27,618	29,225
賃貸事業収入賃賃料	7,390	28,416	25,806	27,942
その他賃貸事業収入	43	1,654	1,811	1,283
(B) 賃貸事業費用 小計	2,027	8,121	6,991	7,861
公租公課	244	1,616	1,835	1,552
外注管理費	508	3,456	2,825	3,990
修繕費	162	1,837	1,358	1,274
損害保険料	10	44	39	38
水道光熱費	40	484	515	509
その他賃貸事業費用	1,060	682	417	495
(C) NOI (=A-B)	5,406	21,949	20,627	21,363
(D) 減価償却費	1,095	4,858	3,390	4,690
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,310	17,090	17,236	16,673
(F) 資本的支出	-	-	147	261
(G) NCF (=C-F)	5,406	21,949	20,479	21,102
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,636	14,225	4,419	7,346
敷金・保証金等	5,813	21,838	6,122	7,970
稼働率	94.9%	99.3%	97.4%	89.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,740	89,005	28,062	46,384
賃貸事業収入賃賃料	20,774	83,411	26,798	44,207
その他賃貸事業収入	966	5,594	1,264	2,176
(B) 賃貸事業費用 小計	5,524	20,029	6,712	12,312
公租公課	1,301	5,414	1,469	2,677
外注管理費	2,693	9,018	2,682	6,273
修繕費	556	2,756	1,302	2,452
損害保険料	33	116	34	67
水道光熱費	483	1,416	554	660
その他賃貸事業費用	456	1,307	669	179
(C) NOI (=A-B)	16,216	68,976	21,350	34,072
(D) 減価償却費	3,467	15,995	4,455	9,036
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,749	52,980	16,895	25,035
(F) 資本的支出	-	147	-	-
(G) NCF (=C-F)	16,216	68,828	21,350	34,072
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	2,776	5,760	5,490	5,277
敷金・保証金等	2,942	6,964	7,637	6,806
稼働率	90.8%	97.7%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	18,121	35,806	35,210	31,988
賃貸事業収入賃賃料	17,324	33,175	31,570	31,471
その他賃貸事業収入	797	2,630	3,639	517
(B) 賃貸事業費用 小計	4,202	7,360	8,688	5,873
公租公課	1,219	1,872	1,634	1,746
外注管理費	1,971	4,175	5,145	3,253
修繕費	636	560	1,322	287
損害保険料	26	49	39	49
水道光熱費	224	438	346	384
その他賃貸事業費用	125	264	199	151
(C) NOI (=A-B)	13,918	28,445	26,522	26,115
(D) 減価償却費	2,210	6,248	3,696	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,708	22,197	22,825	19,767
(F) 資本的支出	129	290	-	-
(G) NCF (=C-F)	13,789	28,155	26,522	26,115
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	11,338	5,938	7,236	12,008
敷金・保証金等	5,910	9,329	-	25,949
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	69,234	35,711	43,808	74,780
賃貸事業収入賃賃料	68,032	35,198	43,416	71,646
その他賃貸事業収入	1,202	512	392	3,134
(B) 賃貸事業費用 小計	8,986	6,079	6,118	12,777
公租公課	2,943	2,174	2,248	3,157
外注管理費	4,543	2,582	2,762	7,068
修繕費	111	348	123	888
損害保険料	90	58	60	70
水道光熱費	700	374	725	641
その他賃貸事業費用	597	542	197	952
(C) NOI (=A-B)	60,248	29,631	37,690	62,002
(D) 減価償却費	11,099	7,172	7,513	13,150
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	49,149	22,458	30,176	48,852
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	60,248	29,631	37,690	62,002
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	カスタリア戸越	カスタリア大井町	カスタリア大森
運用期間	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	52,813	12,145	6,238	7,992
敷金・保証金等	73,633	19,474	5,913	14,570
稼働率	100.0%	96.7%	100.0%	95.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	333,452	79,090	37,903	52,043
賃貸事業収入賃賃料	316,866	72,524	37,428	48,207
その他賃貸事業収入	16,586	6,565	475	3,836
(B) 賃貸事業費用 小計	92,800	17,946	4,168	9,251
公租公課	19,718	4,278	1,953	2,382
外注管理費	15,040	8,871	1,405	4,863
修繕費	6,721	2,726	-	915
損害保険料	567	90	43	67
水道光熱費	-	874	295	634
その他賃貸事業費用	50,752	1,104	471	387
(C) NOI (=A-B)	240,652	61,143	33,734	42,791
(D) 減価償却費	104,207	15,867	7,946	12,874
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	136,444	45,275	25,787	29,916
(F) 資本的支出	135	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	240,516	61,143	33,734	42,791
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	カスタリア三宿	カスタリア荒川	カスタリア大森Ⅱ	カスタリア中目黒
運用期間	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	11,026	10,586	12,603	18,232
敷金・保証金等	19,217	13,395	29,263	47,079
稼働率	98.6%	100.0%	95.6%	97.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	66,423	66,548	82,494	117,558
賃貸事業収入賃賃料	63,008	61,038	75,292	107,480
その他賃貸事業収入	3,414	5,509	7,201	10,078
(B) 賃貸事業費用 小計	14,703	15,654	18,025	25,228
公租公課	3,404	3,768	3,696	4,217
外注管理費	8,620	7,653	8,626	13,716
修繕費	1,487	3,020	2,672	3,635
損害保険料	89	104	96	78
水道光熱費	712	810	2,266	3,136
その他賃貸事業費用	388	296	666	444
(C) NOI (=A-B)	51,719	50,893	64,468	92,329
(D) 減価償却費	13,266	16,918	13,559	12,041
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,453	33,975	50,909	80,288
(F) 資本的支出	159	147	-	10,010
(G) NCF (=C-F)	51,560	50,746	64,468	82,319
取得価格(百万円)	1,900	1,660	2,370	3,800

物件番号	2047	2048	2049	3001
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	コスモハイム武蔵小杉
運用期間	自：平成25年9月27日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月27日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月27日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	10,030	7,793	8,163	8,912
敷金・保証金等	12,879	11,021	12,063	85,460
稼働率	94.4%	86.2%	96.2%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	52,021	42,605	39,839	56,713
賃貸事業収入賃賃料	49,905	40,083	36,868	53,473
その他賃貸事業収入	2,115	2,521	2,970	3,240
(B) 賃貸事業費用 小計	8,790	9,122	12,369	5,542
公租公課	-	-	-	3,452
外注管理費	6,317	6,195	8,650	877
修繕費	1,532	2,227	2,841	621
損害保険料	54	45	46	85
水道光熱費	426	207	251	2
その他賃貸事業費用	460	446	578	503
(C) NOI (=A-B)	43,231	33,483	27,469	51,170
(D) 減価償却費	8,933	5,747	9,940	5,612
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	34,298	27,735	17,529	45,557
(F) 資本的支出	365	137	579	984
(G) NCF (=C-F)	42,865	33,345	26,890	50,186
取得価格（百万円）	2,030	1,750	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25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日	自：平成25年9月1日 至：平成26年2月28日
月額賃料（共益費を含む）	4,079	4,967	5,287	3,312
敷金・保証金等	7,378	8,284	7,670	4,145
稼働率	96.9%	92.2%	100.0%	85.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,312	32,053	32,885	22,374
賃貸事業収入賃賃料	24,689	31,316	31,158	20,988
その他賃貸事業収入	1,622	736	1,726	1,385
(B) 賃貸事業費用 小計	5,952	9,436	7,350	8,244
公租公課	1,403	1,436	1,403	1,059
外注管理費	2,335	2,637	3,178	2,891
修繕費	325	3,283	1,506	3,281
損害保険料	36	35	39	33
水道光熱費	326	1,407	475	405
その他賃貸事業費用	1,524	636	746	573
(C) NOI (=A-B)	20,359	22,616	25,534	14,129
(D) 減価償却費	5,105	5,029	4,583	4,018
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,253	17,587	20,951	10,110
(F) 資本的支出	-	360	462	-
(G) NCF (=C-F)	20,359	22,256	25,072	14,129
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,570	2,943	2,287
敷金・保証金等	8,352	7,140	4,906	3,359
稼働率	100.0%	100.0%	91.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,796	21,412	18,789	14,225
賃貸事業収入賃賃料	26,796	21,268	17,794	13,722
その他賃貸事業収入	-	144	995	503
(B) 賃貸事業費用 小計	3,305	3,263	5,748	3,562
公租公課	1,057	921	883	654
外注管理費	1,444	1,361	2,048	1,310
修繕費	35	190	1,961	793
損害保険料	26	26	26	21
水道光熱費	230	257	261	224
その他賃貸事業費用	510	507	566	558
(C) NOI (=A-B)	23,490	18,149	13,041	10,662
(D) 減価償却費	3,473	3,321	3,079	2,198
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,017	14,828	9,961	8,463
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	23,490	18,149	13,041	10,662
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月27日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	2,231	3,280	38,132	8,588
敷金・保証金等	2,665	7,044	4,868	12,196
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	92.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	14,458	19,681	245,366	46,102
賃貸事業収入賃賃料	13,304	19,680	228,796	42,480
その他賃貸事業収入	1,154	1	16,570	3,621
(B) 賃貸事業費用 小計	4,169	3,044	58,404	10,620
公租公課	727	886	14,517	-
外注管理費	1,761	1,425	1,381	6,942
修繕費	536	84	6,770	2,828
損害保険料	21	26	441	53
水道光熱費	410	228	-	194
その他賃貸事業費用	712	394	35,293	601
(C) NOI (=A-B)	10,289	16,636	186,962	35,481
(D) 減価償却費	1,779	3,388	73,626	10,431
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,509	13,248	113,335	25,050
(F) 資本的支出	-	-	1,035	902
(G) NCF (=C-F)	10,289	16,636	185,927	34,579
取得価格(百万円)	325	461	5,300	1,680

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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	9,181	9,322	24,300	9,389
敷金・保証金等	16,603	27,966	27,000	9,055
稼働率	97.4%	100.0%	100.0%	94.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	74,968	55,933	147,125	62,429
賃貸事業収入賃賃料	52,735	55,933	145,800	56,767
その他賃貸事業収入	22,233	-	1,325	5,661
(B) 賃貸事業費用 小計	28,231	6,086	18,213	15,195
公租公課	3,624	5,110	9,248	3,300
外注管理費	6,563	214	2,050	4,938
修繕費	15,866	211	6,185	2,861
損害保険料	105	98	310	90
水道光熱費	922	-	-	2,136
その他賃貸事業費用	1,148	452	418	1,867
(C) NOI (=A-B)	46,737	49,846	128,911	47,233
(D) 減価償却費	18,641	9,473	35,082	11,078
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	28,095	40,372	93,829	36,155
(F) 資本的支出	-	150	15,249	918
(G) NCF (=C-F)	46,737	49,696	113,662	46,315
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	8,733	26,451	7,001	23,072
敷金・保証金等	9,007	22,441	14,269	21,632
稼働率	97.5%	95.7%	98.4%	90.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,130	168,057	43,587	148,592
賃貸事業収入賃賃料	52,539	154,715	40,948	141,849
その他賃貸事業収入	5,590	13,342	2,639	6,742
(B) 賃貸事業費用 小計	12,633	43,294	11,260	41,568
公租公課	3,321	10,994	3,220	10,330
外注管理費	5,073	17,213	5,153	17,726
修繕費	1,235	9,804	1,925	10,567
損害保険料	88	247	79	270
水道光熱費	1,758	4,330	569	2,024
その他賃貸事業費用	1,154	705	311	647
(C) NOI (=A-B)	45,497	124,763	32,326	107,023
(D) 減価償却費	10,517	27,208	7,185	30,840
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	34,979	97,554	25,141	76,183
(F) 資本的支出	209	16,070	2,368	127
(G) NCF (=C-F)	45,288	108,692	29,958	106,896
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,267	12,114	6,670	23,430
敷金・保証金等	4,807	17,275	6,771	21,094
稼働率	100.0%	98.6%	96.0%	91.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	20,391	78,954	41,851	147,042
賃貸事業収入賃賃料	18,341	70,957	39,349	138,852
その他賃貸事業収入	2,050	7,996	2,501	8,190
(B) 賃貸事業費用 小計	4,978	16,424	11,565	46,519
公租公課	1,438	4,891	3,306	11,481
外注管理費	2,400	6,842	3,826	21,060
修繕費	161	1,915	3,511	8,829
損害保険料	34	126	68	248
水道光熱費	652	1,792	465	4,312
その他賃貸事業費用	290	856	387	586
(C) NOI (=A-B)	15,412	62,530	30,286	100,522
(D) 減価償却費	3,060	12,115	7,692	28,267
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,352	50,414	22,593	72,255
(F) 資本的支出	477	287	-	1,321
(G) NCF (=C-F)	14,934	62,242	30,286	99,200
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	8,422	3,876	6,032	4,746
敷金・保証金等	9,686	3,873	4,274	3,804
稼働率	94.4%	100.0%	100.0%	97.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	53,937	23,983	37,466	29,779
賃貸事業収入賃賃料	51,851	22,871	35,559	27,792
その他賃貸事業収入	2,086	1,112	1,907	1,986
(B) 賃貸事業費用 小計	9,590	7,242	9,277	7,358
公租公課	3,166	1,719	2,859	2,074
外注管理費	4,236	2,302	3,681	2,757
修繕費	1,066	2,466	1,853	2,108
損害保険料	76	47	75	59
水道光熱費	859	605	662	258
その他賃貸事業費用	184	99	144	99
(C) NOI (=A-B)	44,347	16,741	28,189	22,420
(D) 減価償却費	9,719	4,184	5,745	5,914
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	34,627	12,557	22,444	16,505
(F) 資本的支出	-	-	-	750
(G) NCF (=C-F)	44,347	16,741	28,189	21,669
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	13,507	20,339	16,780	15,743
敷金・保証金等	11,191	18,186	15,476	22,221
稼働率	97.3%	96.6%	98.8%	92.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	84,146	126,961	110,981	102,846
賃貸事業収入賃賃料	75,857	119,146	97,023	92,851
その他賃貸事業収入	8,289	7,814	13,958	9,995
(B) 賃貸事業費用 小計	19,073	33,446	33,867	27,626
公租公課	5,621	7,416	9,552	6,085
外注管理費	9,915	16,644	13,372	13,874
修繕費	1,497	3,901	7,923	4,076
損害保険料	133	162	300	177
水道光熱費	1,123	3,400	1,990	1,333
その他賃貸事業費用	781	1,921	726	2,079
(C) NOI (=A-B)	65,073	93,514	77,114	75,220
(D) 減価償却費	14,052	19,200	33,277	24,719
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	51,020	74,314	43,837	50,500
(F) 資本的支出	-	18,507	-	1,650
(G) NCF (=C-F)	65,073	75,006	77,114	73,570
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25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	5,070	6,620	7,244	8,816
敷金・保証金等	8,590	12,773	6,667	17,030
稼働率	98.5%	100.0%	97.6%	98.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,738	41,537	50,558	57,941
賃貸事業収入賃賃料	30,257	38,776	42,951	52,287
その他賃貸事業収入	1,480	2,761	7,606	5,653
(B) 賃貸事業費用 小計	7,086	8,747	11,186	11,262
公租公課	1,836	3,026	1,883	2,528
外注管理費	2,694	3,497	5,195	5,233
修繕費	1,056	1,417	2,333	2,019
損害保険料	45	74	70	104
水道光熱費	416	654	1,390	436
その他賃貸事業費用	1,037	77	313	940
(C) NOI (=A-B)	24,651	32,790	39,372	46,678
(D) 減価償却費	6,582	10,396	11,997	14,257
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	18,069	22,393	27,374	32,421
(F) 資本的支出	-	-	188	3,337
(G) NCF (=C-F)	24,651	32,790	39,184	43,341
取得価格(百万円)	720	930	1,193	1,208

物件番号	4032	4033	4034	6001
名称	カスターリアタワー 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	アーバンリビング 稲毛
運用期間	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	24,041	21,394	11,226	6,510
敷金・保証金等	29,508	24,975	30,242	41,937
稼働率	95.6%	100.0%	95.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	153,735	136,269	69,089	39,060
賃貸事業収入賃賃料	137,511	128,364	65,437	39,060
その他賃貸事業収入	16,223	7,905	3,651	-
(B) 賃貸事業費用 小計	37,041	21,651	13,545	775
公租公課	-	-	-	-
外注管理費	18,352	4,692	7,692	20
修繕費	8,325	4,473	3,996	410
損害保険料	344	250	106	76
水道光熱費	9,467	300	1,016	-
その他賃貸事業費用	552	11,934	734	267
(C) NOI (=A-B)	116,694	114,618	55,543	38,284
(D) 減価償却費	41,348	41,575	19,997	12,411
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	75,345	73,042	35,546	25,872
(F) 資本的支出	3,762	585	2,207	-
(G) NCF (=C-F)	112,931	114,033	53,335	38,284
取得価格(百万円)	2,910	2,830	1,730	930

物件番号	8002(注1)	合計
名称	フォレオタウン筒井	
運用期間	自:平成25年9月1日 至:平成25年12月25日	自:平成25年9月1日 至:平成26年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	-	-
敷金・保証金等	-	-
稼働率	-	-
損益情報		
(A) 賃貸事業収入 小計	30,433	8,316,515
賃貸事業収入賃賃料	28,837	7,782,089
その他賃貸事業収入	1,596	534,425
(B) 賃貸事業費用 小計	8,232	1,955,061
公租公課	5,638	413,777
外注管理費	1,444	820,236
修繕費	222	327,989
損害保険料	25	11,846
水道光熱費	182	136,165
その他賃貸事業費用	718	245,046
(C) NOI (=A-B)	22,201	6,361,454
(D) 減価償却費	2,577	1,589,961
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,623	4,771,492
(F) 資本的支出	-	135,161
(G) NCF (=C-F)	19,623	6,226,292
取得価格(百万円)	1,410	(注2) 229,981

(注1) 平成25年12月26日付で譲渡しました。

(注2) 運用期間中に譲渡した物件を除いています。

2. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

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

(平成26年2月28日現在)

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率 (%) (注2)
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84物件	221,084.12	54.0
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	クイズ恵比寿他計28物件	58,881.40	14.4
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5物件	54,626.50	13.3
主なテナントの賃貸面積の合計			334,592.02	81.7
ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計			409,615.39	100.0

(注1)「賃貸面積」には、平成26年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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26年2月28日現在)

物件 番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注)
1001	クイズ恵比寿	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	カスターリア芝公園	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	カスターリア銀座	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	カスターリア広尾	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	カスターリア日本橋	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	カスターリア八丁堀	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	カスターリア麻布十番	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	カスターリア麻布十番II	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	カスターリア新宿夏目坂	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1015	カスターリア西麻布霞町	平成27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27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27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27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27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27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27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)
1022	カスタリア原宿	平成27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	カスタリア代々木上原	平成27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	カスタリア千駄ヶ谷	平成27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	カスタリア新宿7丁目	平成27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	カスタリア人形町	平成27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	カスタリア人形町Ⅱ	平成27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	カスタリア新御茶ノ水	平成27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	カスタリア東日本橋Ⅱ	平成27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	カスタリア神保町	平成27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	カスタリア新富町Ⅲ	平成27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	カスタリア新宿御苑	平成27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
1034	カスタリア高輪台	平成27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	カスタリア東日本橋Ⅲ	平成27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	カスタリア新宿御苑Ⅱ	平成27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	カスタリア新富町Ⅳ	平成27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	カスタリア高輪台Ⅱ	平成27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	カスタリア南麻布	平成27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	カスタリア銀座Ⅲ	平成27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	カスタリア茅場町	平成27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	カスタリア高輪	平成27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	カスタリア東日本橋	平成27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	カスタリア新宿	平成27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	カスタリア初台	平成26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	カスタリア初台Ⅱ	平成27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

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)
1050	カスターリア恵比寿	平成27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27年12月20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28年2月29日	協議により契約を延長することができます	M
2004	カスターリア雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスターリア祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスターリア大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスターリア菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスターリア目黒	平成27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27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27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27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27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27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27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27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
2016	カスターリア戸越駅前	平成27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27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27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27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27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27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27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27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27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27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27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27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27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27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)
2033	カスターリア用賀	平成27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27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27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27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27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27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27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27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27年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
2045	カスターリア大森Ⅱ	平成27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26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27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27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27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
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成27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27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27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27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27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27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27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27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27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)
3017	カスタリア市川	平成27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	カスタリア武蔵小杉	平成27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
4001	カスタリア新栄	平成27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27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	カスタリア堺筋本町	平成27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	カスタリア新梅田	平成27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	カスタリア阿倍野	平成27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	カスタリア栄	平成27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	カスタリア日本橋高津	平成27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	カスタリアタワー長堀橋	平成27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	カスタリア三宮	平成27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	カスタリア上町台	平成27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	カスタリアタワー肥後橋	平成27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	カスタリア伏見	平成27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	カスタリア名駅南	平成27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	カスタリア志賀本通	平成27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)「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。

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26年2月28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、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
1001	クイズ恵比寿	7,970	8,210	4.4	7,860	4.6	4.6	4,640	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,970	4,030	4.8	3,970	4.5	5.0	2,530	C
1003	カスターリア芝公園	1,960	1,980	4.8	1,950	4.9	5.0	1,440	T
1004	カスターリア銀座	2,010	2,030	4.7	2,000	4.8	4.9	1,800	T
1005	カスターリア広尾	1,730	1,750	4.6	1,720	4.7	4.8	1,270	T
1006	カスターリア日本橋	1,070	1,080	4.8	1,060	4.9	5.0	746	T
1007	カスターリア八丁堀	2,040	2,060	4.8	2,030	4.9	5.0	1,100	T
1008	カスターリア麻布十番	2,430	2,490	4.8	2,430	4.5	5.0	1,290	C
1009	カスターリア麻布十番II	2,290	2,350	4.7	2,290	4.4	4.9	1,210	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,580	1,710	5.0	1,580	4.7	5.2	1,150	C
1011	カスターリア銀座II	1,560	1,590	4.7	1,550	4.8	4.9	930	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,040	1,060	4.6	1,030	4.8	4.8	1,050	T
1015	カスターリア西麻布霞町	2,010	2,040	4.7	1,990	4.8	4.9	2,980	T
1016	カスターリアお茶の水	1,860	1,880	4.9	1,840	4.7	5.1	1,430	F
1017	カスターリア参宮橋	1,380	1,400	4.8	1,370	5.0	5.0	1,700	T
1018	カスターリア水天宮	1,290	1,290	4.9	1,290	4.9	5.1	689	T
1019	カスターリア水天宮II	1,140	1,150	4.8	1,140	4.9	5.0	696	T
1020	カスターリア新富町	939	943	4.9	937	4.9	5.1	531	T
1021	カスターリア新富町II	807	810	4.9	805	4.9	5.1	416	T
1022	カスターリア原宿	828	838	4.7	817	4.5	4.9	841	F
1023	カスターリア代々木上原	634	641	4.8	626	4.6	5.0	588	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	552	559	4.8	545	4.6	5.0	516	F
1025	カスターリア新宿7丁目	470	475	5.2	465	5.0	5.4	484	F
1027	カスターリア人形町	1,030	1,040	4.9	1,020	4.7	5.1	714	F
1028	カスターリア人形町II	1,160	1,170	4.9	1,140	4.7	5.1	751	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	932	941	4.9	922	4.7	5.1	813	F
1030	カスターリア東日本橋II	1,460	1,470	4.9	1,440	4.7	5.1	1,020	F
1031	カスターリア神保町	1,240	1,250	4.9	1,220	4.7	5.1	960	F
1032	カスターリア新富町III	660	668	5.0	651	4.7	5.3	500	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,760	2,820	4.8	2,740	(注5)	5.0	1,750	T
1034	カスターリア高輪台	904	915	4.8	893	4.6	5.0	804	F
1035	カスターリア東日本橋III	685	688	4.9	684	4.7	5.1	448	D
1036	カスターリア新宿御苑II	478	482	4.8	476	5.0	5.0	294	T
1037	カスターリア新富町IV	397	400	4.9	395	4.7	5.1	275	D
1038	カスターリア高輪台II	1,210	1,220	4.8	1,190	4.6	5.0	1,070	F
1039	カスターリア南麻布	598	605	4.8	590	4.6	5.0	569	F
1040	カスターリア銀座III	2,720	2,760	4.7	2,700	4.8	4.9	1,920	T
1041	カスターリア茅場町	2,730	2,740	4.9	2,730	4.9	5.1	1,640	T
1042	カスターリア高輪	7,180	7,380	4.8	7,100	5.1	5.0	7,410	T
1043	カスターリア東日本橋	3,530	3,520	5.2	3,530	4.9	5.4	3,030	C
1045	カスターリア新宿	3,010	3,040	4.8	3,000	5.0	5.0	2,160	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,240	1,250	5.0	1,240	4.7	5.2	746	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	7,940	-	-	7,940	4.7	6.8	7,130	F
1048	カスターリア初台	2,200	2,220	4.9	2,190	4.7	5.1	1,660	D
1049	カスターリア初台II	2,080	2,110	4.7	2,040	4.5	4.9	1,560	M
1050	カスターリア恵比寿	1,550	1,570	4.6	1,520	4.4	4.8	1,150	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	3,850	3,900	4.8	3,830	4.6	5.0	2,590	D
2002	カスターリア都立大学	524	535	5.8	524	5.5	6.1	297	C
2004	カスターリア雪谷	1,080	1,090	4.9	1,070	5.0	5.1	699	T
2005	カスターリア祐天寺	1,190	1,220	4.9	1,190	4.6	5.1	567	C
2006	カスターリア大塚	1,410	1,420	5.1	1,410	4.8	5.3	745	C
2007	カスターリア菊川	766	771	5.0	764	5.1	5.2	477	T
2008	カスターリア目黒	865	871	5.0	858	4.7	5.2	736	F
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,020	1,030	5.1	1,010	4.9	5.3	743	F
2010	カスターリア自由が丘	1,240	1,250	4.8	1,220	4.6	5.0	1,110	F
2011	カスターリア目白	947	968	5.3	947	5.0	5.5	578	C
2012	カスターリア池袋	2,420	2,450	4.9	2,410	4.7	5.1	1,590	D
2013	カスターリア要町	1,110	1,120	4.9	1,100	5.1	5.1	603	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,590	7,630	4.9	7,570	4.9	5.1	5,700	T
2015	カスターリア八雲	721	734	4.8	715	5.0	5.0	756	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,720	1,730	5.0	1,700	4.8	5.2	1,460	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	1,010	1,020	5.1	1,000	5.2	5.3	654	T
2019	カスターリア北沢	744	753	4.9	735	4.7	5.1	754	F
2020	カスターリア門前仲町	476	480	5.3	474	5.4	5.5	255	T
2023	カスターリア上池台	202	203	5.6	201	5.2	5.8	162	F
2024	カスターリア森下	875	883	5.0	866	4.8	5.2	654	F
2025	カスターリア若林公園	747	753	4.9	744	4.7	5.1	753	D
2026	カスターリア浅草橋	804	805	5.3	804	5.0	5.5	519	C
2027	カスターリア入谷	576	576	5.7	576	5.4	5.9	440	C
2028	カスターリア北上野	2,460	2,480	5.0	2,450	5.1	5.2	1,500	T
2029	カスターリア森下Ⅱ	761	764	5.0	759	5.1	5.2	458	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,440	1,450	5.0	1,430	5.1	5.2	824	T
2031	カスターリア尾山台	544	553	4.9	540	5.0	5.1	559	T
2032	カスターリア中野	1,120	1,130	4.9	1,100	4.7	5.1	877	F
2033	カスターリア用賀	1,040	1,050	4.8	1,030	5.0	5.0	744	T
2034	カスターリア住吉	912	918	5.0	909	5.1	5.2	554	T
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,360	2,380	4.9	2,330	4.7	5.1	1,760	F
2036	カスターリア押上	1,080	1,080	5.1	1,080	(注6)	5.3	691	T
2037	カスターリア蔵前	1,350	1,370	5.0	1,340	(注7)	5.2	742	T
2038	カスターリア中延	2,380	2,370	4.9	2,380	4.6	5.1	1,130	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	8,090	8,200	5.5	8,090	5.1	5.8	4,690	C
2040	カスターリア戸越	2,310	2,320	5.0	2,310	4.7	5.2	1,280	C
2041	カスターリア大井町	1,330	1,350	4.7	1,300	4.5	4.9	652	M
2042	カスターリア大森	1,690	1,720	5.0	1,690	4.7	5.2	831	C
2043	カスターリア三宿	2,140	2,180	5.0	2,140	4.7	5.2	1,470	C
2044	カスターリア荒川	1,970	2,000	5.3	1,970	5.0	5.5	1,350	C
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,580	2,610	4.8	2,550	4.6	5.0	1,510	M
2046	カスターリア中目黒	4,010	4,060	4.6	3,950	4.4	4.8	2,630	M
2047	カスターリア目黒長者丸	2,200	2,230	4.6	2,160	4.4	4.8	1,980	M
2048	カスターリア目黒鷹番	1,830	1,850	4.9	1,800	4.7	5.1	1,530	M
2049	カスターリア大森Ⅲ	1,690	1,720	4.8	1,660	4.6	5.0	958	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,720	1,800	5.6	1,720	5.3	5.9	1,780	C
3002	カスターリア鶴見	665	677	5.9	665	5.6	6.2	388	C
3003	カスターリア船橋	739	731	5.6	743	(注8)	5.8	350	T
3006	カスターリア西船橋	810	817	5.9	802	5.7	6.1	670	F
3007	カスターリア舞浜	606	614	5.7	603	5.7	5.9	399	T
3008	カスターリア市川妙典	682	595	5.6	719	5.8	5.9	371	T
3010	カスターリア浦安	590	538	5.6	612	5.6	5.9	324	T
3011	カスターリア南行徳	498	501	5.5	496	5.5	5.7	320	T
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	342	343	5.5	342	5.5	5.7	234	T
3013	カスターリア野毛山	309	311	5.8	306	5.6	6.0	266	F
3017	カスターリア市川	505	507	5.9	503	5.7	6.1	434	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,730	5,680	5.8	5,750	(注9)	6.0	3,350	D
3019	カスターリア武蔵小杉	1,790	1,810	5.1	1,760	4.9	5.3	1,280	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 (%)		
4001	カスターリア新栄	1,460	1,490	5.8	1,460	5.5	6.1	1,240	C
4008	アプリーレ垂水	1,390	1,390	6.4	1,380	6.2	6.6	1,340	F
4009	クレスト草津	2,810	2,800	7.4	2,820	7.5	7.6	2,120	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,580	1,590	5.5	1,580	5.6	5.7	988	T
4011	カスターリア新梅田	1,480	1,490	5.6	1,480	5.7	5.8	979	T
4012	カスターリア阿倍野	4,280	4,290	5.5	4,280	5.6	5.7	3,670	T
4014	カスターリア栄	1,070	1,080	5.7	1,070	5.4	6.0	970	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,550	3,560	5.6	3,550	5.7	5.8	2,880	T
4016	カスターリア円山裏参道	479	476	5.8	480	5.8	6.0	423	T
4017	カスターリア円山表参道	1,890	1,880	5.8	1,890	5.8	6.0	1,750	T
4018	カスターリア東比恵	965	968	5.7	964	5.9	5.9	789	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	3,810	3,870	5.5	3,810	5.2	5.8	3,050	C
4020	カスターリア三宮	1,360	1,370	5.7	1,360	5.5	5.9	903	D
4021	カスターリア勾当台公園	517	514	6.0	518	6.0	6.2	516	D
4022	カスターリア一番町	840	843	6.0	839	6.0	6.2	841	D
4023	カスターリア大町	680	681	6.0	680	6.0	6.2	587	D
4024	カスターリア上町台	2,360	2,380	5.4	2,350	5.2	5.6	1,970	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,090	3,150	5.5	3,090	5.2	5.8	2,200	C
4026	ビッグタワー南3条	2,270	2,280	5.9	2,260	5.7	6.1	2,640	D
4027	カスターリア伏見	2,730	2,750	5.5	2,710	5.3	5.7	2,530	F
4028	カスターリア名駅南	836	846	5.4	826	5.2	5.6	539	M
4029	カスターリア薬院	1,060	1,070	5.4	1,040	5.2	5.6	895	M
4030	カスターリア壬生	1,290	1,300	5.7	1,280	5.5	5.9	1,020	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,430	1,440	5.8	1,420	5.6	6.0	1,290	M
4032	カスターリア大濠ベイタワー	3,630	3,670	5.6	3,590	5.4	5.8	3,660	M
4033	ロイヤルパークスなんば	2,950	2,930	6.2	2,960	(注10)	6.4	1,940	D
4034	カスターリア志賀本通	1,940	1,950	5.8	1,920	5.6	6.0	1,380	F
6001	アーバンリビング稲毛	999	1,000	6.8	999	6.6	7.0	678	D

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成26年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、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) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.0%(価格時点から11年目)

(注6) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.2%(価格時点から11年目)

(注7) 5.2%(価格時点から1~10年目)/5.1%(価格時点から11年目)

(注8) 5.8%(価格時点から1~4年目)/5.4%(価格時点から5~11年目)

(注9) 5.6%(価格時点から1~10年目)/6.0%(価格時点から11~80年目)

(注10) 6.0%(価格時点から1~10年目)/6.4%(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26年2月28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目坂	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	
3001	コスモハイム武蔵小杉	9.1	
3002	カスターリア鶴見	9.0	
3003	カスターリア船橋	3.0	
3006	カスターリア西船橋	3.6	

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
3007	カスターリア舞浜	6.5	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
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	
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	カスターリア堀筋本町	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	カスターリア大濠ベイトワー	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	
6001	アーバンリビング稲毛	3.5	
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26年2月28日現在）

(1) 地域別投資比率

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	40.2
エリア2	45	74,341	32.5
エリア3	13	14,454	6.3
エリア4	27	48,120	21.0
合計	131	229,051	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（注1）	132	229,981	100.0
商業施設（注2）	—	—	—
その他	—	—	—
合計	132	229,981	100.0

(注1) 「居住施設」には、高齢者向け住宅である「アーバンリビング稲毛」が含まれています。

(注2) 本投資法人は唯一保有していた商業施設「フォレオタウン筒井」を平成25年12月26日付で譲渡しました。

(3) 築年数分布

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	3	4,481	1.9
5年以上10年未満	95	191,712	83.4
10年以上	34	33,788	14.7
合計	132	229,981	100.0

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	8.7
商業施設	—
その他	—
合計	8.7

(注) 「平均築年数」は、平成26年2月28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

タイプ（注1）	住戸数（戸）	比率（%）
コンパクト（C）	8,446	83.7
ファミリー（F）	1,644	16.3
合計	10,090	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

徒歩時間（注）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1分以上3分未満	31	65,171	28.3
3分以上5分未満	28	50,328	21.9
5分以上8分未満	34	58,071	25.3
8分以上10分未満	22	36,345	15.8
10分以上	17	20,066	8.7
合計	132	229,981	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