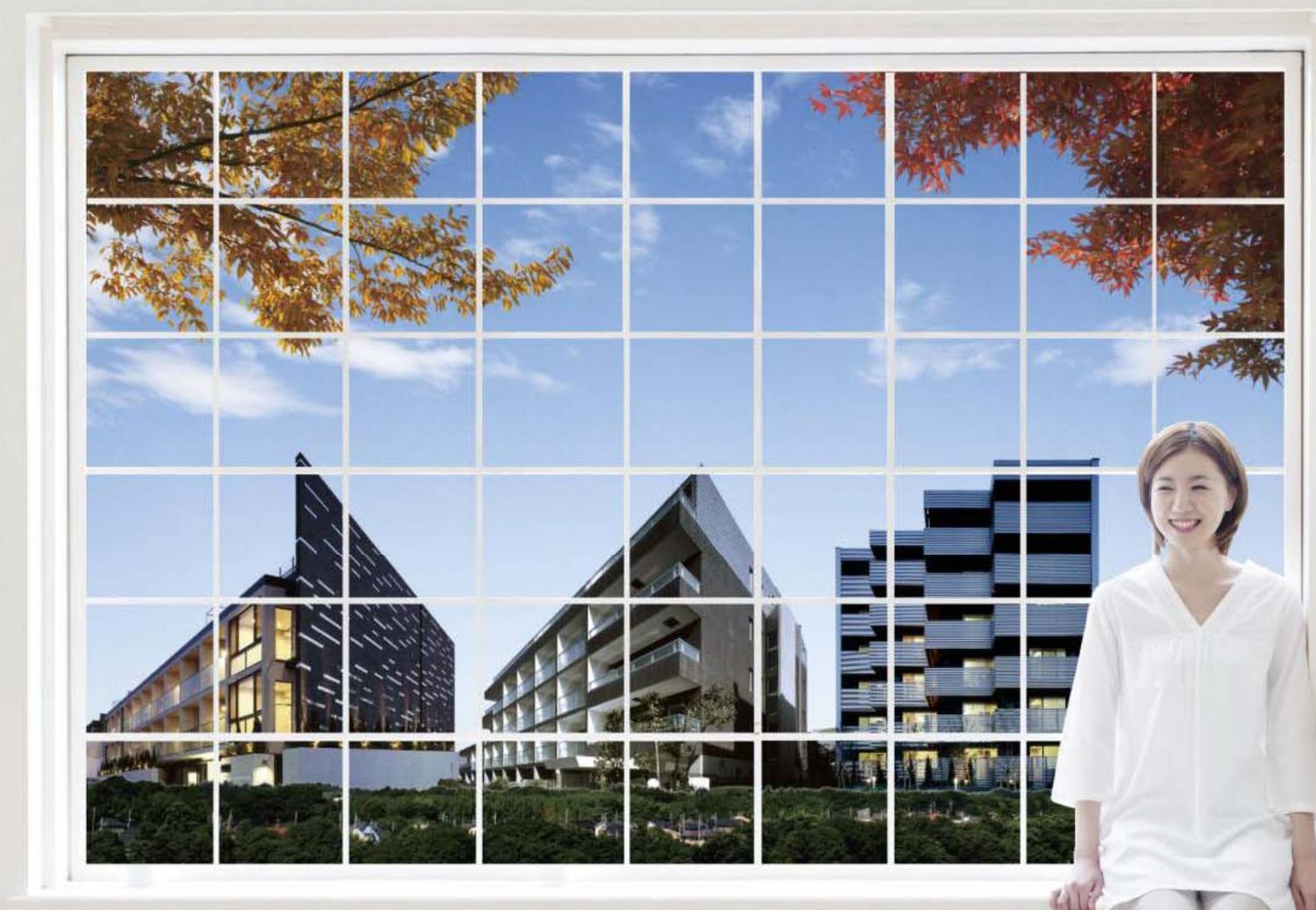


 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

第15期(平成25年8月期)決算説明資料
2013年11月5日

(資産運用会社)
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号
一般社団法人投資信託協会 加入



運用ハイライト

ページ 番号	
2	本投資法人の概要
3	第15期（平成25年8月期）の決算ハイライト
4	第15期決算実績と第14期決算実績との差異
5	第15期（平成25年8月期）1口当たり分配金の対前期比増減要因
6	第15期（平成25年8月期）1口当たり分配金の当初予想との差異要因
7	公募増資について
8 ~10	外部成長の実績（1）～（3）
11	資産の入替えによるポートフォリオの質の向上
12	大和ハウスグループのスポンサーサポート
13	ポートフォリオの状況
14	稼働率の推移
15	稼働坪単価の推移
16	テナント入替時の賃料状況推移

ページ 番号	
17	内部成長
18	大和ハウスグループの総合力を活用した運用戦略
19	財務の状況（1）
20	財務の状況（2）
21	財務の状況（3）
22	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（1）
23	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（2）
24	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（3）
25	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（4）
26	今後の業績予想について
27	第16期（平成26年2月期）及び 第17期（平成26年8月期）の予想分配金増減要因
28	投資主を重視した取組みについて
29	今後の成長戦略について

A P P E N D I X

ページ 番号	
31	ポートフォリオのエリア別投資方針
32	ポートフォリオのタイプ別投資方針
33	ポートフォリオの構築方針の前提： ポートフォリオの強み
34	賃貸住宅マーケットの状況
35	大和ハウス工業の概要
36 ~40	不動産鑑定評価比較表
41 ~45	ポートフォリオ一覧（平成25年10月31日現在）
46	業績の推移
47	財務指標の推移
48 ~50	貸借対照表
51	損益計算書
52 ~53	投資主の状況
54	本投資口価格指数の状況

（注）本資料で使用している写真は、12ページ及び28ページに掲載した物件写真を除き、すべてDHIが運用する物件の写真です。

- ①賃料や稼働率の安定性が相対的に高い**居住施設**を投資対象とする居住施設特化型J-REITです。
- ②スポンサーである**大和ハウスグループ**との協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。
- ③平成22年4月にニューシティ・レジデンス投資法人（NCR）と**合併**し資産規模を拡大、**内部留保を活用して分配金の安定化**を推進しています。
- ④平成23年10月に**公募増資（総額176億円）**、平成25年3月に**公募増資（総額115億円）**、平成25年10月に**公募増資（総額85億円（注））**を実施し、**資産規模は2,313億円（平成25年10月31日現在）**と着実な外部成長を実現しています。

（注）第三者割当てによる新投資口発行の上限2,000口が全て発行されることを前提に記載しています。

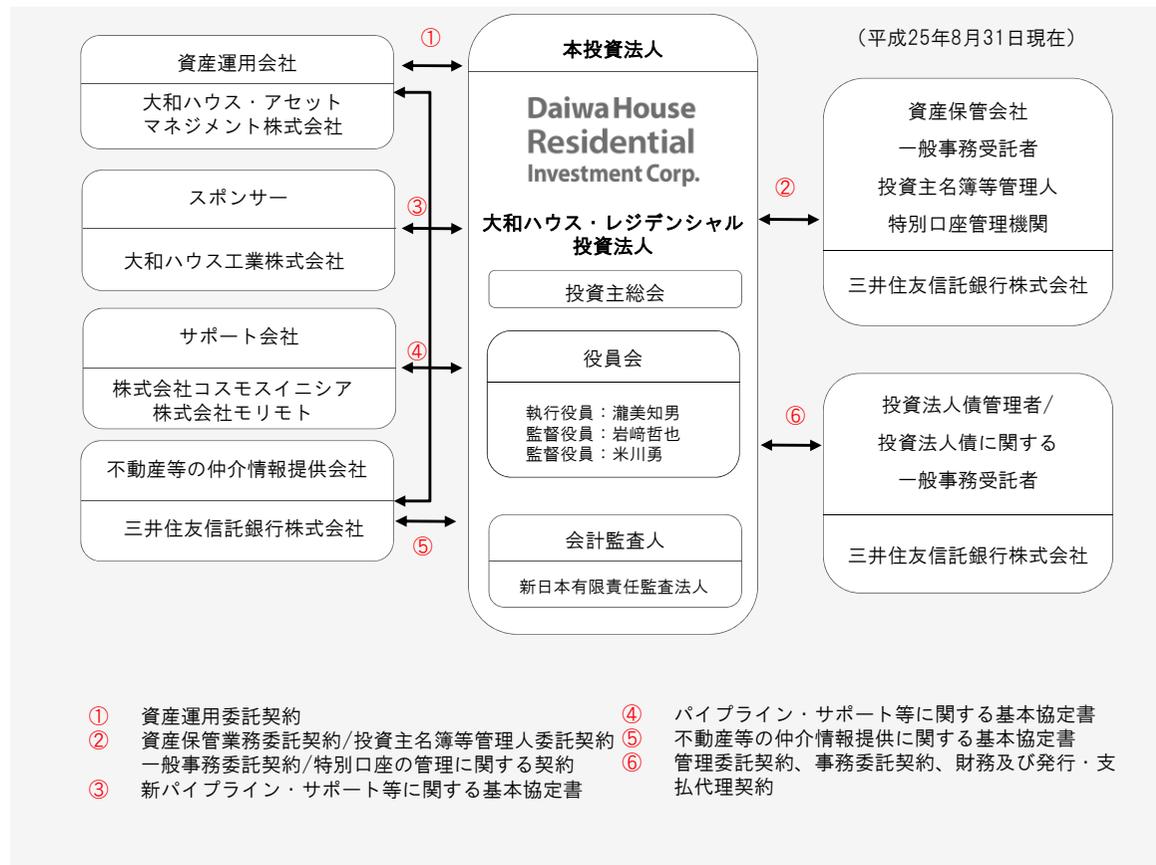
第15期（平成25年8月末日現在）

決算期	2月および8月
保有物件数	127物件（133物件） （居住施設126物件、商業施設1物件）
賃貸可能戸数	9,814戸（10,181戸）
総資産額	229,781百万円
資産規模（注1）	221,091百万円（231,391百万円）
純資産	103,406百万円
発行済投資口数	351,870口
一口当たり純資産	293千円
LTV（注2）	53.0%（51.4%）
上場日	平成18年3月22日
スポンサー	大和ハウス工業株式会社

（注1）取得価格ベースで、単位未満を切捨てて記載しています。以下同じです。
 （注2）LTV（総有利子負債比率）＝期末有利子負債額/期末総資産額×100
 （注3）括弧内の数値は平成25年10月実施の公募増資後概算数値を記載しています。

発行体格付の状況

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



- ① 資産運用委託契約
- ② 資産保管業務委託契約/投資主名簿等管理人委託契約
- ③ 一般事務委託契約/特別口座の管理に関する契約
- ④ パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ⑤ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
- ⑥ 管理委託契約、事務委託契約、財務及び発行・支払代理契約

着実な外部成長	<p>■ 外部成長の実績 第15期は平成25年3月に実施した公募増資による2物件を含む4物件総額8,400百万円（取得価格）を取得。また、平成25年9月27日に新たに6物件総額10,300百万円（取得価格）を取得し、資産規模は2,313億円（平成25年10月31日現在）へ拡大。 詳細は8～11ページに記載</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>第14期末 (平成25年2月期)</th> <th>第15期末 (平成25年8月期)</th> <th>平成25年10月31日現在</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件数</td> <td>123物件</td> <td>127物件</td> <td>133物件</td> </tr> <tr> <td>資産規模</td> <td>2,126億円</td> <td>2,210億円</td> <td>2,313億円</td> </tr> </tbody> </table>		第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	平成25年10月31日現在	物件数	123物件	127物件	133物件	資産規模	2,126億円	2,210億円	2,313億円								
	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	平成25年10月31日現在																		
物件数	123物件	127物件	133物件																		
資産規模	2,126億円	2,210億円	2,313億円																		
高齢者向け住宅の取得	<p>■ アーバンリビング稲毛 平成24年10月に高齢者向け住宅に関連した投資方針及び基準を追加して検討を開始し、平成25年6月に介護付有料老人ホーム（アーバンリビング稲毛）を高齢者向け住宅第1号物件として取得。 詳細は9ページに記載</p>																				
LTVの低減	<p>■ 平成25年3月に実施した公募増資115億円及び平成25年10月に実施した公募増資85億円により、LTVの低減を実現</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>第14期末 (平成25年2月期)</th> <th>第15期末 (平成25年8月期)</th> <th>平成25年10月実施の 公募増資後概算見込</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LTV</td> <td>56.6%</td> <td>53.0%</td> <td>51.4%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">LTV55%までの借入余力</td> <td>191億円</td> </tr> <tr> <td colspan="3">手元資金（平成25年12月末見込）</td> <td>40億円</td> </tr> <tr> <td colspan="3">取得余力 合計</td> <td>231億円</td> </tr> </tbody> </table>		第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	平成25年10月実施の 公募増資後概算見込	LTV	56.6%	53.0%	51.4%	LTV55%までの借入余力			191億円	手元資金（平成25年12月末見込）			40億円	取得余力 合計			231億円
	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	平成25年10月実施の 公募増資後概算見込																		
LTV	56.6%	53.0%	51.4%																		
LTV55%までの借入余力			191億円																		
手元資金（平成25年12月末見込）			40億円																		
取得余力 合計			231億円																		
含み損益の改善	<p>■ NCRとの合併直後（第9期末）に109億円あった含み損が、第15期末には49億円の含み益に改善</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>第9期末 (平成22年8月期)</th> <th>第14期末 (平成25年2月期)</th> <th>第15期末 (平成25年8月期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>含み損益</td> <td>△109億円</td> <td>△12億円</td> <td>+49億円</td> </tr> </tbody> </table>		第9期末 (平成22年8月期)	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	含み損益	△109億円	△12億円	+49億円												
	第9期末 (平成22年8月期)	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)																		
含み損益	△109億円	△12億円	+49億円																		

	第14期実績(A) (平成25年2月期)	第15期予想 (平成25年8月期)		第15期実績(C) (平成25年8月期)	差異(C)-(A)	差異(C)-(B)
		当初予想 (平成25年4月11日公表)	修正予想(B) (平成25年6月21日公表)			
1口当たり当期純利益	7,875円	7,689円	7,750円	7,899円	24円	149円
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	8,473円	7,689円	7,740円	7,889円	△584円	149円
1口当たり分配金	8,473円	8,300円	8,300円	8,300円	△173円	—

(注) 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしているため、第14期については、当該投資口割合による影響を加味し、2で除した数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

第15期決算実績と第14期決算実績との差異

(単位：百万円)

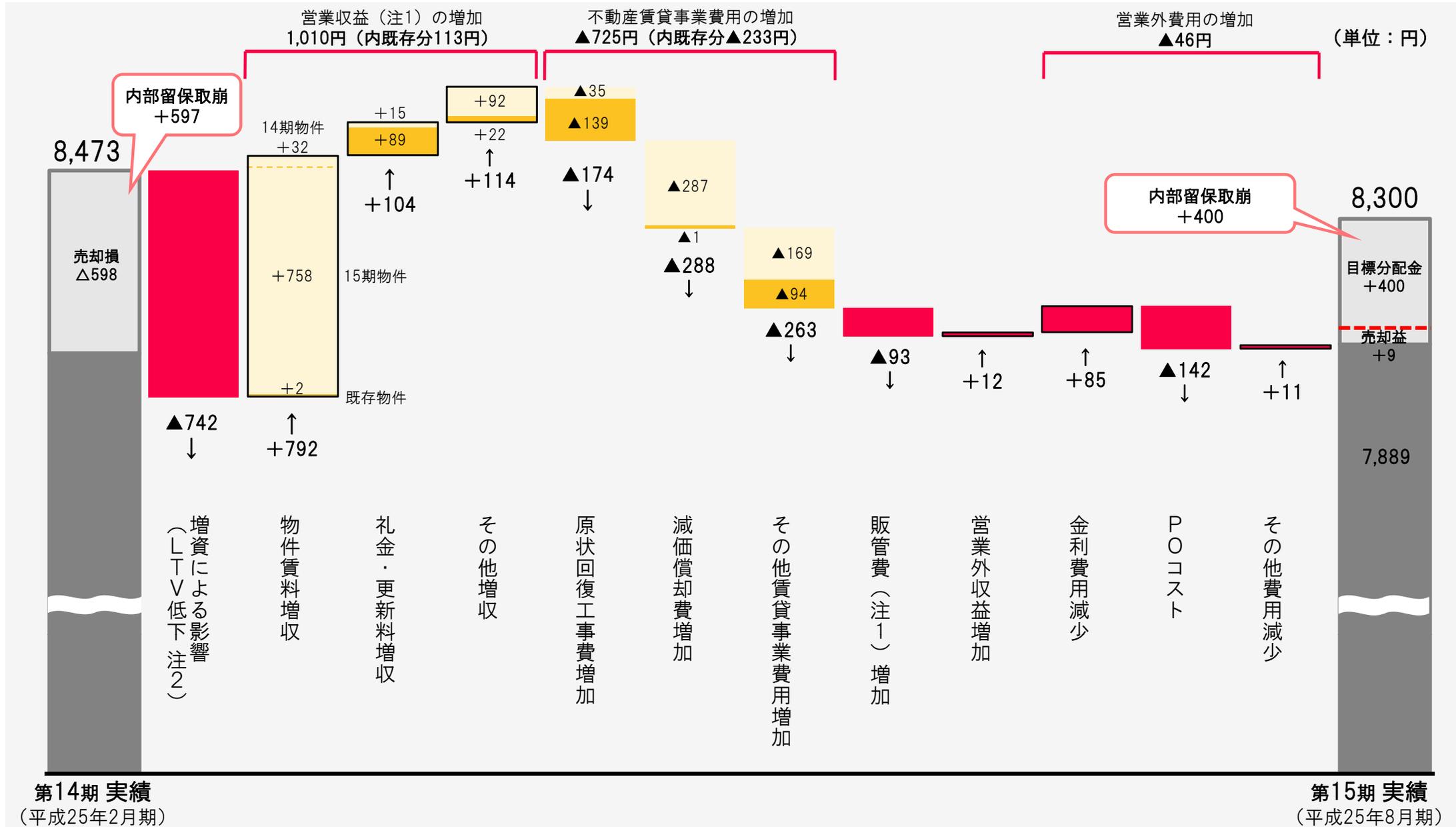
	第14期実績 (平成25年2月期)	第15期予想 (注1) (平成25年8月期)	第15期実績 (平成25年8月期)	第15期実績と第14期実績との差異	
運用日数	181日	184日	184日	—	
営業収益 (a)	7,612	7,946	7,971	358	4.7%増収
賃貸事業収益 (b)	7,612	7,943	7,968	355	4.7%増収
賃貸事業収入	7,152	7,422	7,431	278	14期・15期取得物件+316、14期譲渡物件△38
その他賃貸事業収入	460	521	537	76	礼金収入+16、更新料収入+19、原状回復費収入+9
不動産等売却益	—	3	3	3	物件売却益（フォレオタウン筒井土地の一部）
営業費用 (c)	4,214	4,340	4,309	95	
賃貸事業費用 (d)	4,022	4,340	4,309	287	
賃貸事業費用	3,265	3,514	3,520	254	減価償却費+101、原状回復工事費+61、公租公課+26 管理・媒介費+30
その他賃貸事業費用	756	825	789	32	
不動産等売却損	192	—	—	△192	物件売却損（いなげや）の減少
不動産等売却損益を除く営業利益 (b) - (d)	3,590	3,603	3,658	67	1.9%増益
営業利益 (a) - (c)	3,398	3,606	3,661	263	7.7%増益
営業外収益	1	0	5	4	
営業外費用	871	880	887	16	
支払利息	725	670	672	△52	前期リファイナンスによる減少
融資関連費用	141	159	160	19	上記に伴う当初手数料の増加
その他営業外費用	3	50	53	50	P Oコストの増加
経常利益	2,529	2,726	2,780	250	9.9%増益（巡航ベース (注2) では2.0%増益）
特別損益	—	—	—	—	
当期純利益	2,528	2,726	2,779	250	9.9%増益（巡航ベース (注2) では2.0%増益）
内部留保実施（△取崩）額	△191	△193	△141	50	
分配金総額	2,720	2,920	2,920	199	
1口当たり当期純利益	7,875円	7,750円	7,899円	24円	
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	8,473円	7,740円	7,889円	△584円	
1口当たり内部留保実施（△取崩）額	△597円	△550円	△400円	197円	
1口当たり分配金	8,473円	8,300円	8,300円	△173円	
（期末発行済投資口数：分割後）	(321,070口)	(351,870口)	(351,870口)	30,800口	

(注1) 平成25年6月21日に公表した平成25年8月期修正予想です。

(注2) 「巡航ベース」とは、不動産等売却損益・固定資産減損損失等の特別な損益を除き算出した数値を指します。

(注3) 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしているため、第14期の投資口1口当たりの金額は、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

// 1口当たり分配金の対前期比増減要因分析



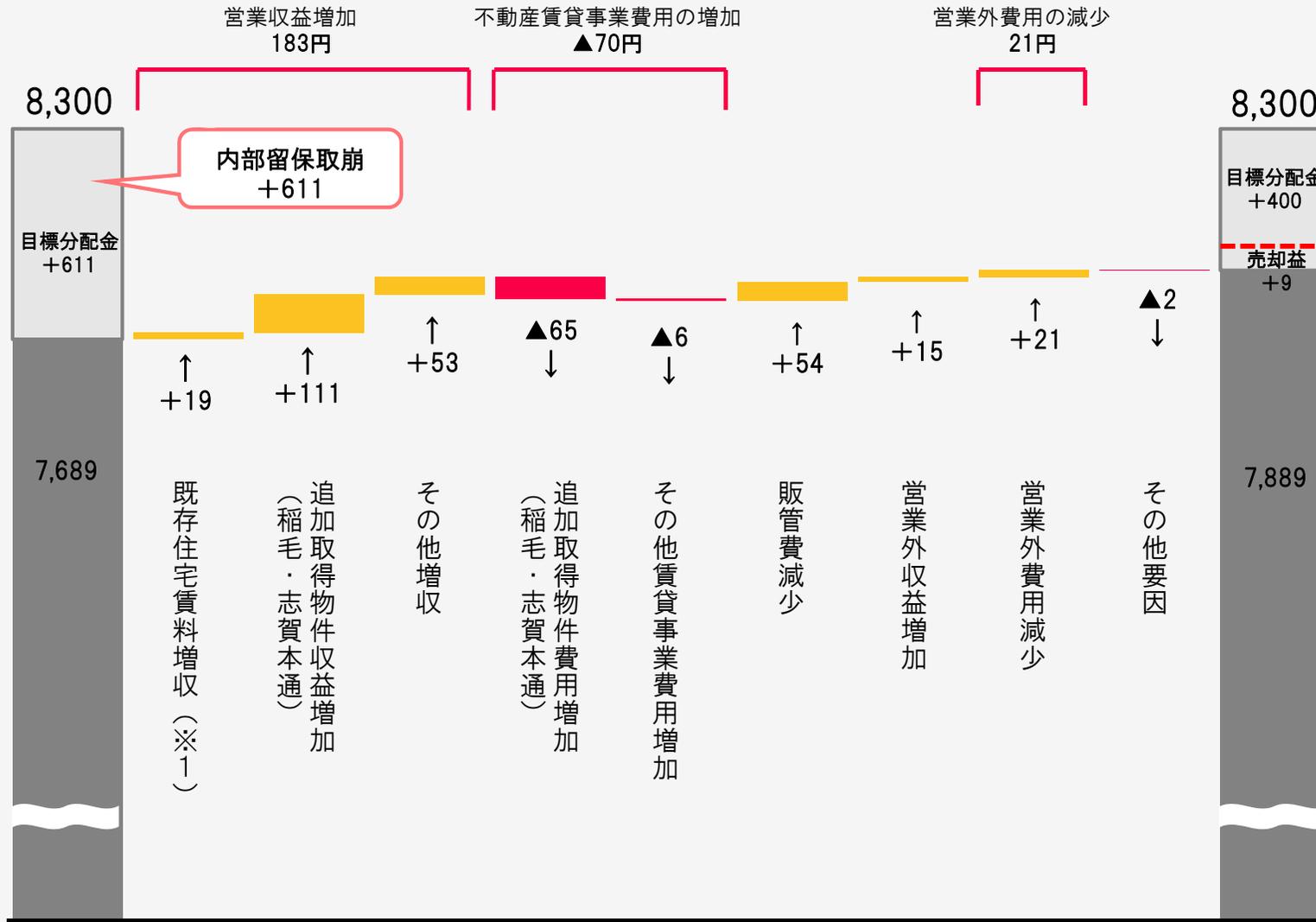
第14期実績
(平成25年2月期)

第15期実績
(平成25年8月期)

(注1) 不動産等売却損益を除く。
(注2) 投資口数(分割後) 第14期 321,070口 第15期 351,870口、期末LTV 第14期 56.6% 第15期 53.0%

// 1口当たり分配金の予想比差異分析

(単位：円)



第15期 予想 (注)
(平成25年8月期)

第15期 実績
(平成25年8月期)

(※1)

	<計画>	⇒	<実績>
稼働率	96.0%	⇒	96.5%
賃料	±0%	⇒	▲0.2%

(注) 平成25年4月11日に公表した平成25年8月期の運用状況の予想です。

// 公募増資の概要

	第2回公募増資		第3回公募増資	
発行決議日	平成25年3月1日		平成25年10月10日	
発行総額（手取金）	115億円		85億円（注）	
発行口数	30,800口		22,000口（注）	
増資後の資産規模（取得価格合計）	2,184億円		2,313億円	
増資による新規取得物件	3物件	カスターリア中目黒（借入金返済） カスターリア大濠ベイツタワー ロイヤルパークスなんば	6物件 （借入金返済）	カスターリア初台Ⅱ カスターリア目黒長者丸 カスターリア大森Ⅲ カスターリア恵比寿 カスターリア目黒鷹番 カスターリア武蔵小杉
増資によるLTV引下げ効果	56.6%（平成25年2月期）⇒53.0%（平成25年8月期）		53.0%（平成25年8月期）⇒51.4%（公募増資後概算見込）	

（注）第三者割当てによる新投資口発行の上限2,000口が全て発行されることを前提に記載しています。

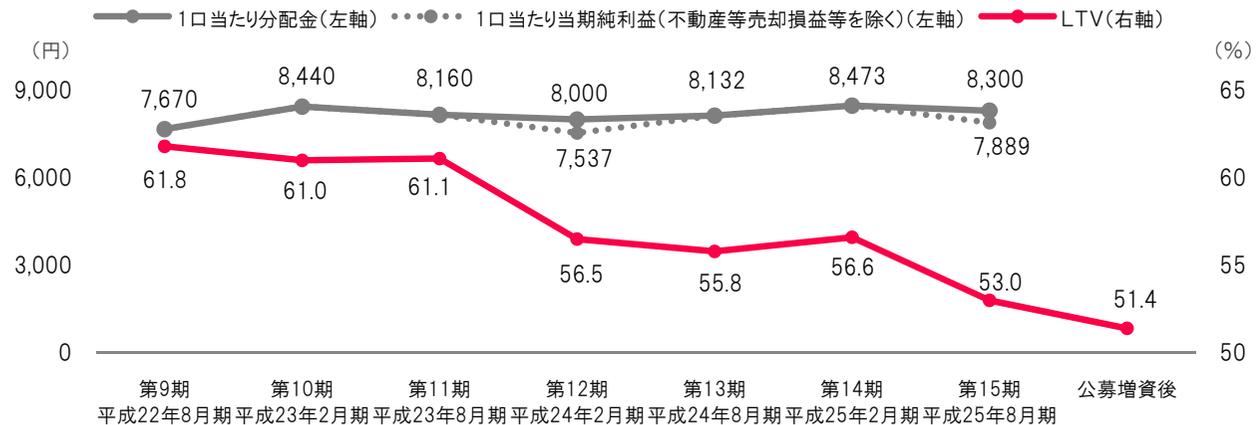
// オファリングハイライト

第2回公募増資	第3回公募増資
<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模拡大とポートフォリオの収益性向上 ■ 適切なLTVコントロールと財務体質の強化 ■ 分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模拡大及びポートフォリオの収益性と質の向上 ■ 分配金の維持・向上とLTV低減の両立及び新規資産の取得余力の確保 ■ 分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上

// 資産規模拡大とLTVコントロール

	第14期末 （平成25年2月期末）	第15期末 （平成25年8月期末）	第3回 PO取得物件	公募増資後
物件数	123物件	127物件	6物件	133物件
資産規模	2,126億円	2,210億円	103億円	2,313億円
賃貸可能戸数	9,305戸	9,814戸	367戸	10,181戸
1口当たりNAV	282千円	307千円		

// 分配金の維持・向上とLTV低減の両立



// 第15期（平成25年8月期）取得物件



物件名称	カスターリア大瀬ベイトワー
所在地	福岡県福岡市
構造・階数	RC造、30F
建築時期	平成18年9月
賃貸可能戸数	215戸
取得日	平成25年3月25日
取得価格	2,910百万円
取得先	国内の特例有限会社
NOI利回り(注)	7.5%



大和ハウスグループサポート物件	
物件名称	ロイヤルパークスなんば
所在地	大阪府大阪市
構造・階数	RC造、14F
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数	162戸
取得日	平成25年3月29日
取得価格	2,830百万円
取得先	ロイヤルパークスなんば(株) (大和ハウス工業の子会社)
NOI利回り(注)	7.1%



物件名称	カスターリア志賀本通
所在地	愛知県名古屋市中区
構造・階数	RC造、15F
建築時期	平成20年2月
賃貸可能戸数	128戸
取得日	平成25年6月26日
取得価格	1,730百万円
取得先	国内の合同会社
NOI利回り(注)	6.6%

(注) (取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格)

// 第15期（平成25年8月期）取得物件

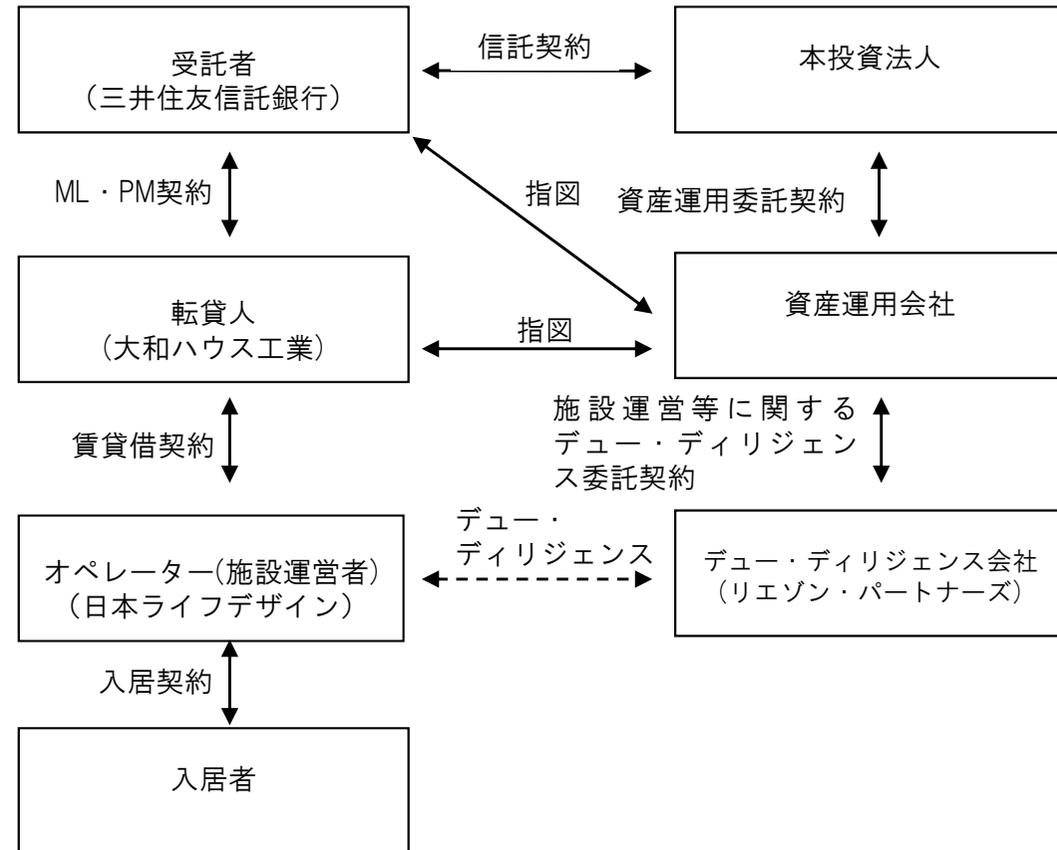
- 介護付有料老人ホーム（アーバンリビング稲毛）を高齡者向け住宅第1号物件として取得



大和ハウスグループサポート物件	
	アーバンリビング稲毛
所在地	千葉県千葉市稲毛区
構造・階数	鉄骨造、4F
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	100戸
取得日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円
取得先	大和ハウス工業株式会社
NOI利回り(注)	7.4%

(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

【アーバンリビング稲毛のスキーム図】



【大和ハウス工業のサポート】

プロパティ・マネジメント会社として管理・運営をサポート、賃料保証型のマスターリース契約により、安定した収益を長期間確保

【デュー・ディリジェンス会社】

施設の運営状況及び競争力並びに介護事業運営に関する遵法性等の調査を委託、取得後も運営状況のモニタリングを実施

【オペレーター概要】

株式会社日本ライフデザインは株式会社銀座メディカルグループの100%子会社

// 第16期（平成26年2月期）取得物件



<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>



<カスターリア武蔵小杉>

物件名称	カスターリア初台Ⅱ	カスターリア恵比寿	カスターリア目黒長者丸	カスターリア目黒鷹番	カスターリア大森Ⅲ	カスターリア武蔵小杉
所在地	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都品川区	東京都目黒区	東京都品川区	東京都品川区
構造・階数	RC造、5F / B1F	RC造、9F / B1F	RC造、3F / B1F	RC造、6F	RC造、8F	RC造、7F
建築時期	平成20年1月	平成19年10月	平成18年2月	昭和44年9月 (平成19年8月改修工事実施済)	平成20年2月	平成19年11月
NOI利回り(注)	5.3%	5.2%	5.1%	5.3%	5.5%	5.6%
取得日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日
取得価格	1,900百万円	1,420百万円	2,030百万円	1,750百万円	1,520百万円	1,680百万円
取得先	国内の合同会社					

(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

// 平成22年4月以降の物件入替え実績について

■ 取得物件実績 29物件のうち10物件（325億円）を大和ハウスグループ（赤字で記載）から取得（取得額ベース49.3%）

期	取得物件名称	取得日	取得価格① (百万円)	鑑定評価額② (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	築年数 (注2)	総戸数
第9期 (平成22年8月期)	カスターリア市ヶ谷	平成22年6月29日	940	1,210	270	6.9	1.8	50
	カスターリア中延	平成22年6月29日	1,790	2,170	380	6.5	2.1	83
第10期 (平成23年2月期)	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	7,550	190	6.4	3.7	276
	カスターリア戸越	平成22年11月1日	1,770	2,130	360	6.8	2.7	120
	ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	2,130	390	7.9	3.2	179
	カスターリア伏見	平成23年1月14日	2,260	2,490	230	7.1	4.3	123
第11期 (平成23年8月期)	カスターリア大井町	平成23年6月30日	1,181	1,200	19	5.6	0.3	65
	カスターリア名駅南	平成23年8月1日	720	757	37	6.5	4.6	70
	カスターリア大森	平成23年8月2日	1,500	1,600	100	6.0	4.4	60
第12期 (平成24年2月期)	カスターリア薬院	平成23年9月26日	930	951	21	6.5	5.6	118
	ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	5,560	260	6.7	5.6	279
	カスターリア三宿	平成23年10月7日	1,900	2,050	150	5.9	4.6	53
	芝浦アイランド プルムタワー	平成23年10月18日	7,580	7,880	300	6.7	3.1	213
	カスターリア初台	平成23年12月19日	2,030	2,180	150	5.6	5.1	81
第13期 (平成24年8月期)	カスターリア荒川	平成24年3月28日	1,660	1,830	170	6.5	5.1	70
	カスターリア大森Ⅱ	平成24年3月29日	2,370	2,460	90	5.4	3.1	112
第14期 (平成25年2月期)	カスターリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,209	1,320	111	6.9	3.6	84
	カスターリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	4,000	200	5.2	4.8	101
第15期 (平成25年8月期)	カスターリア大濠ベイトワー	平成25年3月25日	2,910	3,520	610	7.5	6.5	215
	ロイヤルパークスなんば	平成25年3月29日	2,830	2,940	110	7.1	7.1	162
	アーバンリビング稲毛	平成25年6月24日	930	978	48	7.4	4.3	(注4) 1
第16期 (平成26年2月期)	カスターリア志賀本通	平成25年6月26日	1,730	1,860	130	6.6	5.4	128
	カスターリア初台Ⅱ	平成25年9月27日	1,900	2,030	130	5.3	5.7	56
	カスターリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	1,520	100	5.2	5.9	36
	カスターリア目黒長者丸	平成25年9月27日	2,030	2,150	120	5.1	5.6	61
	カスターリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	1,790	40	5.3	44.1	55
	カスターリア大森Ⅲ	平成25年9月27日	1,520	1,660	140	5.5	5.6	74
	カスターリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	1,750	70	5.6	5.8	85
合計・平均 (注3)			65,932	70,876	4,943	6.3	5.5	3,088

(注1) (取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格) (注2) 取得日現在における築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「NOI利回り」及び「築年数」については、各物件の取得価格で加重平均して記載しています。

(注4) 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、戸数を1戸として記載しています。

収益性向上 **築年数改善**

■ 譲渡物件実績

第9期～第15期	簿価① (注5) (百万円)	譲渡価格②(注6) (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注7)	築年数 (注8)	総戸数
25物件 合計・平均	24,914	25,335	421	5.9	9.4	1,031

(注5) 譲渡日の属する期の前の決算期における帳簿価格を記載しています。 (注6) 売却に係わる諸費用は考慮していません。

(注7) (過去2期の合計NOI/取得価格)

(注8) 譲渡日現在における各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。

(注9) アプリール垂水及びフォレオタウン筒井の土地の一部譲渡は含んでいません。

// 今後のスポンサーパイプライン

- 大和ハウス工業の開発不動産による資産規模の拡大を促進

稼働中の開発不動産				
■ 賃貸住宅⇒458億円（平成25年6月現在簿価ベース、ロイヤルパークスシリーズ7物件を含みます。）				
■ 高齢者向け住宅⇒2施設（平成25年6月現在）				
大和ハウス工業が現在策定中の第4次中期経営計画における決定事項（平成25年7月5日現在）				
■ 第4次中期経営計画における3か年の大和ハウスグループの投資計画額は総額6,500億円 不動産開発事業に資金を重点投下していく方針				
不動産開発投資	海外投資	M&A等	設備投資	合計
4,000億円	500億円	500億円	1,500億円	6,500億円



【大和ハウス工業の高齢者向け住宅開発事例】
油壺マリーナヒルズ

【大和ハウス工業の開発中物件】



本投資法人向け開発物件（注1）4物件…右上図 ○ 印
（大和ハウス工業からの優先交渉権取得済み開発中物件）

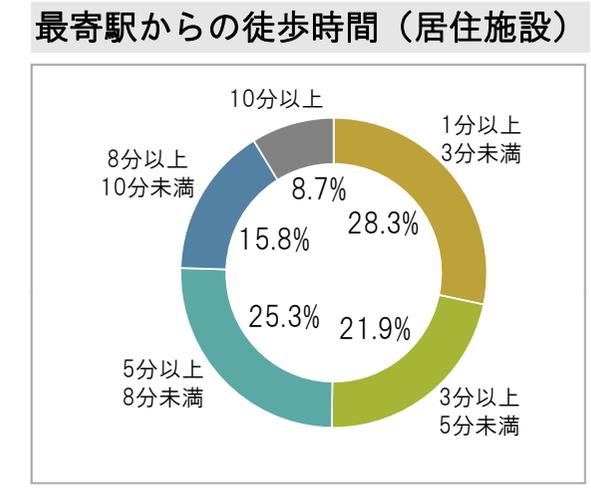
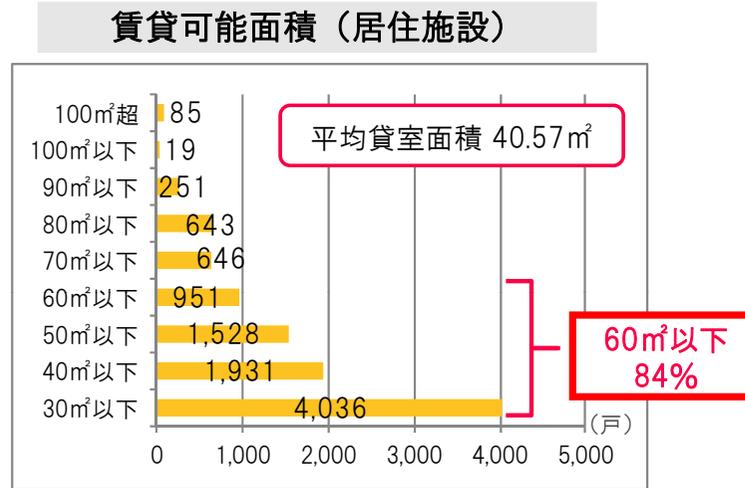
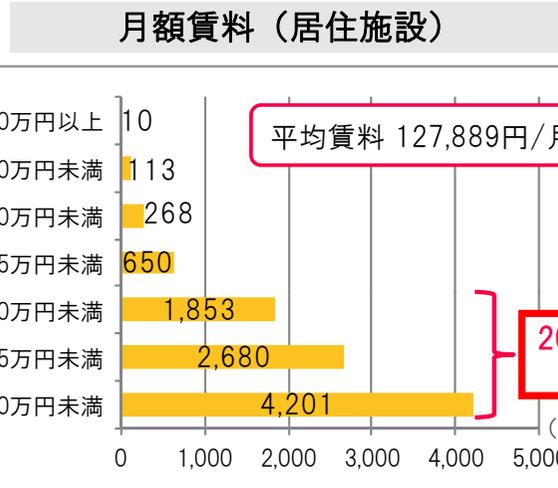
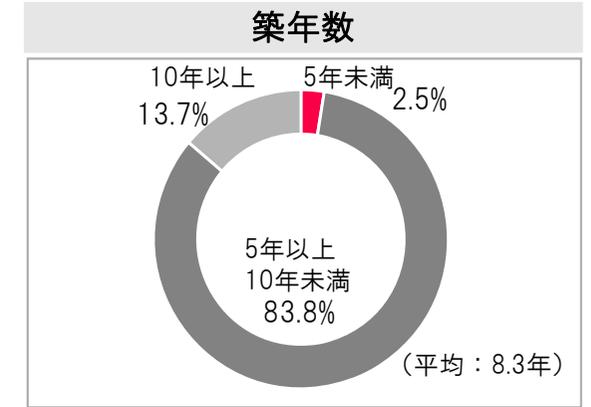
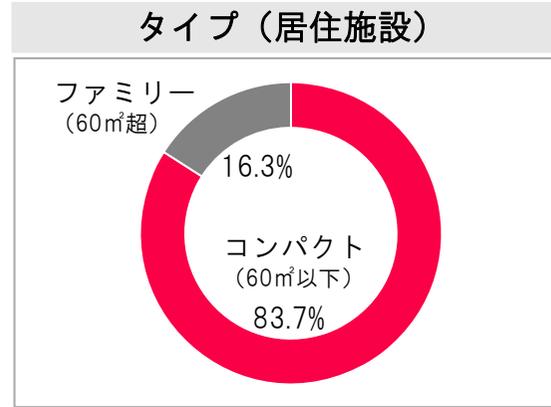
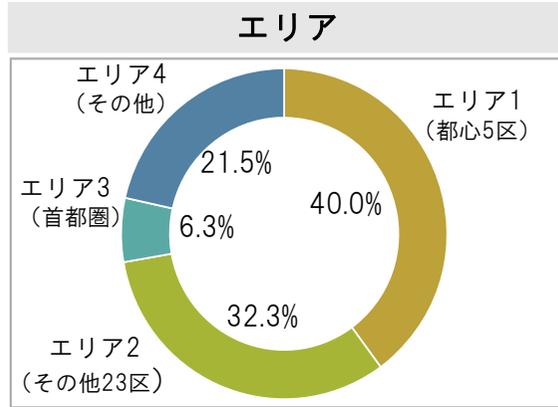
本投資法人の取得対象物件（注2）4物件…右上図 △ 印
（大和ハウス工業宛優先交渉権付与依頼済み開発中物件）

(注1) 「本投資法人向け開発物件」とは、本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、本投資法人に対して優先交渉権を付与している物件をいいます。
(注2) 「本投資法人の取得対象物件」とは、本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、大和ハウス工業に対して優先交渉権の付与を依頼している開発物件をいいます。
(注3) 上記に記載及び掲載の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。



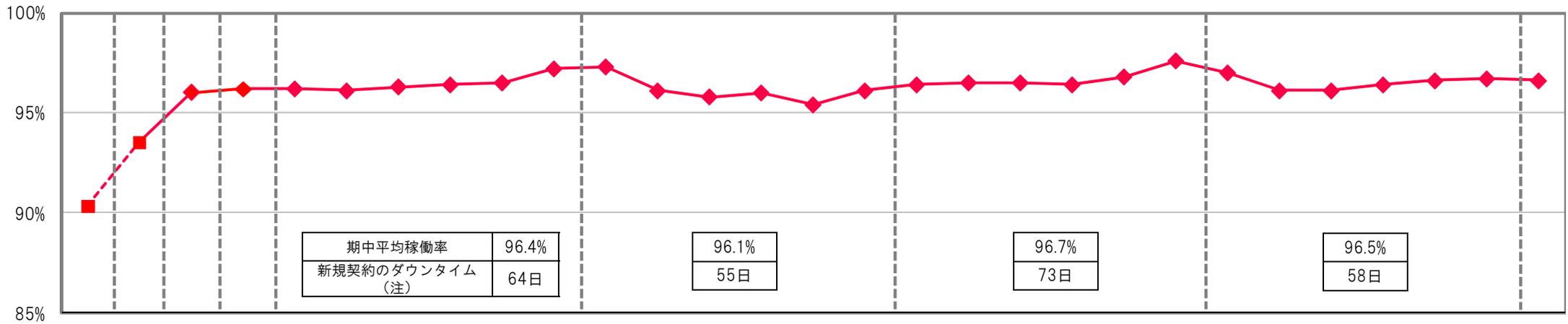
// ポートフォリオの分散状況（平成25年9月27日現在）

- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏に投資するほか、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度分散投資
- 需要が厚く、稼働率・賃料水準の安定している月額賃料20万円未満（89%）のコンパクトタイプ（60㎡以下：84%）に投資



(注1) 上記円グラフ「エリア」及び「築年数」については、取得価格をベースに算定しています。また、「タイプ」については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。
 (注2) 「エリア」の定義は次の通りです。①都心5区(エリア1)：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区(エリア2)：エリア1を除く東京都23区、③首都圏(エリア3)：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、④その他(エリア4)：その他の都市(人口約10万人以上の地域)
 (注3) 「タイプ」の定義は次の通りです。コンパクト：専有面積60㎡以下、ファミリー：同60㎡超
 (注4) 「月額賃料」とは、本投資法人が平成25年9月27日現在保有する133物件の住戸(アーバンリビング稲毛及び店舗は除く。)について、平成25年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除く。)をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

// ポートフォリオ稼働率の推移



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

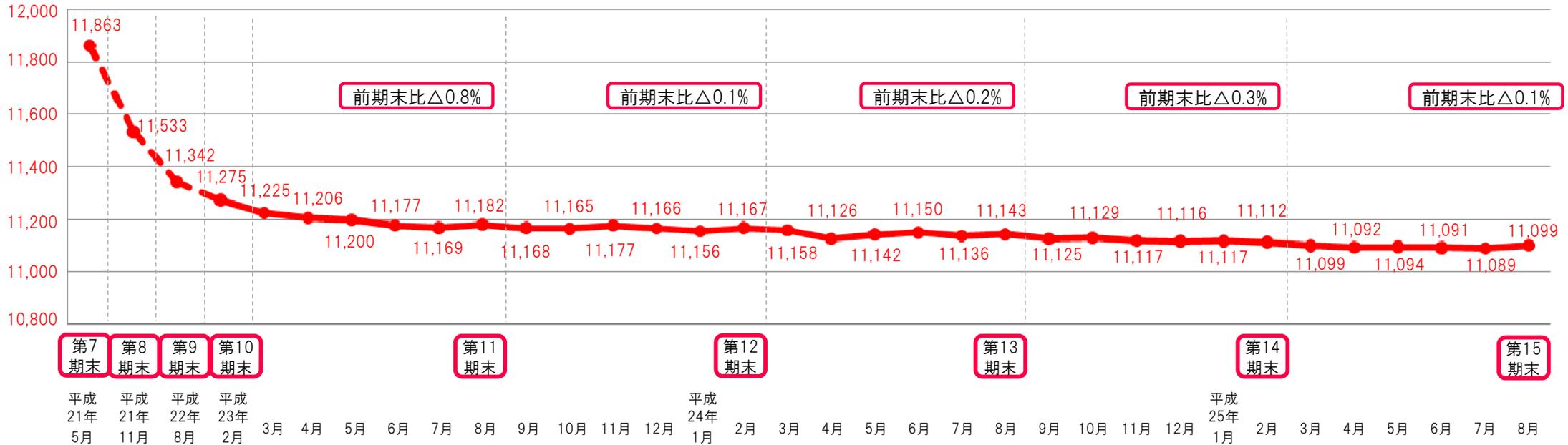
第8期末	第9期末	第10期末	第11期末	第12期（平成24年2月期）						第13期（平成24年8月期）						第14期（平成25年2月期）						第15期（平成25年8月期）						16期
平成21年11月	平成22年8月	平成23年2月	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月	平成23年11月	平成23年12月	平成24年1月	平成24年2月	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月	平成25年5月	平成25年6月	平成25年7月	平成25年8月	平成25年9月

全体	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	96.2%	96.1%	96.3%	96.4%	96.5%	97.2%	97.3%	96.1%	95.8%	96.0%	95.4%	96.1%	96.4%	96.5%	96.5%	96.4%	96.8%	97.6%	97.0%	96.1%	96.1%	96.4%	96.6%	96.7%	96.6%
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

居住施設	エリア1	87.9%	90.4%	94.3%	94.1%	94.3%	94.2%	94.8%	95.1%	94.9%	96.3%	96.5%	94.7%	94.9%	95.1%	93.8%	94.8%	95.4%	95.7%	95.5%	95.1%	95.8%	96.9%	96.1%	95.0%	95.3%	96.1%	96.3%	96.6%	95.7%
	エリア2	91.7%	93.6%	96.6%	96.5%	96.5%	96.0%	95.9%	96.1%	96.8%	97.5%	97.1%	96.0%	95.3%	96.1%	96.3%	96.9%	96.6%	96.4%	96.1%	96.4%	96.9%	97.9%	97.0%	96.6%	96.5%	96.5%	96.2%	96.3%	96.9%
	エリア3	96.9%	96.3%	97.0%	97.6%	97.5%	98.8%	98.8%	98.5%	98.6%	99.1%	99.6%	98.7%	98.8%	98.8%	98.7%	98.6%	99.0%	99.3%	99.6%	99.4%	99.6%	99.5%	99.6%	99.1%	99.5%	99.3%	99.6%	99.9%	99.3%
	エリア4	96.2%	95.8%	96.6%	97.2%	97.0%	96.8%	97.0%	97.1%	96.9%	97.1%	97.5%	96.7%	96.1%	95.8%	95.3%	95.8%	96.3%	96.5%	96.7%	96.7%	97.0%	97.5%	97.1%	95.9%	95.6%	95.7%	96.1%	96.2%	96.1%
商業施設	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	100%	100%	100%	100%	

// 既存物件（103物件）の稼働坪単価の推移

(円/月・坪)



(注) 第15期末保有127物件のうち、合併後に取得した23物件及び商業施設1物件を除いた**居住施設103物件**について、各月末のレントロールを基に作成

// 各期末保有物件の稼働坪単価の推移

(円/月・坪)	第11期末 (平成23年8月期)	第12期末 (平成24年2月期)
稼働坪単価	11,036	11,015
前期末比	—	△21 △0.2%

(注) 第12期末保有125物件のうち、第12期中に取得した6物件及び商業施設2物件を除いた**居住施設117物件**について、各期末のレントロールを基に作成

(円/月・坪)	第12期末 (平成24年2月期)	第13期末 (平成24年8月期)
稼働坪単価	10,874	10,805
前期末比	—	△69 △0.6%

(注) 第13期末保有123物件のうち、第13期中に取得した2物件及び商業施設2物件を除いた**居住施設119物件**について、各期末のレントロールを基に作成

(円/月・坪)	第13期末 (平成24年8月期)	第14期末 (平成25年2月期)
稼働坪単価	10,805	10,788
前期末比	—	△17 △0.2%

(注) 第14期末保有123物件のうち、第14期中に取得した2物件及び商業施設1物件を除いた**居住施設120物件**について、各期末のレントロールを基に作成

(円/月・坪)	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)
稼働坪単価	10,813	10,794
前期末比	—	△19 △0.2%

(注) 第15期末保有127物件のうち、第15期中に取得した4物件及び商業施設1物件を除いた**居住施設122物件**について、各期末のレントロールを基に作成

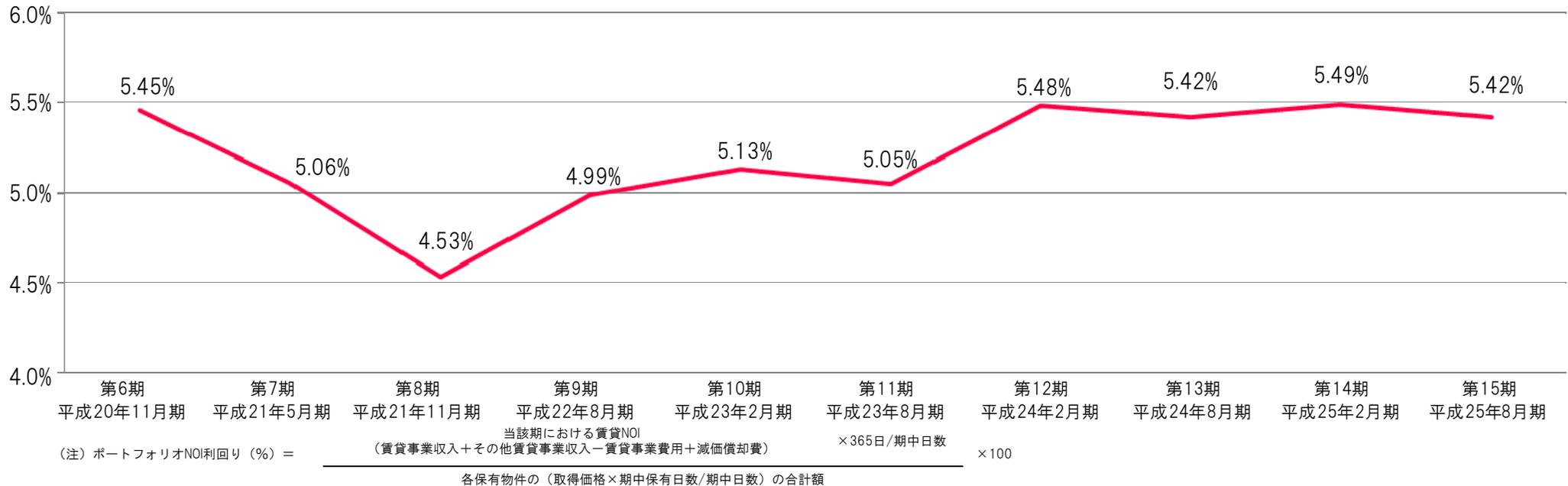
// 入替時の賃料上昇・下落住戸数、割合及び賃料の推移

期		第12期（平成24年2月期）			第13期（平成24年8月期）			第14期（平成25年2月期）			第15期（平成25年8月期）		
エリア		戸	割合	金額(千円)									
全体	賃料上昇	268	30.8%	1,583	366	38.6%	2,102	347	39.2%	2,310	385	38.2%	2,353
	賃料下落	467	53.7%	△ 5,797	426	45.0%	△ 4,703	429	48.5%	△ 4,135	427	42.4%	△ 4,552
	賃料据置	135	15.5%	—	155	16.4%	—	109	12.3%	—	196	19.4%	—
	判別無（注1）	58	—	—	15	—	—	17	—	—	47	—	—
	計	928	100.0%	△ 4,213	962	100.0%	△ 2,601	902	100.0%	△ 1,825	1,055	100.0%	△ 2,198
エリア1	賃料上昇	80	27.6%	516	99	29.6%	696	113	35.3%	811	99	29.5%	765
	賃料下落	168	57.9%	△ 2,717	169	50.4%	△ 2,859	167	52.2%	△ 1,900	181	53.9%	△ 2,613
	賃料据置	42	14.5%	—	67	20.0%	—	40	12.5%	—	56	16.7%	—
	判別無（注1）	44	—	—	13	—	—	3	—	—	32	—	—
	計	334	100.0%	△ 2,201	348	100.0%	△ 2,162	323	100.0%	△ 1,089	368	100.0%	△ 1,848
エリア2	賃料上昇	64	24.7%	382	84	36.8%	423	91	33.6%	378	77	30.7%	405
	賃料下落	150	57.9%	△ 1,751	107	46.9%	△ 806	136	50.2%	△ 1,119	119	47.4%	△ 1,047
	賃料据置	45	17.4%	—	37	16.2%	—	44	16.2%	—	55	21.9%	—
	判別無（注1）	8	—	—	2	—	—	12	—	—	7	—	—
	計	267	100.0%	△ 1,369	230	100.0%	△ 383	283	100.0%	△ 741	258	100.0%	△ 642
エリア3	賃料上昇	10	25.6%	36	8	23.5%	26	2	5.4%	4	5	12.2%	9
	賃料下落	21	53.8%	△ 319	20	58.8%	△ 169	29	78.4%	△ 254	26	63.4%	△ 136
	賃料据置	8	20.5%	—	6	17.6%	—	6	16.2%	—	10	24.4%	—
	判別無（注1）	0	—	—	0	—	—	0	—	—	1	—	—
	計	39	100.0%	△ 283	34	100.0%	△ 143	37	100.0%	△ 250	42	100.0%	△ 127
エリア4	賃料上昇	114	40.4%	649	175	50.0%	956	141	54.9%	1,117	204	53.7%	1,174
	賃料下落	128	45.4%	△ 1,008	130	37.1%	△ 869	97	37.7%	△ 862	101	26.6%	△ 756
	賃料据置	40	14.2%	—	45	12.9%	—	19	7.4%	—	75	19.7%	—
	判別無（注1）	6	—	—	0	—	—	2	—	—	7	—	—
	計	288	100.0%	△ 358	350	100.0%	87	259	100.0%	255	387	100.0%	418

（注1）「判別無」は、契約タイプの変更（一般契約、定期借家契約）の変更により単純比較ができない契約分又はNCR保有物件、新規取得物件のうち従前賃料が不明で比較ができない契約分を表します。

（注2）商業施設は除きます。

// ポートフォリオNOI利回りの推移



// バリューアップ工事の実施

- カスタリア阿倍野 集会室改修工事 (工事費: 6.9百万円)

<改修内容>
2階集会室を貸室 (3LDK: 88.64㎡) に変更

<改修前 (集会室)>



<改修後 (貸室)>



// 建設技術グループによる保有物件の価値向上

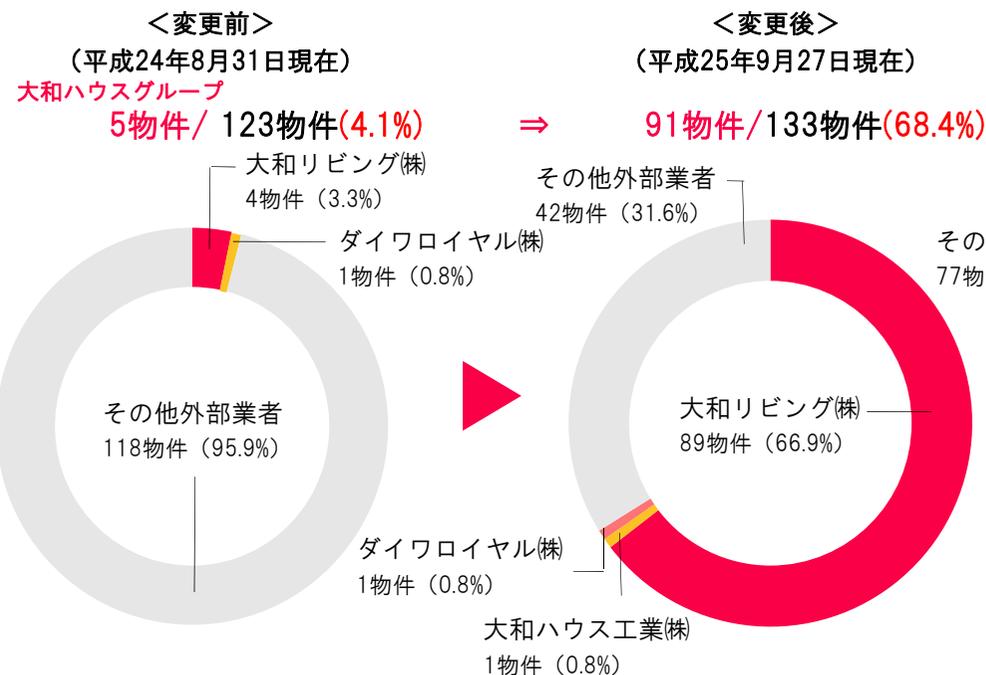
- 平成25年4月資産運用会社に創設した「建設技術グループ」により、予防的な大規模修繕等による投資法人保有物件の競争力の維持向上、計画的な修繕等の実施による資産運用の安定化を企図。
- 実績及び今後の予定
 - ①建物診断及び長期修繕計画の策定
今後1年~2年を目処に保有133物件 (平成25年10月31日現在) について実施 (第15期末現在、16物件が完了)
 - ②戦略的バリューアップ工事の実施
左記紹介事例 (カスタリア阿倍野) を含む6物件において実施し、収益力・ブランド力等のバリューアップに貢献
 - ③建物維持管理業務及び専有部の原状回復工事の継続的見直し
維持管理メニューや原状回復工事をモデル化し、コスト、美観、機能を最大限追求

// 管理業務の大和ハウスグループへの集約化

■ プロパティ・マネジメント (PM) 会社、ビルメンテナンス (BM) 会社及びマスターリース (ML) 会社の変更

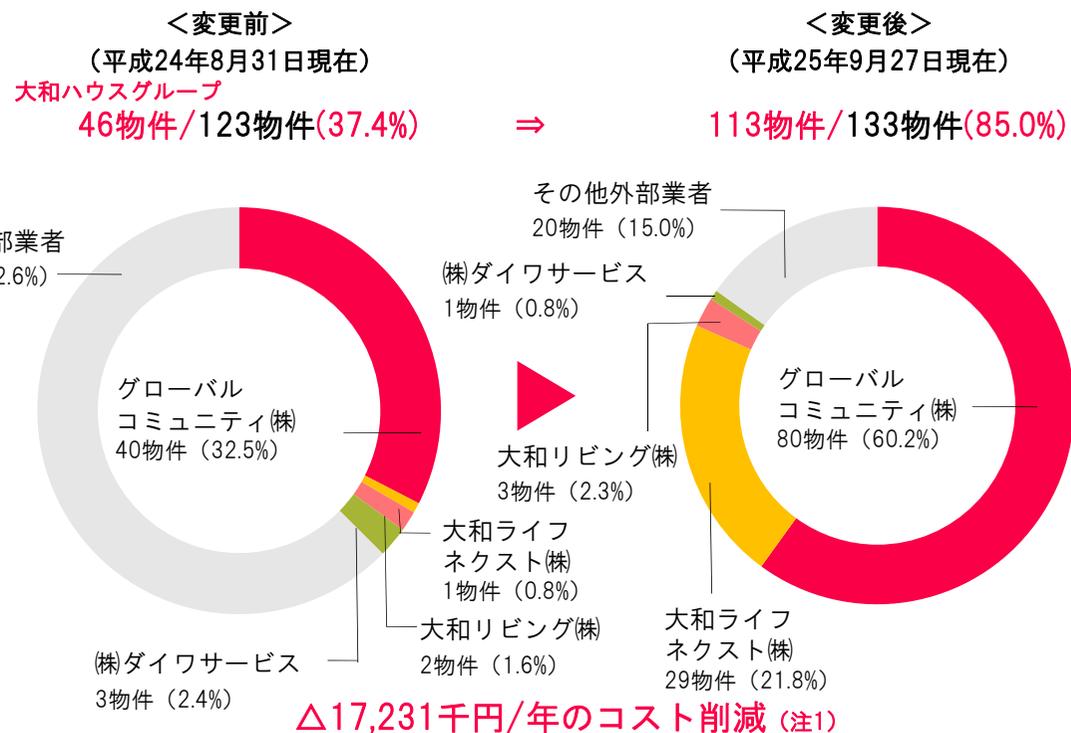
管理の品質改善による入居者満足度の向上と管理の効率化及び管理コストの削減を同時に達成するため、外部の業者に委託しているPM、BM会社及びML会社を大和ハウスグループへ集約化

PM会社の変更



△7,487千円/年のコスト削減 (注1)

BM会社の変更



△17,231千円/年のコスト削減 (注1)

ML会社の変更

- ①外部業者がML委託先となっている6物件を大和リビングマネジメント(株)に変更
- ②大和ハウスグループの組織再編の一環として、本投資法人保有71物件のML委託先であるディエイチ・リーシング合同会社は、平成25年3月29日を効力発生日として大和リビングマネジメント株式会社に吸収合併され、委託費用△3,166千円/年のコスト削減 (注2)

PM、BM、MLを大和ハウスグループへ集約化したことにより、△27,885千円/年のコスト削減を実現

(注1) 第15期における各物件の運用実績を基に、各業務委託費用の見直しを行わなかった場合との差額を資産運用会社が試算したものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 第13期及び第14期におけるマスターリース報酬を単位未満を切り捨てて記載しています。

// 基本方針

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

// 第15期（平成25年8月期）の財務改善状況

- 平成25年3月公募増資により、第15期（平成25年8月期）末時点のLTVは53.0%と改善
第14期末 56.6% ⇒ 第15期末 53.0%（前期比△3.6%）
- 平成25年9月にコミットメントライン変更契約（期間1年延長）を締結、新規6物件取得のため70億円の借入れを実施

// 期末負債コスト・LTVの推移

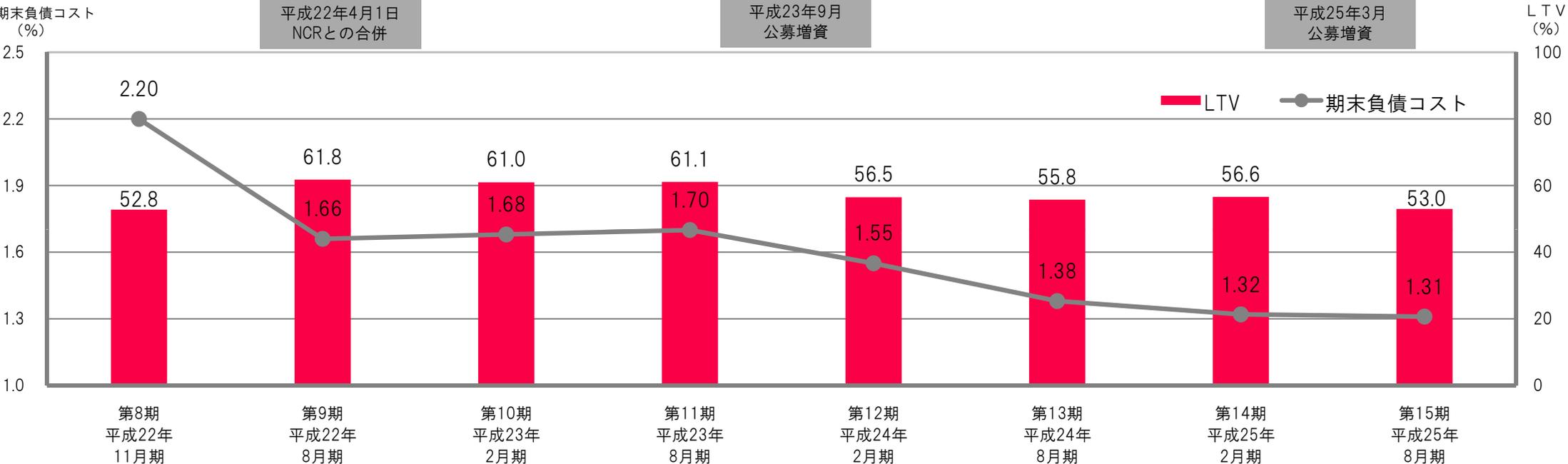
// 負債コストの低減実績

借換時期	借換額 (億円)	負債コスト(注1)の変化	1口当たり負債コスト 増減額(円/期)(注2)
平成22年12月	105	1.47% ▶ 1.79%	53
平成23年 9月	318	1.93% ▶ 1.34%	▲294
平成24年 3月	180	1.48% ▶ 1.31%	▲47
平成24年 7月	124	2.24% ▶ 0.93%	▲254
平成25年1月 及び2月	265	1.32% ▶ 1.04%	▲119

(注1) 基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用

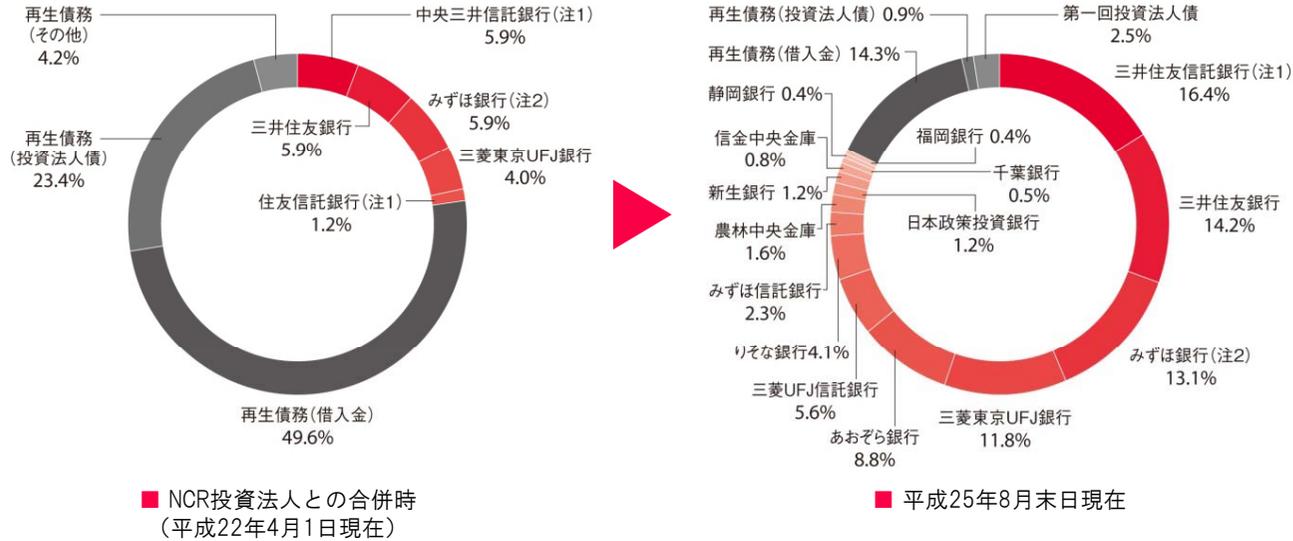
(注2) 平成25年3月1日に実施した投資口分割後の口数321,070口にて算出しています。

合計 ▲661



(注3) コミットメントラインIを除く。

// 借入先の多様化



(注1) 中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。
 (注2) 株式会社みずほ銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で合併し、株式会社みずほ銀行となりました。

// 有利子負債の構成比率

長期負債比率の上昇



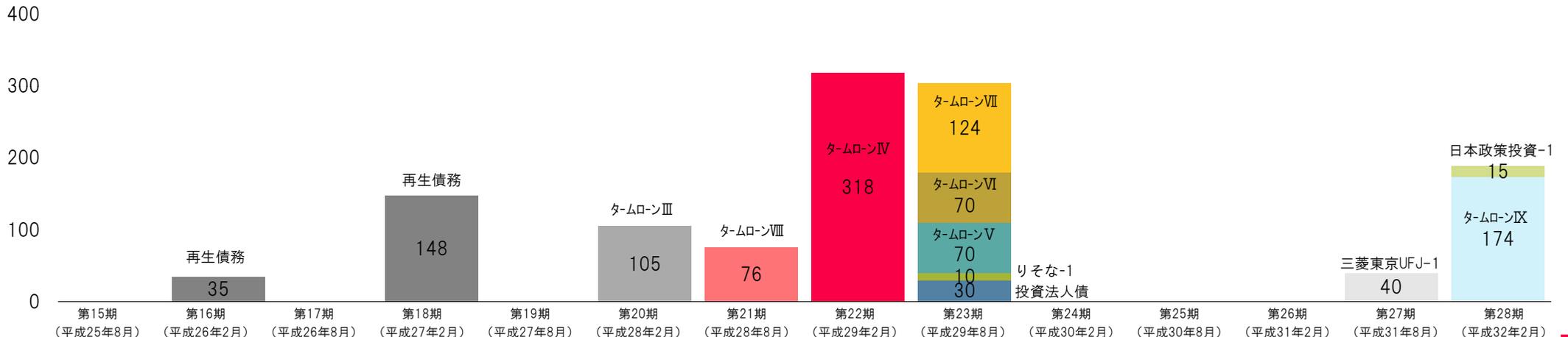
金利の固定化比率の上昇



// 有利子負債返済期限の分散状況

平均残存年数：(第14期末) 3.97年 → (第15期末) 3.46年
※コミットメントラインI-5は除く

(単位：億円)



// 有利子負債一覧表

	借入先	平成25年10月31日現在	利率	借入日	返済期限	期間	担保
コミットメントライン I-5	4金融機関	7,000百万円	0.94818% (変動) <スプレッド0.8%>	平成25年9月27日	平成26年9月26日	1年	無担保
タームローンⅢ	7金融機関	10,500百万円	1.40% (注1) (固定) <スプレッド0.8%>	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年	無担保
タームローンⅣ	8金融機関	31,800百万円	1.096% (注1) (固定) <スプレッド0.65%>	平成23年9月30日	平成28年9月30日	5年	無担保
タームローンⅤ	4金融機関	7,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅥ	3金融機関	7,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅦ	4金融機関	12,400百万円	0.69536% (注1) (固定) <スプレッド0.45%>	平成24年7月31日	平成29年7月31日	5年	無担保
タームローンⅧ	8金融機関	7,600百万円	0.44818% (変動) <スプレッド0.3%>	平成25年1月31日	平成28年3月31日	3年2か月	無担保
タームローンⅨ	8金融機関	17,410百万円	0.9585% (注1) (固定) <スプレッド0.5%>	平成25年1月31日及び 平成25年2月28日	平成32年1月31日	6年11か月及び 7年	無担保
りそな-1	りそな銀行	1,095百万円	0.83% (変動) <スプレッド0.6%>	平成24年3月26日	平成29年3月31日	5年	無担保
三菱東京UFJ-1	三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	1.07% (固定)	平成24年3月27日	平成31年3月27日	7年	無担保
日本政策投資-1	日本政策投資銀行	1,500百万円	0.96375% (固定)	平成25年1月31日	平成32年1月31日	7年	無担保
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000百万円	1.12% (固定)	平成24年3月9日	平成29年3月9日	5年	無担保
再生債務		3,573百万円	1.23% (変動) (注2) <スプレッド1.0%>	平成22年1月5日	平成26年1月31日	4年	無担保
		14,861百万円	1.72553% (固定) <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成27年1月30日	5年	
有利子負債合計		128,740百万円	<small>(注1) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。 (注2) 本投資法人は、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。</small>				

税務上の繰越欠損金の活用 **445億円**
平成25年8月末現在



内部留保の活用 **191億円**
平成25年8月末現在

// 税務上の繰越欠損金445億円による内部留保の実施

- 民事再生の申立をしたニューシティ・レジデンス投資法人の税務上の欠損金を本投資法人が合併で承継
- J-REITの場合、配当可能利益の額の90%超に相当する金額を配当して、支払配当を損金算入することが必要（導管性要件）
- 税務上の繰越欠損金により、平成30年8月期まで税務上の利益が発生しないため、90%超の金銭の配当を行わなくても法人税を課せられない
- 不動産等売却益等が発生した場合、税務上の繰越欠損金を使い利益を内部留保して蓄積することが可能  **売却益の再投資による分配金の向上**
- 税務上の欠損金は会計上の概念とは異なるため、平成30年8月期までに使い切らない場合もバランスシートや分配金等には影響なし

// 内部留保（分配準備積立金）と新分配方針について

内部留保（分配準備積立金）について

- ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時に発生した負ののれん発生益190億円に、その後の不動産等売却益及び投資法人債の買入消却益等を蓄積し、現状の内部留保（分配準備積立金）の総額は191億円（当期内部留保取崩し後の金額）
- バランスシート上に分配準備積立金として積み立てており、将来の配当として柔軟に活用することが可能
- 投資口1口当たりの内部留保は**51,196円**（注）

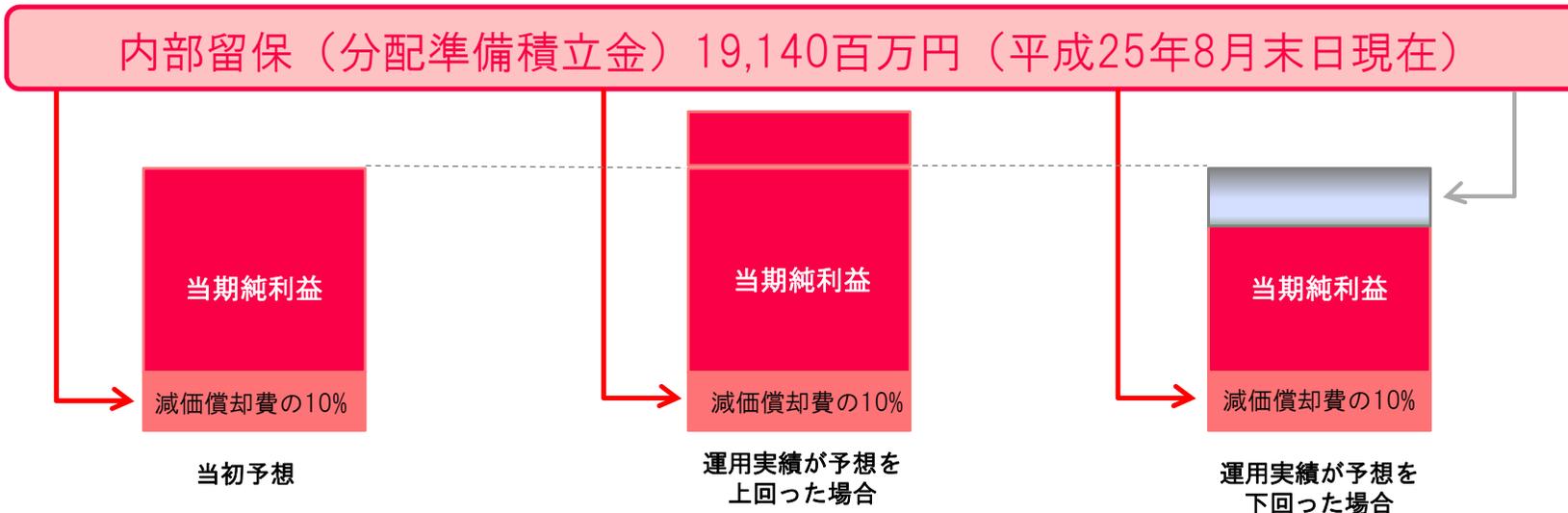
（注）平成25年10月に実施した公募増資後（第三者割当てによる新投資口発行の上限2,000口が全て発行されることを前提）の発行済投資口総数373,870口にて算定しています。

新分配方針について

- 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、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を内部留保から取り崩し、当期純利益に上乗せ  **分配金の向上**
- 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に分配金の希薄化が発生する場合、内部留保の取り崩しを実施  **分配金の安定**
- 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が下回った部分につき内部留保の取り崩しを実施  **分配金の安定**

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（出資の払戻し）には該当しない

// 新分配方針のイメージ図

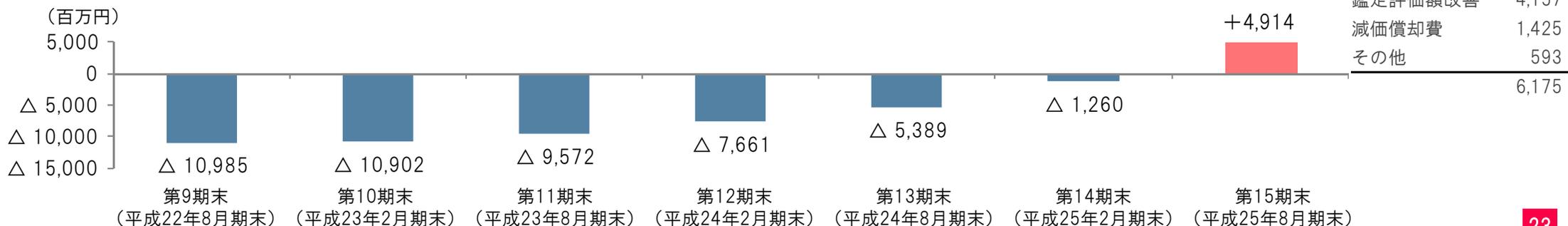


// 分配方針変更の背景

LTVの改善

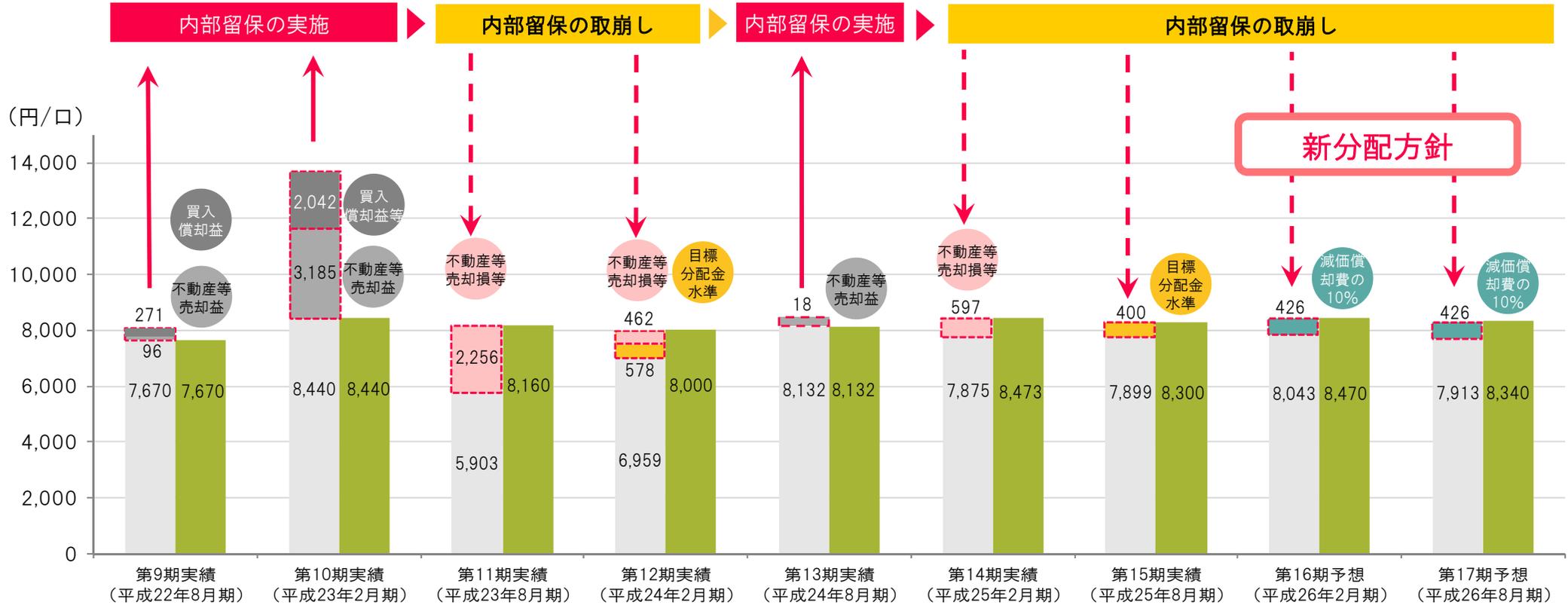


含み損益の改善状況



// 分配金安定化の実績

■ 1口当たり当期純利益（買入償却益、不動産等売却益及び負のれん発生益を除く）（注2） ■ 1口当たり分配金（注2） □ 1口当たり内部留保の実施額及び取崩額（注2）



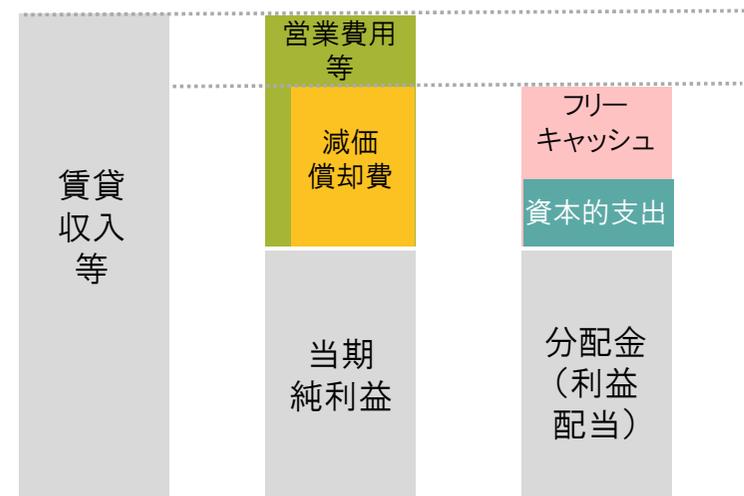
	第9期実績 (平成22年8月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	第11期実績 (平成23年8月期)	第12期実績 (平成24年2月期)	第13期実績 (平成24年8月期)	第14期実績 (平成25年2月期)	第15期実績 (平成25年8月期)	第16期予想 (平成26年2月期)	第17期予想 (平成26年8月期)
当期純利益	(注3) 1,909百万円	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円	3,007百万円	2,958百万円
内部留保 実施(△取崩)額	87百万円	1,241百万円	△535百万円	△334百万円	5百万円	△191百万円	△141百万円	△159百万円	△159百万円
分配総額	1,821百万円	2,004百万円	1,937百万円	2,568百万円	2,610百万円	2,720百万円	2,920百万円	3,166百万円	3,118百万円

(注1) 上記グラフの数値は、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額を記載しています。

(注2) 平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、第9期から第14期の「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金」並びに「1口当たり内部留保の実施額及び取崩額」は、当該投資口分割による影響を加味し、各期の1口当たり当期純利益、1口当たり分配金並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額を2で除した数値を記載しています。なお、第9期（平成22年8月期）は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。

(注3) 第9期（平成22年8月期）の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負のれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円とし、この金額を基に上記グラフの1口当たり当期純利益を算定しています。

// 減価償却費の再運用について



毎期、減価償却費から安定的に発生するフリーキャッシュにより多彩なキャッシュマネジメント手法の展開が可能

// 減価償却費の活用方針

- 資本的支出（CAPEX）による資産価値の維持向上
保有物件のバリューアップ工事を実施し、資産価値の維持向上を実現
- 内部留保191億円による分配金の安定化と上乗せ
減価償却費相当額の10%に相当する金額を上乗せして分配金のダウンサイドリスク（不動産等売却損の発生、増資の希薄化等）にも対応
- 再投資（物件の新規取得）による分配金向上
年間25億円程度、手元に残るキャッシュで物件を取得し、分配金のアップサイドを目指す

// 減価償却費の運用方法

	物件への再投資 (物件の新規取得)	有利子負債削減	投資主還元 (増配、自己投資口取得)
分配金への効果	物件収益寄与分	金利削減分	↑
NAVへの効果	↑	→	↓
LTVへの効果	→	↑	↓
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・資本的支出(CAPEX)に使用 ・収益力の向上、含み益の拡大に資する資産の取得が可能な場合 ・金融環境が良好であり、十分な安定性が確保されている場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融環境が良好な場合は、優先度が低い ・金利が大きく上昇した場合には要検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主への還元のために使用 ・内部留保による取崩しのため、利益超過分配（出資の払戻し）には該当しない

居住施設は相対的に小さい金額での取得が可能で再投資が容易なため、当面は「物件への再投資」を選択して分配金のアップを目指す

// 減価償却費と活用実績

(単位:百万円)

		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	計	第16期 (予想)
減価償却費		1,146	1,176	1,363	1,411	1,422	1,523	8,045	1,596
活用	保有物件のバリューアップ	198	85	92	80	105	127	689	168
	分配金の安定	—	535	334	—	191	141	1,203	—
	分配金の向上	—	—	—	—	—	—	—	159
	再投資等 (予定含む)	948	554	937	1,331	1,125	1,255	6,152	1,267
計		1,146	1,176	1,363	1,411	1,422	1,523	8,045	1,596

- 当期純利益に減価償却費相当額の10%相当額（第16期及び第17期ともに159百万円（1口当たり426円））を上乗せして分配する方針
- 使用可能な手元資金40億円（平成25年12月末見込み）により新規物件を取得していくことで、さらに分配金のアップサイドを目指す

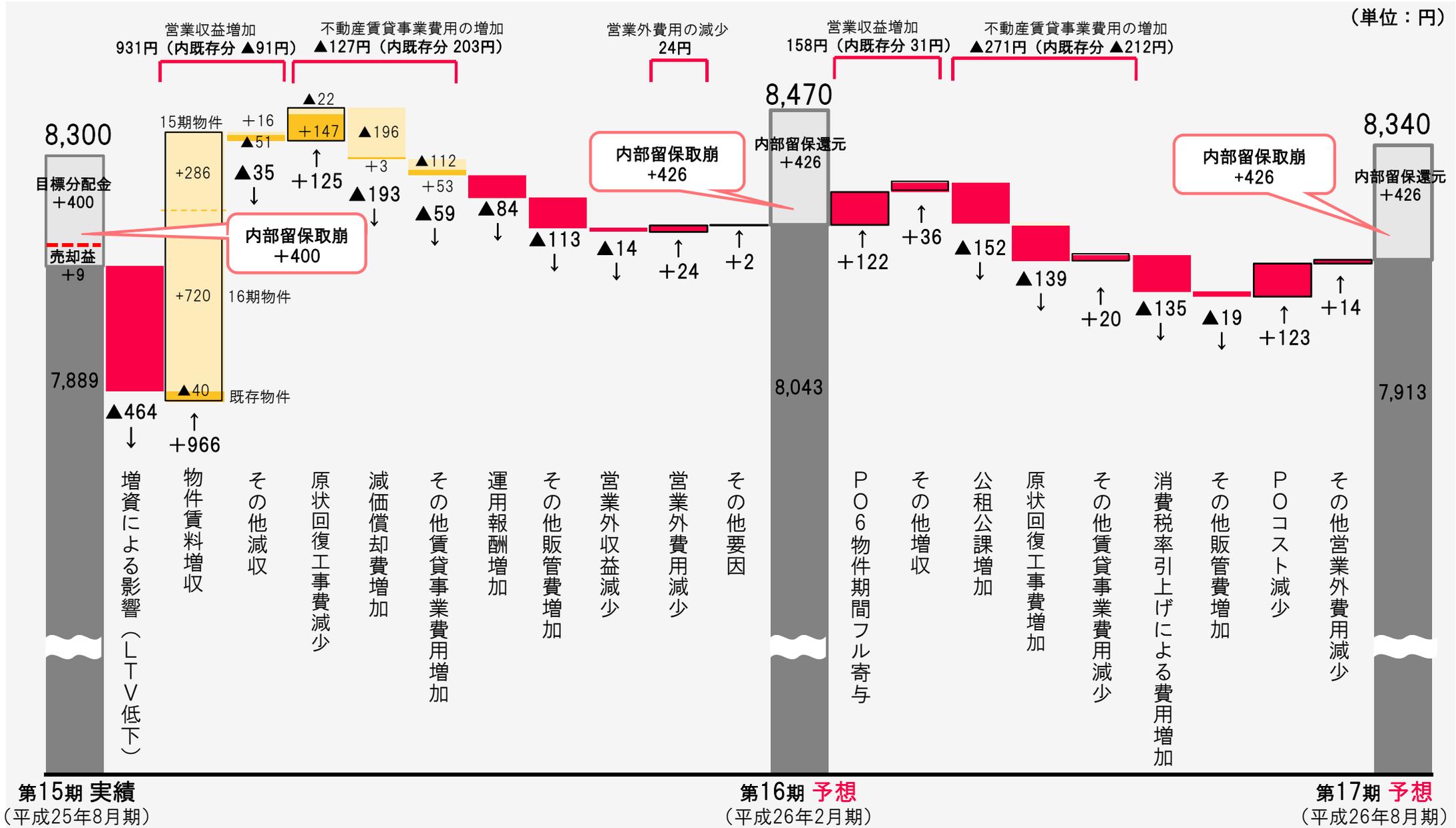
（単位：百万円）

	第15期実績 (平成25年8月期)	第16期予想 (平成26年2月期)		第17期予想 (平成26年8月期)		
			前期比		前期比	
営業収益	7,971	8,316	+344	8,375	+59	
賃貸事業収益	7,968	8,316	+348	8,375	+59	
不動産等売却損益	3	—	△3	—	—	
営業利益	3,661	3,885	+223	3,785	△99	
不動産等売却損益を除く	3,658	3,885	+226	3,785	△99	
経常利益	2,780	3,007	+227	2,958	△48	
不動産等売却損益を除く	2,776	3,007	+230	2,958	△48	
特別損益	—	—	—	—	—	
当期純利益	2,779	3,007	+227	2,958	△48	
特別な損益を除く	2,776	3,007	+230	2,958	△48	
内部留保実施（△取崩）額	△141	△159	△18	△159	—	
分配金総額	2,920	3,166	+246	3,118	△48	
一口当たり当期純利益	(A)	7,899円	8,043円	+144円	7,913円	△130円
特別な損益を除く一口当たり当期純利益		7,889円	8,043円	+154円	7,913円	△130円
一口当たり内部留保実施（△取崩）額	(B)	△400円	△426円	△26円	△426円	—
一口当たり分配金	(A) - (B)	8,300円	8,470円	+170円	8,340円	△130円

（注）第16期及び第17期の予想期末発行済投資口数は、373,870口を前提としています。

第16期（平成26年2月期）及び第17期（平成26年8月期）の予想分配金増減要因

// 1口当たり予想分配金の増減要因分析



(注) 第16期及び第17期の予想期末発行済投資口数は、373,870口を前提としています。

// 投資口の分割の実施

- 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実施
- 投資家の皆様に投資しやすい環境を整えるため、投資口の投資単位当たり金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性向上を図ることが目的

// 投資主ご優待制度の導入

- 第15期（平成25年8月期）より、投資主ご優待制度の導入を開始
- 本投資法人の各決算期（2月末日および8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主様が対象
- 大和リゾート株式会社（大和ハウス工業株式会社の100%子会社）が全国で展開する下記27か所のダイワロイヤルホテルズにおいて、有効期間内は回数の制限なく宿泊（1部屋2名様以上の利用）が可能となる、優待価格による宿泊利用券を、所有口数にかかわらず1枚配布（資産運用報告内に印刷して、毎年5月中旬および11月中旬に送付予定）。

（注）投資主優待制度の実施・内容等については、今後変更される場合があります。

期間	宿泊料金表 （お一人様当たりの料金）
	1室2名様以上の利用
平成25年11月1日～平成25年12月30日	7,620円
平成25年12月31日～平成26年1月2日	—
平成26年1月3日～平成26年3月31日	7,620円



【南房総富浦ロイヤルホテル】



// 役職員向け累積投資制度導入の決定

- 資産運用会社において、平成25年12月より役職員向けに累積投資制度を開始
- 資産運用会社の役職員が、当該累積投資制度を通して本投資法人の投資口価格の動向を注視し業績への意識を高めることで、本投資法人の投資口価格の向上に努め、本投資法人のより一層の成長と中長期的な投資主価値の向上を図ることが目的

（注）「累積投資制度」とは、本投資法人の投資口を定時定額にて証券会社を経由して継続的に取得できる制度をいいます。

// 今後の成長戦略方針

大和ハウスグループの総合力を活用

賃貸住宅の企画・開発・施工からテナント・リーシング、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループとの協働により、成長力の強化を図ります。

分配金マネジメントの実施

内部留保191億円^(注)と税務上の繰越欠損金445億円^(注)を活用し、分配金マネジメントを実施していきます。
(注)平成25年8月末日現在

大和ハウス・レジデンシャル投資法人 持続的な外部成長と安定した 分配金の実現を目指す

ポートフォリオの質の向上

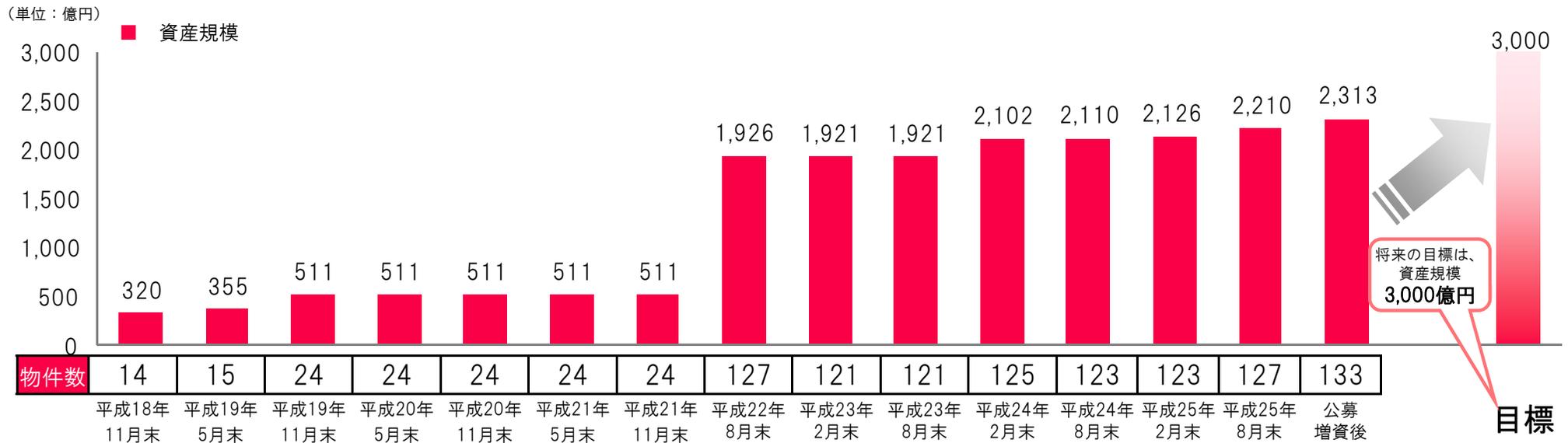
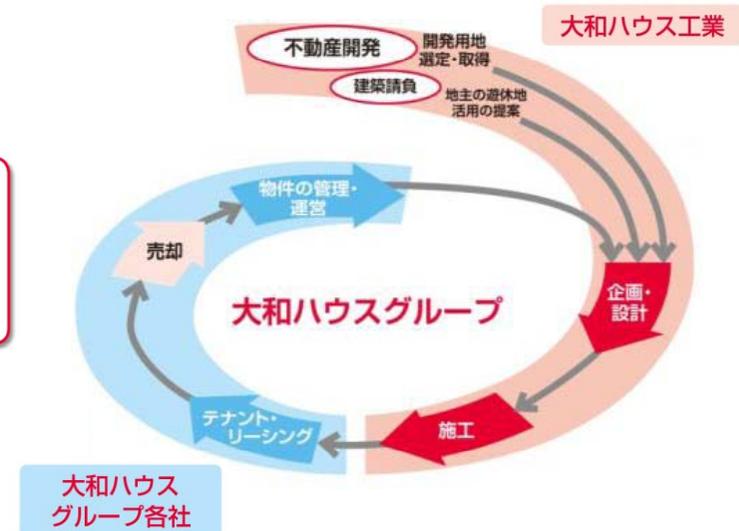
相対的に競争力の劣る運用資産の入替えによる収益性の向上や、管理・運営コストの削減を実現していきます。

資産規模の拡大

大和ハウス工業が開発する物件を中心に資産規模の拡大を目指し、高齢者向け住宅への投資も行う方針です。

財務体質の改善

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ます。





A P P E N D I X

Daiwa House
Residential
Investment Corp.




Daiwa House Asset Mgt.™
Daiwa House Group

// エリア別

	エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現 状	定義	東京都主要5区 (千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	首都圏 (エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)	その他都市 (人口約10万人以上の地域)
	投資方針	60%以上		30%以下	30%以下
	DHIのポートフォリオ (平成25年10月31日現在)	72.3%		6.3%	21.5%
		(40.0%)	(32.3%)		

今 後	ターゲット・ポート フォリオの方向性			
	要因等	<p><エリア1></p> <ul style="list-style-type: none"> 投資割合が高いものの、景気回復期には超過賃料が期待できる 売却を前提とせず、他エリアの取得により相対的に投資割合低下、または横ばいと想定 <p><エリア2></p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料の安定性が高く、稼働率が安定しており、投資割合を高めていく 大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア 	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウス工業による優良物件の供給が期待できる 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	<ul style="list-style-type: none"> 競争力・規模・利回り貢献等を考慮の上、条件のよい物件については取得も検討

タイプ別

	タイプ分類	コンパクト	ファミリー
現 状	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
	専有面積	60㎡以下	60㎡超
	投資方針	70%以上	30%以下
	DHIのポートフォリオ (戸数ベース) (平成25年10月31日現在)	83.7%	16.3%

今 後	ターゲット・ポート フォリオの方向性		
	要因等	・ 賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い	・ 大和ハウス工業による優良物件の供給が期待できる ・ 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討

■ 高齢者向け住宅への投資

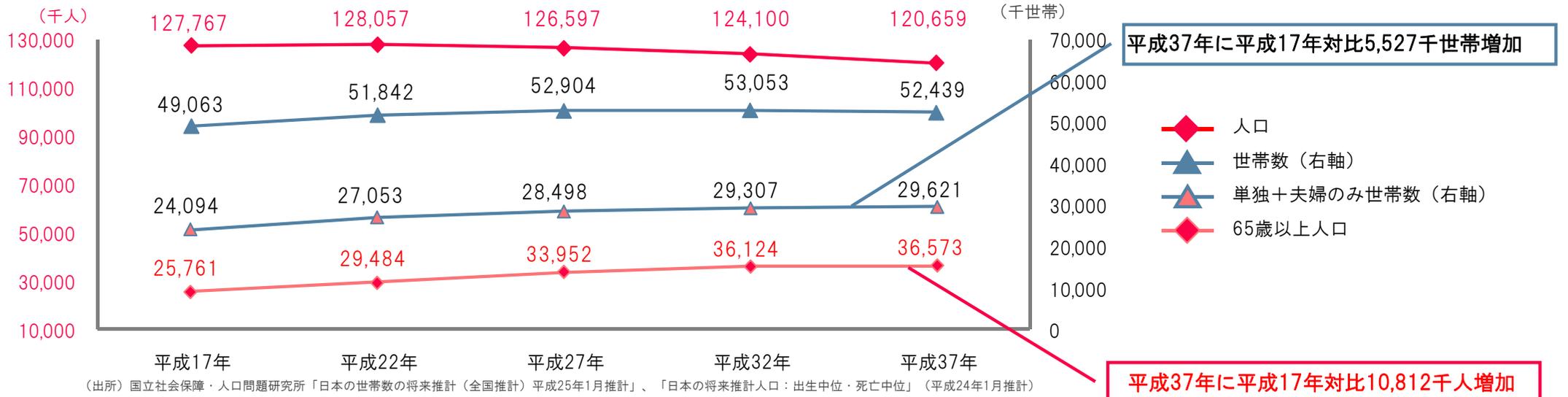
高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等）への投資リスクを管理するための高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加

原則として、本投資法人が必要な運営能力及び信用力を有すると判断したオペレーターへの一括賃貸や、大和ハウスグループの運営に関するサポートが期待できる等、高齢者向け住宅の運営に関するリスクが限定的と考えられる物件に投資

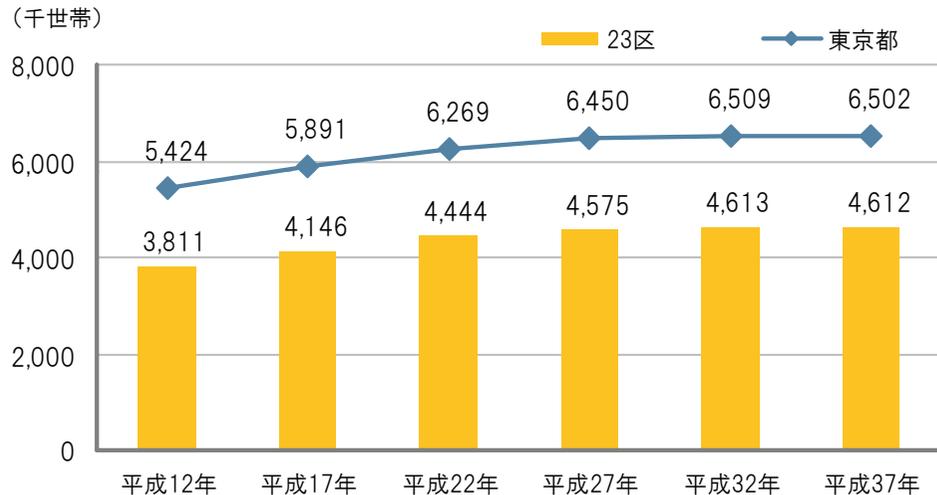
(注) 高齢者向け住宅は、エリア別投資比率及びタイプ別投資比率の算定に含まれません。

- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資、ポートフォリオ分散の観点から地域での人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度投資
- タイプ別では世帯数の増加が見込まれるコンパクトタイプの物件を中心に投資
- 『社会の高齢化』に対応して高齢者向け住宅にも限定的に投資

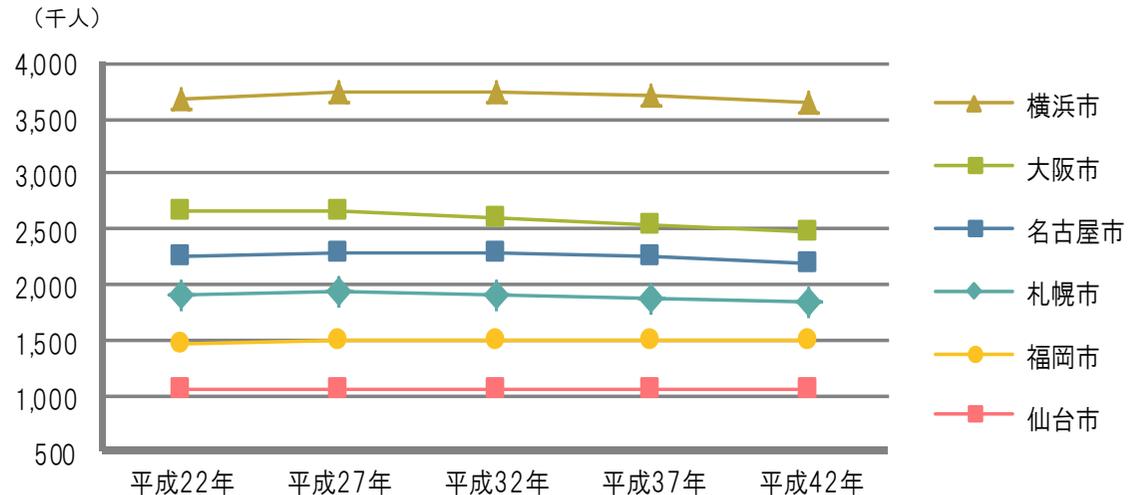
人口・世帯数の将来推移（予想を含む）



東京都世帯数の将来推移（予想を含む）



都市別将来推計人口（予想を含む）



// 賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における2012年の賃貸マンション着工件数は23,707戸（前年比+31.7%）
- 2006年をピークに、改正建築基準法の施行（2007年）やリーマン・ショック（2008年）以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等により着工が減少してきたが、2010年で底を打ち回復

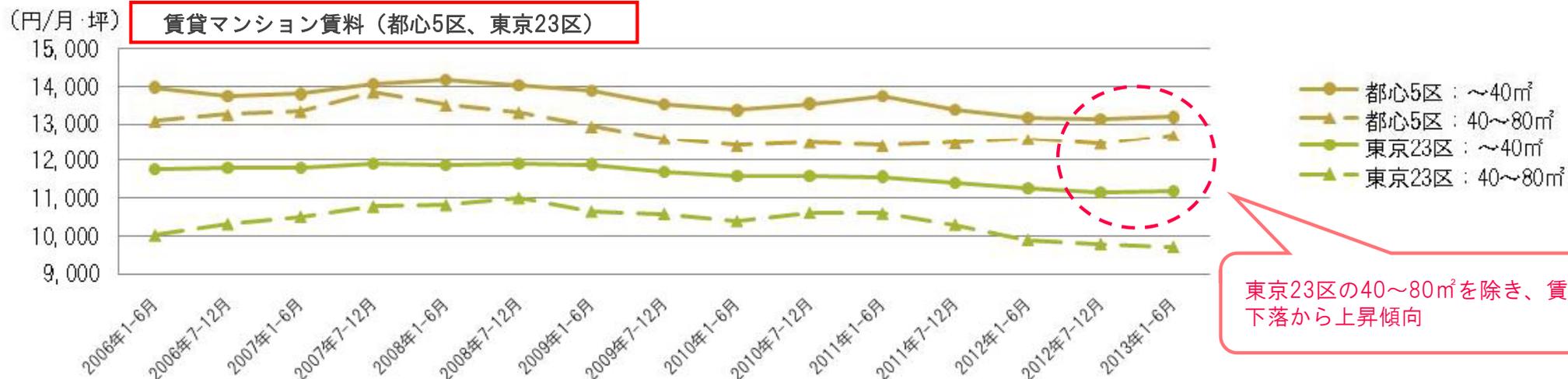


(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

(注2) 東京23区の「利用関係別：貸家」、「構造別：鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造」、「建て方別：共同」の新設住宅着工戸数を表しています。

// マンション賃料の動向

- 都心5区のマンション賃料は、下落から上昇傾向へ。東京23区では下落幅が縮小し、40㎡以下では小幅上昇



(注1) 出所：財団法人 日本不動産研究所（不動産研） 2013年9月11日付「「住宅マーケットインデックス2013年上期」の調査結果」を基に資産運用会社が作成。

(注2) 不動産研が、原データを基に築10年賃料として補正した値。賃料は支払賃料で、管理費・共益費は含んでいません。

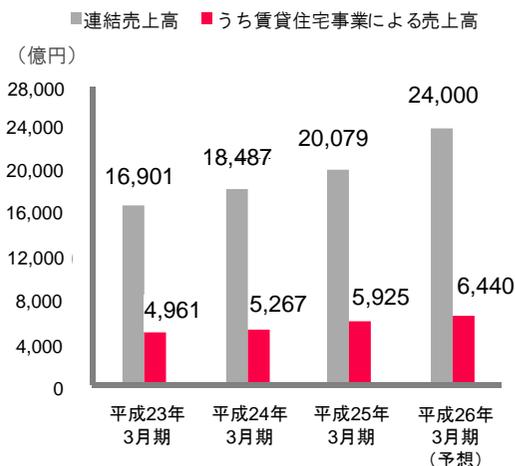
// スポンサーの会社概要

商号	大和ハウス工業株式会社		
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号		
創業	昭和30年4月5日（設立：昭和22年3月4日）		
資本金	161,699百万円（平成25年8月19日現在）		
長期格付	株式会社日本格付研究所（JCR）	：	AA（安定的）
	株式会社格付投資情報センター（R&I）	：	AA-（安定的）

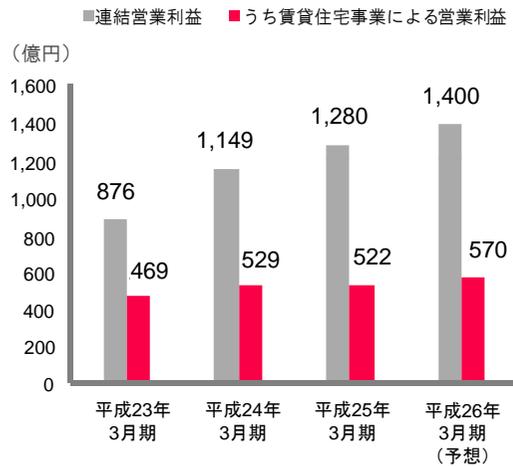
// 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の業績推移

- 賃貸住宅の累積供給戸数約84万戸の企画・開発実績を活かし、入居者のニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

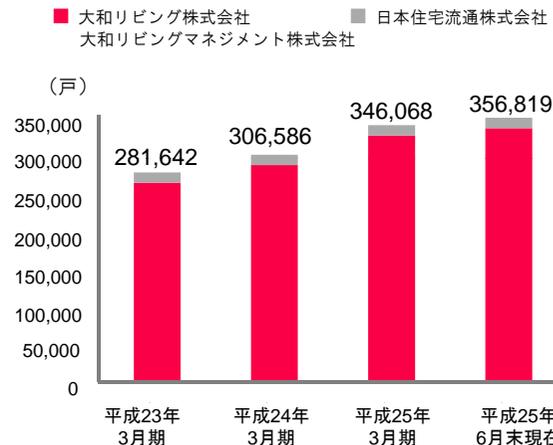
売上高（連結ベース）の推移



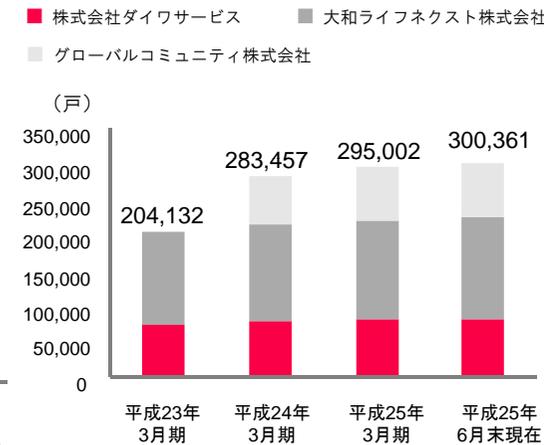
営業利益（連結ベース）の推移



賃貸住宅管理戸数の推移



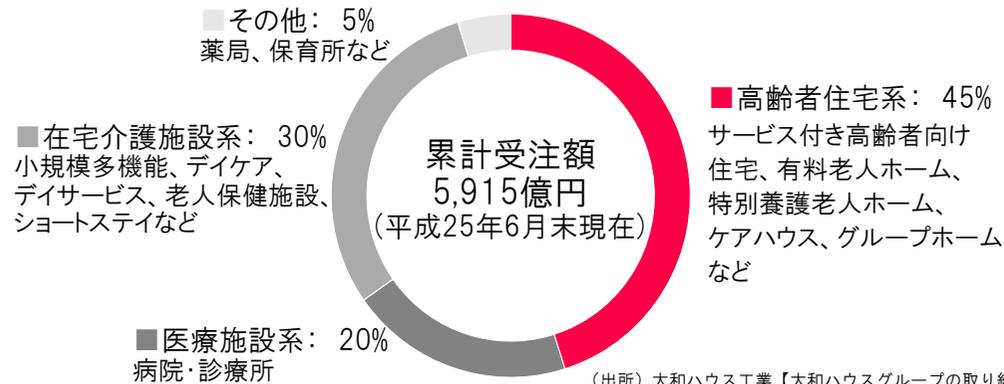
分譲マンション管理戸数の推移



（出所）大和ハウス工業「Financial Factbook」及び「平成25年3月期 決算概要」

// 大和ハウスグループのヘルスケア事業実績

大和ハウス工業 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注額



// 賃貸管理戸数の推移

- 大和ハウスグループの賃貸住宅管理戸数は順調に増加

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成25年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年2月28日鑑定			平成25年8月31日鑑定			前回比		
						平成25年 2月28日 鑑定 評価額	平成25年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,452	7,610	7,800	150	347	190	4.6	4.8	4.9	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.2
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,350	3,930	3,950	△550	△400	20	4.9	4.6	5.1	4.8	4.5	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1003	カスターリア芝公園	谷澤	2,630	2,522	1,930	1,950	△680	△572	20	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,439	1,890	1,980	△540	△459	90	4.9	5.0	5.2	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.2
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,163	1,600	1,610	△610	△553	10	4.8	4.9	5.1	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.2
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,136	1,030	1,050	△150	△86	20	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,222	1,990	2,000	△300	△222	10	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,871	2,390	2,430	△480	△441	40	4.9	4.6	5.1	4.8	4.5	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	中央	2,690	2,630	2,270	2,280	△410	△350	10	4.8	4.5	5.0	4.7	4.4	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1010	カスターリア新宿夏目坂	中央	1,865	1,828	1,540	1,580	△285	△248	40	5.1	4.8	5.3	5.0	4.7	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	谷澤	1,800	1,747	1,500	1,540	△260	△207	40	4.9	5.0	5.2	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.2
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,381	991	1,020	△380	△361	29	4.8	5.0	5.1	4.7	4.9	4.9	△0.1	△0.1	△0.2
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,133	1,930	1,940	△203	△193	10	4.9	5.0	5.2	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.2
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,722	1,830	1,840	70	117	10	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1017	カスターリア参宮橋	谷澤	1,393	1,389	1,310	1,320	△73	△69	10	5.0	5.2	5.3	4.9	5.1	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,238	1,250	1,260	△19	21	10	5.1	5.1	5.4	5.0	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,104	1,090	1,120	△18	15	30	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	896	898	919	△13	22	21	5.1	5.1	5.4	5.0	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	794	768	790	△35	△4	22	5.1	5.1	5.4	5.0	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	872	793	803	△84	△69	10	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	597	587	599	△9	1	12	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	551	537	540	△15	△11	3	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	453	451	464	0	10	13	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	909	963	1,020	73	110	57	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,028	1,100	1,160	90	131	60	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	887	912	930	16	42	18	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	不動研	1,370	1,320	1,420	1,450	80	129	30	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1031	カスターリア神保町	不動研	1,160	1,123	1,210	1,240	80	116	30	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	645	652	660	△15	14	8	5.1	4.8	5.4	5.0	4.7	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,641	2,630	2,710	△10	68	80	5.0	(注2)	5.3	4.9	(注8)	5.1	△0.1	—	△0.2

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

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成25年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年2月28日鑑定			平成25年8月31日鑑定			前回比		
						平成25年 2月28日 鑑定 評価額	平成25年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア1	1034	カスターリア高輪台	不動研	860	838	887	889	29	50	2	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	641	655	668	2	26	13	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	469	462	476	△10	6	14	5.0	5.2	5.3	4.9	5.1	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	大和	400	385	380	389	△11	3	9	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,159	1,180	1,210	20	50	30	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	625	594	597	△45	△28	3	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	谷澤	2,880	2,799	2,600	2,680	△200	△119	80	4.9	5.0	5.2	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.2
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,626	2,620	2,680	△27	53	60	5.1	5.1	5.4	5.0	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,280	6,850	7,060	△370	△220	210	5.0	5.3	5.3	4.9	5.2	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,402	3,400	3,500	△20	97	100	5.4	5.1	5.6	5.2	4.9	5.4	△0.2	△0.2	△0.2
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,891	2,900	2,930	△20	38	30	5.0	5.2	5.3	4.9	5.1	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	931	1,220	1,240	300	308	20	5.1	4.8	5.3	5.0	4.7	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1047	芝浦アイランドブルームタワー	不動研	7,580	7,609	7,770	7,880	300	270	110	—	4.9	7.0	—	4.8	6.9	—	△0.1	△0.1
	1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,093	2,180	2,200	170	106	20	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
居住施設エリア1小計				88,816	86,810	82,700	84,354	△4,462	△2,456	1,654									
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,263	3,730	3,770	△730	△493	40	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2002	イブセ都立大学	中央	648	614	504	509	△139	△105	5	5.9	5.6	6.2	5.8	5.5	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,064	1,030	1,060	△50	△4	30	5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,399	1,180	1,200	△250	△199	20	5.0	4.7	5.2	4.9	4.6	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,410	1,390	1,410	△70	0	20	5.2	4.9	5.4	5.1	4.8	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	778	730	761	△56	△17	31	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.2
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	829	813	831	△13	1	18	5.2	4.9	5.4	5.1	4.8	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	不動研	1,040	996	1,010	1,020	△20	23	10	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,172	1,210	1,240	40	67	30	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2011	カスターリア目白	中央	988	955	935	949	△39	△6	14	5.4	5.1	5.6	5.3	5.0	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,488	2,320	2,370	△200	△118	50	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,103	1,060	1,090	△50	△13	30	5.1	5.3	5.4	5.0	5.2	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	7,118	7,180	7,430	50	311	250	5.1	5.1	5.4	5.0	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	839	714	718	△139	△121	4	5.0	5.2	5.3	4.9	5.1	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,520	1,650	1,690	130	169	40	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	958	965	985	△11	26	20	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.2
2019	カスターリア北沢	不動研	742	721	711	712	△30	△9	1	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1	

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

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成25年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年2月28日鑑定			平成25年8月31日鑑定			前回比		
						平成25年 2月28日 鑑定 評価額	平成25年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア2	2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	483	413	432	△71	△51	19	5.5	5.6	5.8	5.4	5.5	5.6	△0.1	△0.1	△0.2
	2023	カスターリア上池台	不動研	198	190	197	200	2	9	3	5.8	5.4	6.0	5.7	5.3	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2024	カスターリア森下	不動研	832	800	853	873	41	72	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2025	カスターリア若林公園	大和	776	756	735	736	△40	△20	1	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2026	カスターリア浅草橋	中央	792	760	776	801	9	40	25	5.5	5.2	5.7	5.3	5.0	5.5	△0.2	△0.2	△0.2
	2027	カスターリア入谷	中央	546	523	564	575	29	51	11	5.9	5.6	6.1	5.7	5.4	5.9	△0.2	△0.2	△0.2
	2028	カスターリア北上野	谷澤	2,641	2,534	2,390	2,430	△211	△104	40	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.2
	2029	カスターリア森下II	谷澤	686	657	728	749	63	91	21	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.2
	2030	カスターリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,369	1,380	1,410	△20	40	30	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.2
	2031	カスターリア尾山台	谷澤	533	519	524	535	2	15	11	5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.2
	2032	カスターリア中野	不動研	1,060	1,019	1,080	1,100	40	80	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2033	カスターリア用賀	谷澤	923	900	988	1,020	97	119	32	5.0	5.2	5.3	4.9	5.1	5.1	△0.1	△0.1	△0.2
	2034	カスターリア住吉	谷澤	948	907	867	892	△56	△15	25	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.2
	2035	カスターリア門前仲町II	不動研	2,160	2,087	2,270	2,310	150	222	40	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2036	カスターリア押上	谷澤	1,100	1,052	1,030	1,060	△40	7	30	5.3	(注3)	5.6	5.2	(注9)	5.4	△0.1	—	△0.2
	2037	カスターリア蔵前	谷澤	1,260	1,211	1,300	1,320	60	108	20	5.2	(注4)	5.5	5.1	(注10)	5.3	△0.1	—	△0.2
	2038	カスターリア中延	中央	1,790	1,772	2,280	2,370	580	597	90	5.1	4.8	5.3	4.9	4.6	5.1	△0.2	△0.2	△0.2
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,214	8,080	8,090	730	875	10	5.6	5.2	5.9	5.5	5.1	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2040	カスターリア戸越	中央	1,770	1,733	2,210	2,310	540	576	100	5.3	5.0	5.5	5.0	4.7	5.2	△0.3	△0.3	△0.3
	2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,234	1,270	1,300	119	65	30	4.9	4.6	5.2	4.8	4.5	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,548	1,640	1,690	190	141	50	5.2	4.9	5.4	5.0	4.7	5.2	△0.2	△0.2	△0.2	
2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,958	2,100	2,140	240	181	40	5.1	4.8	5.3	5.0	4.7	5.2	△0.1	△0.1	△0.1	
2044	カスターリア荒川	中央	1,660	1,699	1,890	1,970	310	270	80	5.5	5.2	5.7	5.3	5.0	5.5	△0.2	△0.2	△0.2	
2045	カスターリア大森II	森井	2,370	2,398	2,510	2,550	180	151	40	5.0	4.7	5.3	4.9	4.6	5.2	△0.1	△0.1	△0.1	
2046	カスターリア中目黒	森井	3,800	3,859	4,000	4,000	200	140	0	4.8	4.5	5.1	4.7	4.4	5.0	△0.1	△0.1	△0.1	
居住施設エリア2小計				69,041	67,430	69,207	70,608	1,567	3,177	1,401									
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,635	1,660	1,690	16	54	30	5.7	5.4	6.0	5.6	5.3	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	641	656	663	△3	21	7	6.1	5.8	6.4	5.9	5.6	6.2	△0.2	△0.2	△0.2
	3003	カスターリア船橋	谷澤	704	700	721	729	25	28	8	5.8	(注5)	6.1	5.7	(注11)	5.9	△0.1	—	△0.2
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	753	730	731	△52	△22	1	6.1	5.9	6.3	6.0	5.8	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
	3007	カスターリア舞浜	谷澤	670	644	571	583	△87	△61	12	5.9	5.9	6.2	5.8	5.8	6.0	△0.1	△0.1	△0.2

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

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成25年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年2月28日鑑定			平成25年8月31日鑑定			前回比		
						平成25年 2月28日 鑑定 評価額	平成25年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア3	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	648	657	675	4	26	18	5.8	6.0	6.2	5.7	5.9	6.0	△0.1	△0.1	△0.2
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	569	559	572	△20	2	13	5.8	5.8	6.2	5.7	5.7	6.0	△0.1	△0.1	△0.2
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	522	498	504	△39	△18	6	5.7	5.7	6.0	5.6	5.6	5.8	△0.1	△0.1	△0.2
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	370	348	351	△34	△19	3	5.7	5.7	6.0	5.6	5.6	5.8	△0.1	△0.1	△0.2
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	314	276	278	△47	△36	2	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	3017	カスターリア市川	不動研	461	438	495	505	44	66	10	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,478	5,650	5,720	420	241	70	5.9	(注6)	6.1	5.8	(注12)	6.0	△0.1	—	△0.1
居住施設エリア3(高齢者向け住宅を除く)小計				12,774	12,717	12,821	13,001	227	282	180									
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,792	1,450	1,460	△460	△332	10	5.9	5.6	6.2	5.8	5.5	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,259	1,300	1,320	△20	60	20	6.6	6.4	6.8	6.5	6.3	6.7	△0.1	△0.1	△0.1
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,812	2,730	2,790	△214	△22	60	7.6	7.7	7.9	7.5	7.6	7.7	△0.1	△0.1	△0.2
	4010	カスターリア堺筋本町	谷澤	1,490	1,422	1,500	1,560	70	137	60	5.7	5.8	6.0	5.6	5.7	5.8	△0.1	△0.1	△0.2
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,304	1,430	1,460	84	155	30	5.8	5.9	6.1	5.7	5.8	5.9	△0.1	△0.1	△0.2
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,209	4,140	4,210	△158	0	70	5.7	5.8	6.0	5.6	5.7	5.8	△0.1	△0.1	△0.2
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	962	1,050	1,060	50	97	10	5.8	5.5	6.1	5.7	5.4	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,381	3,410	3,490	△80	108	80	5.8	5.9	6.1	5.7	5.8	5.9	△0.1	△0.1	△0.2
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	392	439	457	46	64	18	6.1	6.1	6.4	6.0	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.2
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,665	1,730	1,810	70	144	80	6.1	6.1	6.4	6.0	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.2
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	912	937	966	6	53	29	6.0	6.2	6.3	5.9	6.1	6.1	△0.1	△0.1	△0.2
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,215	3,750	3,800	400	584	50	5.6	5.3	5.9	5.5	5.2	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,166	1,330	1,380	150	213	50	6.0	5.8	6.2	5.8	5.6	6.0	△0.2	△0.2	△0.2
	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	454	478	504	23	49	26	6.3	6.3	6.5	6.1	6.1	6.3	△0.2	△0.2	△0.2
	4022	カスターリア一番町	大和	783	746	783	811	28	64	28	6.3	6.3	6.5	6.1	6.1	6.3	△0.2	△0.2	△0.2
	4023	カスターリア大町	大和	656	617	630	662	6	44	32	6.3	6.3	6.5	6.1	6.1	6.3	△0.2	△0.2	△0.2
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,090	2,320	2,320	130	229	0	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,556	3,040	3,090	420	533	50	5.6	5.3	5.9	5.5	5.2	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	
4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,641	2,170	2,230	490	588	60	6.1	5.9	6.3	6.0	5.8	6.2	△0.1	△0.1	△0.1	
4027	カスターリア伏見	不動研	2,260	2,208	2,650	2,680	420	471	30	5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	
4028	カスターリア名駅南	森井	720	728	801	820	100	91	19	5.6	5.3	5.9	5.5	5.2	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	

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

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成25年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成25年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年2月28日鑑定			平成25年8月31日鑑定			前回は		
						平成25年 2月28日 鑑定 評価額	平成25年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア 4	4029	カスタリア薬院	森井	930	975	1,020	1,040	110	64	20	5.6	5.3	5.9	5.5	5.2	5.8	-0.1	-0.1	-0.1
	4030	カスタリア壬生	不動研	1,193	1,228	1,240	1,270	77	41	30	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	-0.1	-0.1	-0.1
	4031	カスタリア榴ヶ岡	森井	1,209	1,275	1,350	1,400	191	124	50	6.0	5.7	6.3	5.9	5.6	6.2	-0.1	-0.1	-0.1
	4032	カスタリア大濠ベイトタワー (注15)	森井	2,910	3,023	3,520	3,590	680	566	70	5.8	5.5	6.1	5.7	5.4	6.0	-0.1	-0.1	-0.1
	4033	ロイヤルパークスなんば (注15)	大和	2,830	2,949	2,940	2,940	110	△9	0	6.2	(注7)	6.4	6.2	(注13)	6.4	0.0	—	0.0
	4034	カスタリア志賀本通 (注15)	不動研 不動研	1,730	1,799	1,860	1,900	170	100	40	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	-0.1	-0.1	-0.1
居住施設エリア4小計				48,121	46,794	49,998	51,020	2,899	4,225	1,022									
エリア 3	6001	アーバンリビング稲毛 (注15)	大和	930	982	978	985	55	2	7	6.9	6.7	7.1	6.9	6.7	7.1	0.0	0.0	0.0
居住施設エリア3 (高齢者向け住宅) 小計				930	982	978	985	55	2	7									
エリア 4	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,368	1,040	1,050	△360	△318	10	6.7	6.5	7.2	6.7	6.5	7.2	0.0	0.0	0.0
商業施設小計				1,410	1,368	1,040	1,050	△360	△318	10									
保有資産合計				221,092	216,103	216,744	221,018	△74	4,914	4,274									

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

対帳簿価格は、4,914百万円の含み益

不動産鑑定評価額は6期連続で改善

(注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。
 (注2) 5.1% (価格時点から1年～10年目)、5.2% (価格時点から11年目) (注3) 5.6% (価格時点から1年～10年目)、5.4% (価格時点から11年目)
 (注4) 5.4% (価格時点から1年～10年目)、5.3% (価格時点から11年目) (注5) 6.0% (価格時点から1年～4年目)、5.6% (価格時点から5年目～11年目)
 (注6) 5.7% (価格時点から1年～10年目)、6.1% (価格時点から11年目～81年目) (注7) 6.0% (価格時点から1年～10年目)、6.4% (価格時点から11年目～借地契約満了時点)
 (注8) 5.0% (価格時点から1年～10年目)、5.1% (価格時点から11年目) (注9) 5.5% (価格時点から1年～10年目)、5.3% (価格時点から11年目)
 (注10) 5.3% (価格時点から1年～10年目)、5.2% (価格時点から11年目) (注11) 5.9% (価格時点から1年～4年目)、5.5% (価格時点から5年目～11年目)
 (注12) 5.6% (価格時点から1年～10年目)、6.0% (価格時点から11年目～81年目) (注13) 6.0% (価格時点から1年～10年目)、6.4% (価格時点から11年目～借地契約満了時点)
 (注14) 直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を求める手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り置き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。
 (注15) 第15期 (平成25年8月期) 取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。カスタリア大濠ベイトタワー、ロイヤルパークスなんば、カスタリア志賀本通及びアーバンリビング稲毛の価格時点は、それぞれ平成25年1月25日、平成25年1月31日、平成25年6月1日、平成25年4月1日です。

ポータルフォーリオ一覧（平成25年10月31日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.3	7,800
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,492.93	96	4,500	1.9	3,950
	1003	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.1	1,950
	1004	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.1	1,980
	1005	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	1.0	1,610
	1006	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.5	1,050
	1007	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	1.0	2,000
	1008	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.3	2,430
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.2	2,280
	1010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注5）	1,917.62	41	1,865	0.8	1,580
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	0.8	1,540
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.6	1,020
	1015	カスターリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,779.77	37	2,143	0.9	1,940
	1016	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,559.21	44	1,770	0.8	1,840
	1017	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.6	1,320
	1018	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.6	1,260
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.5	1,120
	1020	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	932	0.4	919
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.4	790
	1022	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	887	0.4	803
	1023	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	608	0.3	599
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	555	0.2	540
	1025	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	464	0.2	464
	1027	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.4	1,020
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,070	0.5	1,160
	1029	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注5）	1,308.38	32	914	0.4	930
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.6	1,450
	1031	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.5	1,240
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	675	0.3	660
	1033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.2	2,710
	1034	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.4	889

ポートフォリオ一覧（平成25年10月31日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	666	0.3	668
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	486	0.2	476
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	400	0.2	389
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.5	1,210
	1039	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	597
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.2	2,680
	1041	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.2	2,680
	1042	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.2	7,060
	1043	カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	3,520	1.5	3,500
	1045	カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.3	2,930
	1046	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注5）	1,546.34	50	940	0.4	1,240
	1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	16,849.50	213	7,580	3.3	7,880
	1048	カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	3,077.05	81	2,030	0.9	2,200
	1049	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	2,339.42	56	1,900	0.8	(注6) 2,030
	1050	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	1,659.71	36	1,420	0.6	(注6) 1,520
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	1.9	3,770
	2002	イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	509
	2004	カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.5	1,060
	2005	カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.6	1,200
	2006	カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.6	1,410
	2007	カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.4	761
	2008	カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.4	831
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,040	0.4	1,020
	2010	カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,200	0.5	1,240
	2011	カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	988	0.4	949
	2012	カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	2,570	1.1	2,370
	2013	カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,140	0.5	1,090
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	12,732.35	208	7,380	3.2	7,430
	2015	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.4	718
	2016	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	1,560	0.7	1,690

ポータルフォーリオ一覧（平成25年10月31日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア2	2018	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	996	0.4	985
	2019	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.3	712
	2020	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.2	432
	2023	カスターリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	198	0.1	200
	2024	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.4	873
	2025	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	776	0.3	736
	2026	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	792	0.3	801
	2027	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.2	575
	2028	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,641	1.1	2,430
	2029	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	686	0.3	749
	2030	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,430	0.6	1,410
	2031	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.2	535
	2032	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.5	1,100
	2033	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	923	0.4	1,020
	2034	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.4	892
	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	0.9	2,310
	2036	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.5	1,060
	2037	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.5	1,320
	2038	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.8	2,370
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	18,112.03	276	7,360	3.2	8,090
	2040	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.8	2,310
	2041	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	1,413.75	65	1,181	0.5	1,300
	2042	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	2,046.36	60	1,500	0.6	1,690
	2043	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	2,640.86	54	1,900	0.8	2,140
	2044	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	3,797.92	70	1,660	0.7	1,970
	2045	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	2,818.70	112	2,370	1.0	2,550
2046	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	3,166.71	101	3,800	1.6	4,000	
2047	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	2,123.77	61	2,030	0.9	(注6) 2,150	
2048	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	1,961.52	55	1,750	0.8	(注6) 1,790	
2049	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	2,004.80	74	1,520	0.7	(注6) 1,660	

ポートフォリオ一覧（平成25年10月31日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.7	1,690
	3002	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	0.3	663
	3003	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,552.01	87	704	0.3	729
	3006	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	783	0.3	731
	3007	カスターリア舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	583
	3008	カスターリア市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	675
	3010	カスターリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.3	572
	3011	カスターリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.2	504
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	385	0.2	351
	3013	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1（注5）	744.90	30	325	0.1	278
	3017	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	505
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	18,153.57	279	5,300	2.3	5,720
	3019	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1（注5）	2,179.80	85	1,680	0.7	（注6）1,750
エリア4	4001	カスターリア新栄	愛知県名古屋市中央区新栄一丁目11番29号	3,548.48	131	1,920	0.8	1,460
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	6,545.25	99	1,340	0.6	1,320
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	13,452.80	540	3,004	1.3	2,790
	4010	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,490	0.6	1,560
	4011	カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.6	1,460
	4012	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,920.75	154	4,368	1.9	4,210
	4014	カスターリア栄	愛知県名古屋市中央区栄四丁目16番10号	2,836.00	73	1,010	0.4	1,060
	4015	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	3,570	1.5	3,490
	4016	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	411	0.2	457
	4017	カスターリア円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	1,740	0.8	1,810
	4018	カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.4	966
	4019	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.5	3,800
4020	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.5	1,380	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア4	4021	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	504
	4022	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.3	811
	4023	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	656	0.3	662
	4024	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	2,190	0.9	2,320
	4025	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	2,670	1.2	3,090
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1（注5）	8,661.19	179	1,740	0.8	2,230
	4027	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	1.0	2,680
	4028	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	1,822.10	70	720	0.3	820
	4029	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	1,040
	4030	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注5）	2,828.39	78	1,193	0.5	1,270
	4031	カスターリア榴ヶ岡	仙台市若林区新寺四丁目2番35号	4,471.11	84	1,208	0.5	1,400
	4032	カスターリア大濠ベイツタワー	福岡市中央区港一丁目6番6号	11,089.75	215	2,910	1.3	3,590
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	10,354.15	162	2,830	1.2	2,940
	4034	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号	5,086.69	128	1,730	0.7	1,900
居住施設（131物件） 小計				418,899.09	10,169	229,051	99.0	229,883
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1（注5）	4,177.52	1	930	0.4	985
居住施設（高齢者向け住宅）（1物件） 小計				4,177.52	1	930	0.4	985
居住施設（132物件） 小計				423,076.61	10,170	229,981	99.4	230,868
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町531番地1（注5）	4,022.27	11	1,410	0.6	1,050
商業施設（1物件） 小計				4,022.27	11	1,410	0.6	1,050

保有資産（133物件） 合計				427,098.88	10,181	231,391	100.0	231,918
----------------	--	--	--	------------	--------	---------	-------	---------

- (注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
- (注2) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。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捨てています。
- (注3) 「取得価格比率」には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」には、平成25年8月31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。金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注5) 住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。
- (注6) 取得時の鑑定評価額を記載しています。
- (注7) 「賃貸可能面積」には、平成25年8月31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。

	第9期 (平成22年8月期)	第10期 (平成23年2月期)	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第14期比 増減
運用日数	274日	181日	184日	182日	184日	181日	184日	+3日
営業収益	6,514百万円	7,793百万円	6,728百万円	7,421百万円	7,746百万円	7,612百万円	7,971百万円	+358百万円
(内、不動産売却益)	22百万円	1,062百万円	0百万円	—	112百万円	—	3百万円	+3百万円
営業利益	2,951百万円	3,796百万円	2,478百万円	3,434百万円	3,691百万円	3,398百万円	3,661百万円	+263百万円
(内、不動産売却損)	—	305百万円	501百万円	63百万円	—	192百万円	—	△192百万円
経常利益	1,845百万円	2,761百万円	1,437百万円	2,357百万円	2,724百万円	2,529百万円	2,780百万円	+250百万円
当期純利益	20,918百万円	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円	+250百万円
1口当たり分配金額	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	— (注5)
配当性向 (注1)	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	104.1%	△3.5%
期末発行済投資口数	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	351,870口	+191,335口
不動産賃貸事業収益	6,491百万円	6,731百万円	6,728百万円	7,421百万円	7,633百万円	7,612百万円	7,968百万円	+355百万円
不動産賃貸事業費用	2,714百万円	2,982百万円	3,053百万円	3,167百万円	3,270百万円	3,265百万円	3,520百万円	+254百万円
不動産賃貸事業損益	3,777百万円	3,748百万円	3,674百万円	4,254百万円	4,362百万円	4,347百万円	4,447百万円	+100百万円
賃貸NOI	4,850百万円	4,895百万円	4,850百万円	5,618百万円	5,774百万円	5,770百万円	5,971百万円	+201百万円
NOI利回り (注2)	4.99%	5.13%	5.05%	5.48%	5.42%	5.49%	5.42%	△0.07%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	127物件	121物件	121物件	125物件	123物件	123物件	127物件	+4物件
取得価格合計	192,603百万円	192,176百万円	192,192百万円	210,282百万円	211,035百万円	212,691百万円	221,091百万円	+8,400百万円
賃貸可能戸数	8,139戸	8,314戸	8,402戸	9,164戸	9,181戸	9,305戸	9,814戸	+509戸
(内、店舗戸数)	(うち店舗63戸)	(うち店舗67戸)	(うち店舗69戸)	(うち店舗74戸)	(うち店舗78戸)	(うち店舗82戸)	(うち店舗90戸)	(うち店舗+8戸)
当期取得(受入)物件	107物件 /	4物件 /	3物件 /	6物件 /	2物件 /	2物件 /	4物件 /	+2物件 /
(注3)	142,128百万円	13,130百万円	3,401百万円	18,933百万円	4,030百万円	5,009百万円	8,400百万円	+3,391百万円
当期譲渡物件(注3)	4物件 /	10物件 /	3物件 /	2物件 /	4物件 /	2物件 /	0物件 /	△2物件 /
	709百万円	14,572百万円	2,900百万円	766百万円	3,324百万円	3,063百万円	49百万円	△3,013百万円
期中平均稼働率(注4)	90.1%	92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	96.5%
期末稼働率	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	96.7%	△0.9%

(注1) 第9期における合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。

(注2) NOI = 賃貸NOI (賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費) × 365日 / 期中日数
利回り = 各保有物件の(取得価格 × 期中保有日数 / 期中日数)の合計額

(注3) 物件数/取得価格合計又は譲渡価格を記載しています。なお、取得又は譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を除いています。

(注4) 第9期の期中平均稼働率は、左枠の数値は平成21年12月末から平成22年3月末までの平均稼働率を表示し、右枠の数値はNCRと合併後の平成22年4月末から平成22年8月末までの平均稼働率を表示しています。

(注5) 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、第14期と第15期では1口の割合が異なるため記載していません。

	第9期 (平成22年8月期)	第10期 (平成23年2月期)	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第14期比 増減
運用日数	274日	181日	184日	182日	184日	181日	184日	+3日
総資産額	201,545百万円	202,092百万円	200,699百万円	221,703百万円	218,295百万円	221,779百万円	229,781百万円	+8,001百万円
純資産額	73,162百万円	74,586百万円	73,984百万円	91,880百万円	91,928百万円	91,846百万円	103,406百万円	+11,560百万円
出資総額	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	41,602百万円	41,602百万円	41,602百万円	53,104百万円	+11,501百万円
発行済投資口総数	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	351,870口	+191,335口
1口当たり純資産額	616,183円	628,176円	623,103円	572,339円	572,640円	572,127円	293,878円	— (注10)
1口当たり分配金額	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	— (注10)
配当性向 (注1)	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	104.1%	△3.5%
総資産経常利益率(年換算) (注2)	1.9%	2.8%	1.4%	2.2%	2.5%	2.3%	2.4%	+0.1%
純資産当期純利益率(年換算) (注3)	57.1%	8.9%	3.7%	5.4%	5.6%	5.5%	5.6%	+0.1%
期末純資産比率 (注4)	36.3%	36.9%	36.9%	41.4%	42.1%	41.4%	45.0%	+3.6%
物件数	127物件	121物件	121物件	125物件	123物件	123物件	127物件	+4物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	8,139戸 (うち店舗63戸)	8,314戸 (うち店舗67戸)	8,402戸 (うち店舗69戸)	9,164戸 (うち店舗74戸)	9,181戸 (うち店舗78戸)	9,305戸 (うち店舗82戸)	9,814戸 (うち店舗90戸)	+509戸 (うち店舗8戸)
賃貸可能面積 (注5)	337,589.55㎡ (うち店舗12,521.02㎡)	341,034.63㎡ (うち店舗13,898.46㎡)	340,892.79㎡ (うち店舗13,851.34㎡)	383,773.51㎡ (うち店舗15,114.21㎡)	381,992.54㎡ (うち店舗15,581.95㎡)	383,991.17㎡ (うち店舗13,360.86㎡)	414,829.86㎡ (うち店舗14,240.48㎡)	+30,838.69㎡ (うち店舗879.62㎡)
期中平均稼働率 (注6)	90.1% 92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	96.5%	△0.2%
期末稼働率	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	96.7%	△0.9%
当期減価償却費	1,072百万円	1,146百万円	1,176百万円	1,363百万円	1,411百万円	1,422百万円	1,523百万円	+101百万円
賃貸NOI (注7)	4,850百万円	4,895百万円	4,850百万円	5,618百万円	5,774百万円	5,770百万円	5,971百万円	+201百万円
1口当たりFFO (注8)	24,427円	26,541円	26,228円	23,570円	25,075円	25,828円	12,229円	— (注10)
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注9)	25.7倍	6.0倍	3.9倍	5.4倍	6.1倍	6.5倍	7.4倍	+0.9倍
有利子負債総額	124,590百万円	123,325百万円	122,653百万円	125,325百万円	121,834百万円	125,540百万円	121,740百万円	△3,800百万円
LTV(有利子負債/総資産)	61.8%	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	△3.6%

(注1) 第9期における合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。

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

(注3) 純資産当期純利益率=〔当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2〕×100、運用日数により年率へ換算

(注4) 期末純資産比率=期末純資産額/期末総資産額

(注5) 第4期中に取得し、第10期においても継続保有中の「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積2,221.32㎡に算入されない階下スペース部分等も含めて賃貸借契約書が締結されているため、当該床面積よりも大きくなっています。

(注6) 第9期の期中平均稼働率において、左枠の数値は平成21年12月末から平成22年3月末までの平均稼働率を表示し、右枠の数値はNCRと合併後の平成22年4月末から平成22年8月末までの平均稼働率を表示しています。

(注7) 賃貸NOI=賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注8) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却-不動産等売却益)/発行済投資口総数(但し第9期は当期純利益から負ののれん発生益とその他特別利益を除いています)

(注9) デッド・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息。第9期における合併による負ののれん発生益を控除したデッド・サービス・カバレッジ・レシオは、4.4倍です。

(注10) 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、第14期と第15期では1口の割合が異なるため記載していません。

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第14期 (平成25年2月28日現在)		第15期 (平成25年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	6,506,958		7,469,590		962,631
信託現金及び信託預金	4,118,396		3,666,188		△452,208
営業未収入金	40,861		41,700		839
前払費用	297,628		285,617		△12,011
未収消費税等	5,691		27,820		22,128
その他	680		194		△486
貸倒引当金	△7,816		△4,735		3,081
流動資産合計	10,962,400	5.0	11,486,376	5.0	523,975
固定資産					
有形固定資産					
建物	27,992,162		28,026,484		34,321
減価償却累計額	△1,599,314		△1,882,881		△283,566
建物(純額)	26,392,847		26,143,602		△249,244
構築物	239,126		239,378		252
減価償却累計額	△14,268		△16,868		△2,599
構築物(純額)	224,857		222,510		△2,347
機械及び装置	432,205		432,205		0
減価償却累計額	△44,138		△52,023		△7,884
機械及び装置(純額)	388,067		380,182		△7,884
工具、器具及び備品	648,997		651,242		2,245
減価償却累計額	△138,312		△160,820		△22,508
工具、器具及び備品(純額)	510,685		490,422		△20,263
土地	21,150,419		21,150,419		0
信託建物	88,023,245		94,869,545		6,846,299
減価償却累計額	△6,756,378		△7,868,023		△1,111,644
信託建物(純額)	81,266,867		87,001,521		5,734,654
信託構築物	677,748		732,015		54,266
減価償却累計額	△52,659		△66,484		△13,825
信託構築物(純額)	625,089		665,530		40,441
信託機械及び装置	1,363,827		1,511,116		147,289
減価償却累計額	△291,669		△343,675		△52,006
信託機械及び装置(純額)	1,072,157		1,167,440		95,282
信託工具、器具及び備品	296,693		308,265		11,571
減価償却累計額	△92,331		△109,162		△16,830
信託工具、器具及び備品(純額)	204,362		199,103		△5,258
信託土地	74,632,549		76,137,759		1,505,210
有形固定資産合計	206,467,903	93.1	213,558,493	92.9	7,090,590

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第14期 (平成25年2月28日現在)		第15期 (平成25年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	2,239,038		2,544,964		305,925
商標権	6,248		5,702		△546
無形固定資産合計	2,245,287	1.0	2,550,666	1.1	305,378
投資その他の資産					
長期前払費用	875,114		747,162		△127,952
差入保証金	10,030		10,030		0
信託差入敷金及び保証金	1,200,020		1,412,200		212,179
投資その他の資産合計	2,085,165	0.9	2,169,392	1.0	84,227
固定資産合計	210,798,356	95.0	218,278,552	95.0	7,480,196
繰延資産					
投資法人債発行費	18,830		16,476		△2,353
繰延資産合計	18,830	0.0	16,476	0.0	△2,353
資産合計	221,779,586	100.0	229,781,405	100.0	8,001,818

■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第14期 (平成25年2月28日現在)		第15期 (平成25年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	311,702		434,908		123,206
短期借入金	3,800,000		0		△3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	0		0		0
未払金	106,802		140,438		33,635
未払費用	525,202		460,668		△64,533
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	0		0		0
前受金	773,348		830,330		56,981
預り金	190,780		193,707		2,927
1年内返済予定の再生債務	3,573,845		3,573,845		0
流動負債合計	9,282,286	4.2	5,634,505	2.5	△3,647,781
固定負債					
投資法人債	3,000,000		3,000,000		0
長期借入金	100,305,000		100,305,000		0
預り敷金及び保証金	328,754		317,811		△10,942
信託預り敷金及び保証金	1,762,835		1,858,475		95,639
資産除去債務	392,301		396,754		4,453
再生債務	14,861,887		14,861,887		0
固定負債合計	120,650,779	54.4	120,739,929	52.5	89,149
負債合計	129,933,066	58.6	126,374,434	55.0	△3,558,632
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	41,602,436		53,104,018		11,501,582
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		0
分配準備積立金	19,473,874		19,281,910		△191,964
当期未処分利益	2,528,622		2,779,454		250,832
剰余金合計	50,244,084		50,302,952		58,867
投資主資本合計	91,846,520	41.4	103,406,970	45.0	11,560,450
純資産合計	91,846,520	41.4	103,406,970	45.0	11,560,450
負債純資産合計	221,779,586	100.0	229,781,405	100.0	8,001,818

■ 第15期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	7,469百万円
信託銀行名義	3,666百万円
うち敷金相当額	2,176百万円
差引	8,959百万円
2. 有利子負債	121,740百万円
3. 貸倒引当金	4百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	53,104百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円
平成23年10月公募増資	15,999百万円
平成23年11月第三者割当増資	1,599百万円
平成25年3月公募増資	10,455百万円
平成25年4月第三者割当増資	1,045百万円

■ 出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日(注1)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
平成18年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
平成19年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260
平成22年4月1日(注2)	-	24,002,588,000	69,475	118,735
平成23年10月4日	15,999,862,000	40,002,450,000	38,000	156,735
平成23年11月2日	1,599,986,200	41,602,436,200	3,800	160,535
平成25年3月1日(注3)	投資口分割			321,070
平成25年3月18日	10,455,984,000	52,058,420,200	28,000	349,070
平成25年4月17日	1,045,598,400	53,104,018,600	2,800	351,870

(注1) 本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。

(注2) ニューシティ・レジデンス投資法人との合併に伴い、NCR投資口1口に対して本投資法人投資口を0.23口割当交付しました。

(注3) 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。

(単位：千円)

項目	第14期		増減
	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	
営業収益			
賃貸事業収入	7,152,415	7,431,254	278,839
その他賃貸事業収入	460,518	537,040	76,521
不動産等売却益	0	3,236	3,236
営業収益合計	7,612,933	7,971,531	358,597
営業費用			
賃貸事業費用	3,265,383	3,520,378	254,995
不動産等売却損	192,067	0	△192,067
資産運用報酬	483,135	510,191	27,056
資産保管手数料	21,833	20,267	△1,565
一般事務委託手数料	72,058	64,010	△8,048
役員報酬	6,600	6,600	0
貸倒引当金繰入額	2,417	1,084	△1,332
その他営業費用	170,771	187,316	16,544
営業費用合計	4,214,266	4,309,849	95,582
営業利益	3,398,666	3,661,681	263,014
営業外収益			
受取利息	619	895	276
貸倒引当金戻入額	0	0	0
その他	1,120	4,966	3,846
営業外収益合計	1,739	5,862	4,122
営業外費用			
支払利息	708,995	655,445	△53,550
投資法人債利息	16,523	17,076	552
投資法人債発行費消却	2,353	2,353	0
融資関連費用	141,742	160,980	19,237
投資口交付費	0	50,064	50,064
その他	1,563	1,564	0
営業外費用合計	871,179	887,484	16,305
経常利益	2,529,227	2,780,059	250,832
特別利益			
再生債務買入消却益	0	0	0
その他	0	0	0
特別利益合計	0	0	0
特別損失			
減損損失	0	0	0
災害による損失	-	-	-
特別損失合計	0	0	0
税引前当期純利益	2,529,227	2,780,059	250,832
法人税、住民税及び事業税	605	605	0
法人税等合計	605	605	0
当期純利益	2,528,622	2,779,454	250,832
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	2,528,622	2,779,454	250,832

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第14期		増減
	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	
I 当期末処分利益	2,528,622,143	2,779,454,398	250,832,255
II 分配準備積立金取崩額	191,964,502	141,066,602	△50,897,900
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,720,586,645 (16,947)	2,920,521,000 (8,300)	199,934,355 -
IV 分配準備積立金積立額	-	-	-
V 次期繰越利益	-	-	-

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

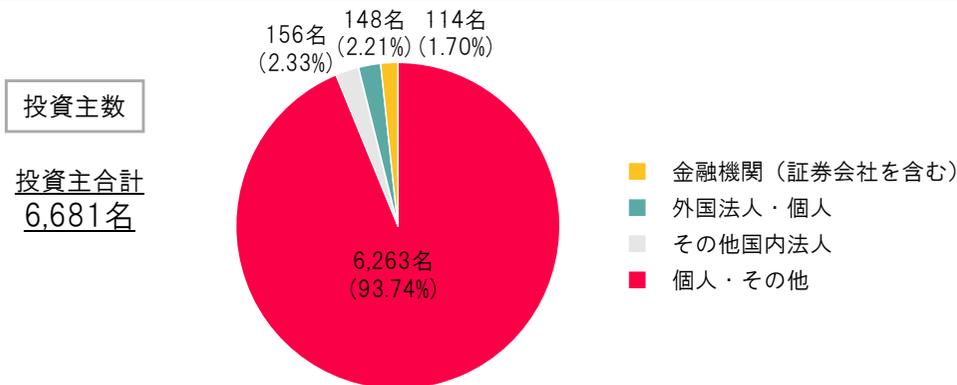
項目	第14期		増減
	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃貸収入	6,933,010	7,194,511	261,501
共益費収入	219,404	236,742	17,338
計	7,152,415	7,431,254	278,839
その他賃貸事業収入			
施設使用料収入	201,432	213,626	12,194
付帯収益	39,063	45,505	6,442
その他賃貸事業収益	220,022	277,907	57,884
計	460,518	537,040	76,521
不動産賃貸事業収益 合計	7,612,933	7,968,294	355,361
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	788,112	829,244	41,132
水道光熱費	112,031	116,605	4,573
公租公課	386,957	413,566	26,609
修繕費	121,121	124,094	2,972
保険料	10,812	11,542	730
原状回復工事費	173,939	235,265	61,325
信託報酬	57,919	65,841	7,922
減価償却費	1,422,775	1,523,951	101,175
その他営業費用	191,713	200,266	8,553
不動産賃貸事業費用 合計	3,265,383	3,520,378	254,995
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,347,549	4,447,916	100,366

// 本投資法人の所有者別統計表

投資主数

所有者区分	前期（第14期） （平成25年2月28日現在）		当期（第15期） （平成25年8月31日現在）		増減 投資主数 （人）
	投資主数 （人）	比率 （%）	投資主数 （人）	比率 （%）	
個人・その他	4,323	93.04	6,263	93.74	1,940
金融機関	60	1.29	88	1.31	28
銀行・信託銀行	37	0.79	46	0.68	9
都市銀行	0	0.00	1	0.01	1
地方銀行	24	0.51	33	0.49	9
信託銀行	13	0.27	12	0.17	△1
生命保険会社	7	0.15	7	0.10	0
損害保険会社	1	0.02	3	0.04	2
その他金融	15	0.32	32	0.47	17
信用金庫	9	0.19	22	0.32	13
その他	6	0.12	10	0.14	4
その他国内法人	98	2.10	156	2.33	58
外国法人・個人	149	3.20	148	2.21	△1
証券会社	16	0.34	26	0.38	10
合計	4,646	100.00	6,681	100.00	2,035

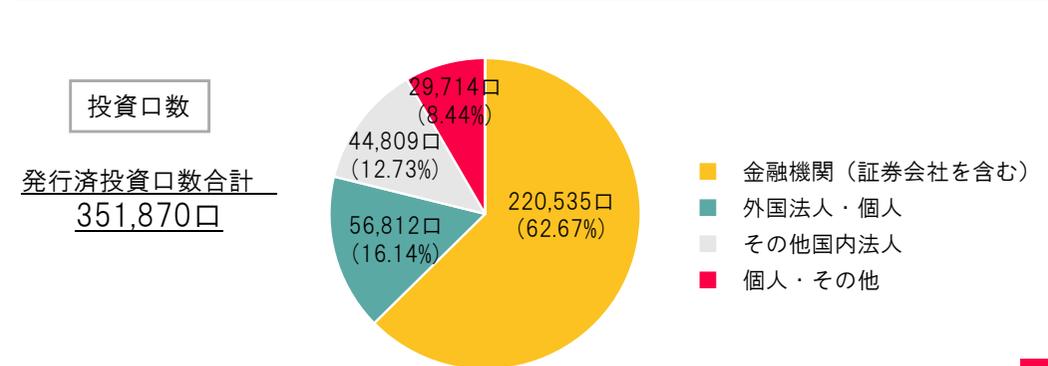
投資口分割の効果により、投資主数が2,035人増加（うち個人投資主は、1,940人増加）



投資口数

所有者区分	前期（第14期） （平成25年2月28日現在）		当期（第15期） （平成25年8月31日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	14,020	8.73	29,714	8.44	15,694
金融機関	94,532	58.88	217,117	61.70	122,585
銀行・信託銀行	85,767	53.42	192,211	54.62	106,444
都市銀行	0	0.00	475	0.13	475
地方銀行	9,569	5.96	32,484	9.23	22,915
信託銀行	76,198	47.46	159,252	45.25	83,054
生命保険会社	4,242	2.64	9,377	2.66	5,135
損害保険会社	563	0.35	7,825	2.22	7,262
その他金融	3,960	2.46	7,704	2.18	3,744
信用金庫	991	0.61	2,822	0.80	1,831
その他	2,969	1.84	4,882	1.38	1,913
その他国内法人	22,112	13.77	44,809	12.73	22,697
外国法人・個人	28,673	17.86	56,812	16.14	28,139
証券会社	1,198	0.74	3,418	0.97	2,220
合計	160,535	100.00	351,870	100.00	191,335

投資口数の増加（191,335口）：第2回公募増資（30,800口）＋投資口分割（160,535口）



// 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	前期（第14期） （平成25年2月28日現在）		当期（第15期） （平成25年8月31日現在）		増減
	所有口数（口）	比率（%）	所有口数（口）	比率（%）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	38,433	23.94	80,009	22.73	41,576
大和ハウス工業株式会社	18,860	11.74	37,720	10.71	18,860
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	14,064	8.76	25,388	7.21	11,324
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,532	5.93	20,017	5.68	10,485
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,742	4.82	18,286	5.19	10,544
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,343	3.32	13,247	3.76	7,904
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビーエス ピツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	3,450	2.14	6,900	1.96	3,450
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	3,002	1.86	6,510	1.85	3,508
エイチエスピーシー プライベート バンク（スイス） エス エー シンガポール トラスト アカウント クライアント	2,966	1.84	5,932	1.68	2,966
株式会社中国銀行	1,837	1.14	5,776	1.64	3,939
合計	105,229	65.54	219,785	62.46	114,556

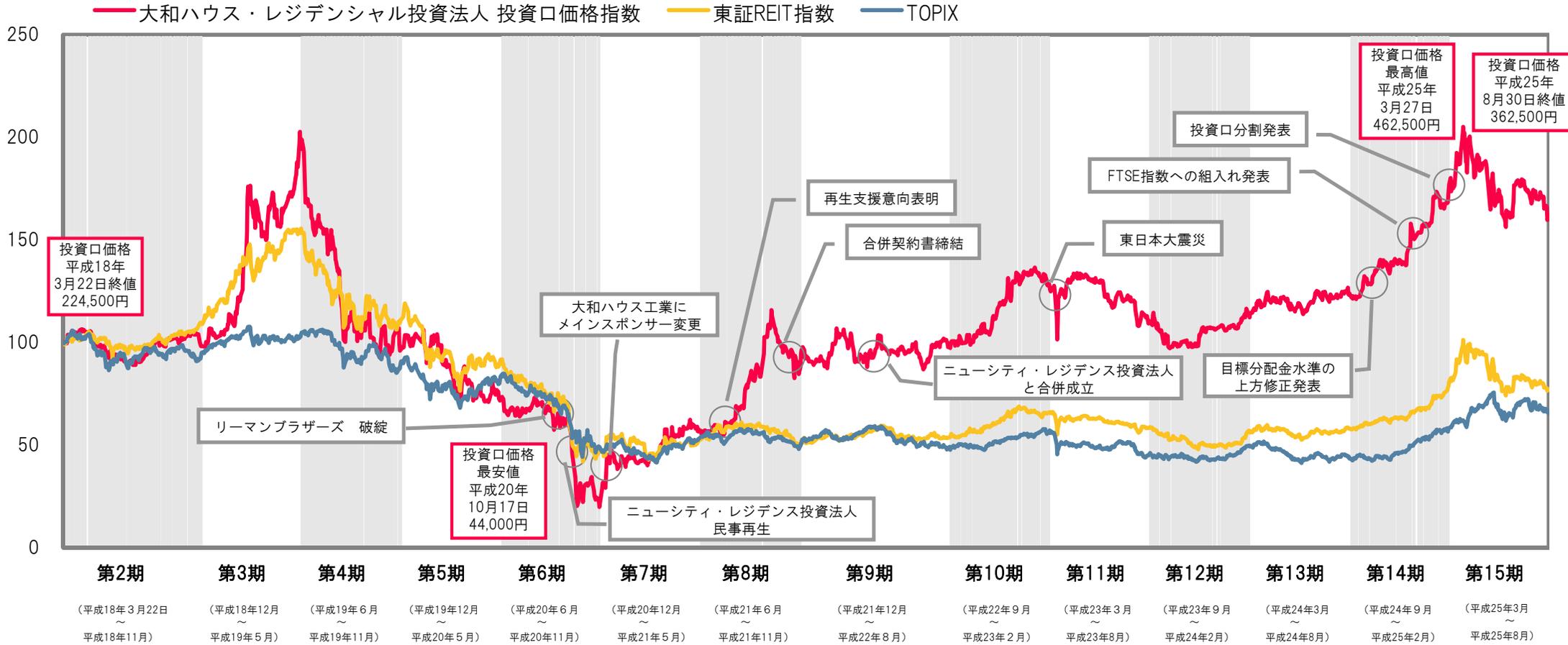
// 第14期投資主アンケートについて

第14期資産運用報告とあわせて、投資主の皆様にはアンケートを送付し、952名（20.5%）の投資主の皆様よりご回答を頂きました。

性別	「男性」77%、「女性」23%、「未回答」0.3%	本投資口購入の理由 （複数回答）	「分配利回り」72%、「スポンサー信用力」29%、「証券会社の勧め」22% 「投資口価格の割安感」22%、「成長性」19%、「他REITとの比較」18%
年齢	「60歳以上」53%、「50代」19%、「40代」15%	本投資口への投資方針	「長期保有」72%、「買い増し」7%
職業	「無職・定年退職」34%、「会社員」24%、 「専業主婦」12%、「自営業」11%	長期保有の理由（複数回答）	「分配金が安定しているから」73%、「投資口価格の値上がり期待」30%、 「保有物件の質」18%、「不動産市場の動向」14%
投資年数	「10年以上」57%、「10年未満」25%	投資方針決定時に重視するもの （複数回答）	「分配利回り」84%、「収益性」36%、「保有物件の質」24% 「不動産市場の動向」22%、「運用実績」21%、「投資口価格」20%
		本投資法人のIR活動	「満足、やや満足」89%、「やや不満」7%

投資口価格指数
REIT指数
TOPIX

平成18年3月22日=100



(注1) 投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。

(注2) 「投資口価格最高値」及び「投資口価格最安値」は、取引時間中における最高値及び最安値をそれぞれ記載しています。

(注3) 平成25年3月1日付で、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、当該投資口分割による影響を加味し、平成25年2月28日以前については投資口価格を2で除した数値を記載しています。

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