

# 平成25年8月期 決算短信 (REIT)

平成25年10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 東証  
 コード番号 8984 URL <http://daiwhouse-resi-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 瀧 美知男  
 資産運用会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
 代表者 代表取締役社長 山田 裕次  
 問合せ先責任者 取締役財務企画部長 漆間 裕隆 TEL (03)3595-1265  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年11月22日 分配金支払開始予定日 平成25年11月11日  
 決算補足説明資料の作成の有無  有・無  
 決算説明会開催の有無  有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成25年8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25年8月31日)

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年8月期	7,971	(4.7)	3,661	(7.7)	2,780	(9.9)	2,779	(9.9)
25年2月期	7,612	(△1.7)	3,398	(△7.9)	2,529	(△7.2)	2,528	(△3.4)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
25年8月期	7,973	2.8	1.2	34.9
25年2月期	7,875	2.8	1.1	33.2

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

(注2)平成25年8月期の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口数で除することにより算出しています。

(注3)平成25年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(191百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注4)平成25年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(141百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	円	%	%
25年8月期	8,300	2,920	0	0	104.1	2.9
25年2月期	16,947	2,720	0	0	107.6	3.0

### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年8月期	229,781	103,406	45.0	293,878
25年2月期	221,779	91,846	41.4	286,063

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

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年8月期	4,376	△8,823	4,957	11,135
25年2月期	6,814	△5,280	1,100	10,625

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

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円
26年2月期	8,316	(4.3)	3,885	(6.1)	3,007	(8.2)	3,007	(8.2)	8,470	0
26年8月期	8,375	(0.7)	3,785	(△2.6)	2,958	(△1.6)	2,958	(△1.6)	8,340	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成26年2月期）8,043円、（平成26年8月期）7,913円（想定期末発行投資口数はいずれも373,870口としています。）

（注1）平成26年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（159百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）平成26年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（159百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注3）平成26年8月期は、平成26年4月に消費税率が8％に引き上げられることを前提としています。なお、平成26年8月期における消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、50百万円（投資口1口当たり135円）を見込んでいます。

3. その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口数

- |                       |        |          |        |          |
|-----------------------|--------|----------|--------|----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 25年8月期 | 351,870口 | 25年2月期 | 160,535口 |
| ② 期末自己投資口数            | 25年8月期 | 0口       | 25年2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33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

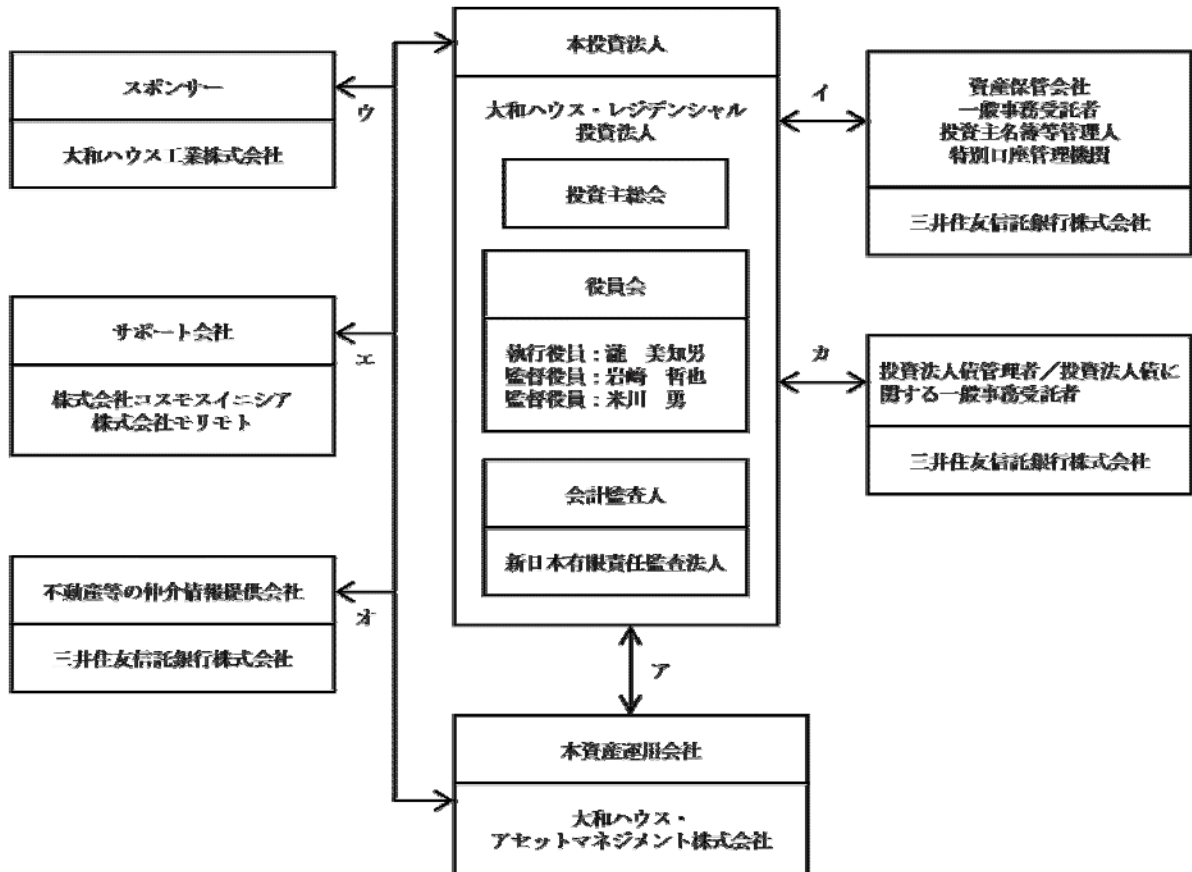
- 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記12ページ「平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。
- 平成25年10月10日開催の役員会において、一般募集による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行を行うことを決定しました。一般募集による新投資口発行については、平成25年10月28日の払込みを予定しており、第三者割当による新投資口発行については、平成25年11月19日の払込みを予定しています。  
上記「2. 平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）の運用状況の予想」については、発行済投資口数351,870口に新投資口発行（一般募集20,000口、第三者割当2,000口（上限））の22,000口を加えた、投資口総数373,870口を前提としています。

## 1. 投資法人の関係法人

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成25年6月28日付で、株式会社コスモスイニシア（以下「コスモスイニシア」といいます。）との間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しました。基本協定書の詳細は、後記6ページ「(d) コスモスイニシアとの「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について」をご参照下さい。

本書の日付現在の本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。

投資法人の仕組み図



- ア. 資産運用委託契約
- イ. 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
- ウ. 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- エ. パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- オ. 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
- カ. 管理委託契約、事務委託契約、財務及び発行・支払代理契約

## 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「分配方針」については、平成25年5月24日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成18年3月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併（以下「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、当期末現在では2,200億円を超える総資産額及び9,800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）、大和ハウス工業が開発する物件を中心に資産規模の拡大を目指し、高齢者向け住宅（注4）への投資も行い、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）。

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

本投資法人は、これらの運用戦略により、持続的な外部成長と安定した分配金を実現していく方針です。

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

（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みません。）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101社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社18社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年10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3月及び4月に新投資口合計30,800口を発行し総額11,501百万円の資金調達を行い、「カスターリア大濠ベイタワー」と「ロイヤルパークスなんば」の2物件の取得と前期に取得した「カスターリア中目黒」の取得に伴う借入金3,800百万円の返済を実施しました。

また、平成25年6月に自己資金により大和ハウス工業が企画・開発した介護付有料老人ホーム「アーバンリビング稲毛」と、スポンサー以外からも「カスターリア志賀本通」を取得し、当期は合計4物件（取得価格（注）の合計8,400百万円）がポートフォリオに加われました。また、フォレオタウン筒井の土地の一部を譲渡しました。

保有物件の運用においては、当期は稼働率が想定を上回る水準で推移する一方、礼金収入、原状回復費収入等賃料以外の収入を確保できたこと、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、当期純利益は、平成25年2月期決算短信で公表した運用状況の予想を73百万円上回る実績をあげ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（平成25年8月31日。以下同じです。）における保有資産合計は、物件数127物件、資産規模221,091百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数9,814戸、賃貸可能面積414,829.86㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、96.7%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	カスタリア大濠ベイトワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,910,000千円
取得先(注2)	国内の特例有限会社
契約締結日	平成25年3月1日
取得日	平成25年3月25日
資産の名称	ロイヤルパークスなんば
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,830,000千円
取得先(注3)	ロイヤルパークスなんば株式会社
契約締結日	平成25年3月1日
取得日	平成25年3月29日
資産の名称	アーバンリビング稲毛
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)	930,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成25年6月24日
取得日	平成25年6月24日
資産の名称	カスタリア志賀本通
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)	1,730,000千円
取得先(注2)	国内の合同会社
契約締結日	平成25年6月26日
取得日	平成25年6月26日

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

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

(注3) 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。

(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(土地の一部(注1))
譲渡価格(注2)	49,024千円
譲渡先(注3)	国内の一般事業会社
契約締結日	平成25年5月30日
譲渡日	平成25年5月30日

(注1) 譲渡土地面積450.20㎡は、譲渡前の本物件の土地登記簿面積12,524.00㎡の約3.6%です。

(注2) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金等を含んでいません。

(注3) 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) プロパティ・マネジメント会社、ビルメンテナンス会社及びマスターリース会社の変更

本投資法人は、保有物件管理の品質改善による入居者満足度の向上、管理の効率化及び管理コストの削減を同時に達成することを目的とし、外部業者に委託していたプロパティ・マネジメント業務、ビルメンテナンス業務及びマスターリース業務を大和ハウスグループに対して集約することにより、委託費用の見直しの実施及び当該見直しによるコスト削減を実現しました。その概要は以下のとおりです。

プロパティ・マネジメント業務については平成24年9月から見直しを行い、大和リビング株式会社等の大和ハウスグループに所属するプロパティ・マネジメント会社に対する委託物件数が平成24年8月末日現在の5物件から平成25年10月10日現在90物件に増加した結果、年間7,487千円(注1)のコスト削減を実現しました。

また、ビルメンテナンス業務についても平成24年9月から見直しを行い、グローバルコミュニティ株式会社及び大和ライフネクスト株式会社等の大和ハウスグループに所属するビルメンテナンス会社に対する委託物件数が平成24年8月末日現在の46物件から平成25年10月10日現在113物件に増加した結果、年間17,231千円(注1)のコスト削減を実現しました。

更に、マスターリース業務については、本投資法人が外部業者をマスターリース会社としていた6物件に係るマスターリース会社を平成25年3月に大和リビングマネジメント株式会社へと変更しました。加えて、これまで本投資法人が71物件のマスターリースを委託していたディエイチ・リーシング合同会社が、大和ハウスグループの組織再編の一環として、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たことにより、委託費用年間3,166千円(注2)のコスト削減を実現しました。

本投資法人は、上記のような管理業務の大和ハウスグループに対する集約により、年間27,885千円のコスト削減を実現しました。

(注1) 第15期(平成25年8月期)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本資産運用会社が計算したものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 第13期(平成24年8月期)及び第14期(平成25年2月期)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。

(d) コスモスイニシアとの「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結について

大和ハウス工業は、平成25年4月16日付で首都圏のマンション事業に強みを持つコスモスイニシアを子会社化することを決定し、コスモスイニシアとの間で本投資法人とコスモスイニシアが不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力をする等内容を内容とする資本業務提携契約(以下「本資本業務提携」といいます。)を締結しました。

本資本業務提携を受けて、本投資法人及び本資産運用会社は、平成25年6月28日付で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しています。

本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、コスモスイニシアからのサポートの一環として、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人が保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設の売却が予定される場合、当該物件に関する情報を第三者に優先して提供を受け、優先的に売買交渉を行う権利の提供を受けること等が可能になりました。なお、コスモスイニシアが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

- ① 本資産運用会社に対する、本投資法人が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の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務に関するノウハウ及び助言の提供
- ② 本資産運用会社及びコスモスイニシアの間における、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣
- ③ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、自社開発投資対象不動産に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権の付与
- ④ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供
- ⑤ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供
- ⑥ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

C. 資金調達状況

本投資法人は、上記「B. 当期の運用実績」記載のとおり総額11,501百万円の新投資口の発行を行い、当該手取金の一部により、平成25年3月29日付でコミットメントラインに基づく短期借入金3,800百万円の期限前弁済を実施しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は、前期比3,800百万円減の121,740百万円、当期末のLTV(注)は前期比3.6%減の53.0%となっています。

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

(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。

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、当期末には、前期末との比較で61億円改善した結果、49億円のプラス(含み益

(注))に転じています。

(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. 投資主優待制度の導入

本投資法人は、投資主の日頃の支援に 대응するとともに投資主の裾野拡大を図ること等を目的とし、本投資法人のスポンサーグループである大和ハウスグループの協力を得て、当期より投資主優待制度を導入しました。

本投資法人の各決算期末（2月末日及び8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、所有口数にかかわらず、大和リゾート株式会社（大和ハウス工業の100%子会社）が全国で展開する27か所の「ダイワロイヤルホテルズ」で優待価格による宿泊が可能な利用券を1枚配布することとしました（注）。

（注）本優待制度の内容等は今後変更され、又は実施が停止される場合があります。

#### F. 投資主数の増加について

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しました。

当期末の投資主数は、個人投資主を中心に前期末の投資主数4,646名から2,035名増加した6,681名となりましたが、本投資法人は、投資口分割の効果により個人投資主が増加し、本投資法人が企図した効果が現れたと考えています。

#### G. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益7,971百万円、営業利益3,661百万円、経常利益2,780百万円、当期純利益2,779百万円（投資口1口当たり当期純利益7,973円（注））を計上しました。

なお、当期の分配金総額2,920百万円は内部留保（分配準備積立金）の活用方針に従い、目標分配金投資口1口当たり8,300円を達成するため、141百万円（投資口1口当たり400円）の内部留保の取崩しを含んでいます。

（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7,899円です。

### ② 次期の見通し

#### A. 投資環境

我が国の経済は、円安の影響により輸出が緩やかに回復したことや消費税率引き上げを見据えた住宅投資への駆け込み需要、緊急経済対策の進捗に伴う公共投資の押し上げ等により昨年末を底に堅調に推移しています。

また、平成32年のオリンピックの東京招致が決定したことを受け、東京を中心とした不動産全般に対するセンチメントは改善しています。平成26年4月から消費税率の引き上げが決定されましたが、今後は政府の経済対策や法人減税などを含めた成長戦略などで駆け込み需要減が緩和されれば、国内景気は内需を中心に上昇が持続すると見通しています。

国土交通省が平成25年8月に発表した「主要都市の高度利用地価動向報告～地価L00Kレポート～〔第23回〕平成25年第2四半期（平成25年4月1日～平成25年7月1日）の動向」によると、主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、①利便性の高い商業系地区での不動産投資意欲の高まりや、②住宅系地区での需要増加等により、上昇を示す地区が99地区と前回の80地区から増えています。東京圏（65地区）の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区）地価は、前回調査と比較して上昇が38地区から45地区へ増加した一方、下落は7地区から4地区へ減少しました。三大都市圏の大半の地区で上昇を示す等、従来の地価の下落・横ばいから上昇基調への転換が広範に見られます。

賃貸住宅不動産売買市場においては、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸不動産の価格は引続き強含みに推移しています。価格の上昇は東京都中心部のコンパクトタイプからファミリータイプ及び地方の主要都市へと広がり、取得環境としては厳しい状況が続いています。

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

#### B. 財務戦略

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

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

#### C. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更について

##### (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25年8月末日現在、総額19,281百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額19,140百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金相当額について、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、将来達成が可能であると本投資法人が考える分配金水準を目標分配金水準（注1）として設定し、不動産等売却損等が発生したことや特別損失が発生したことにより目標分配金水準として設定した水準に対して1口当たり分配金の金額が満たないことが想定される場合には、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（以下「従来の分配方針」といいます。）。

しかしながら、当期末から不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額がプラス（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、後記「③決算期後に生じた重要な事実 D. 新投資口の発行」に記載の一般募集及び第三者割当による新投資口の発行等が完了すれば、本投資法人が当面の目標としているLTVのレンジ50%から55%（注2）の下限にも近づいてくるため、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ることから、従来の分配方針では保有する内部留保を投資主に十分還元することはできないと判断しました。

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、第16期（平成26年2月期）より一定のルールに基づいて上乗せして投資主に還元していくこととし、後記「(b)新分配方針」に記載の新分配方針に従い活用することとします。

（注1）「目標分配金水準」は投資法人の定める内部留保の取崩額、算定上の指標であり、当該金額の分配金の支払を保証又は約束するものではありません。なお、後記「(b)新分配方針」に記載のとおり、第16期（平成26年2月期）より、新分配方針を採用することに伴い、目標分配金水準は設定しないことと致しました。

（注2）平成25年5月24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、平成25年10月10日現在、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)新分配方針

(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するため使用します。

具体的には、第16期（平成26年2月期）より、原則として内部留保（平成25年8月末日現在：191億円）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。

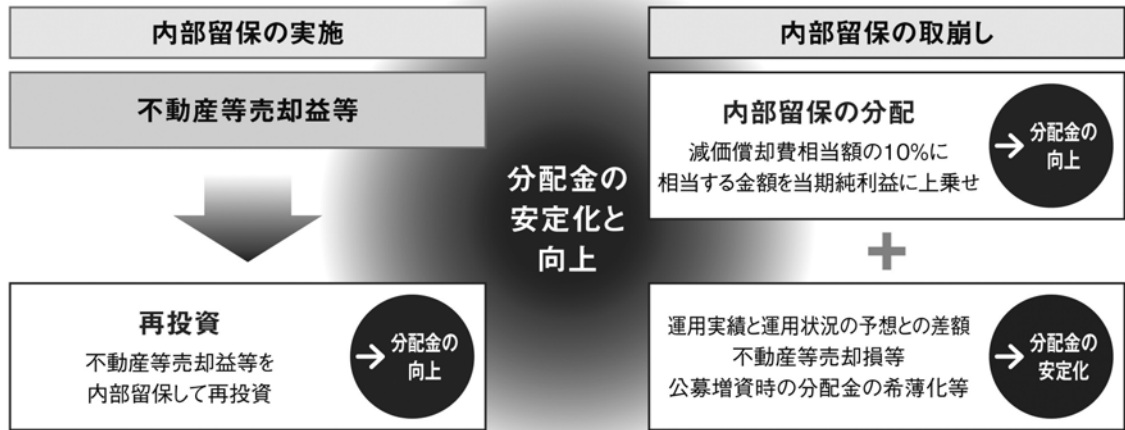
なお、平成25年10月10日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況及び本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

(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より当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保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。

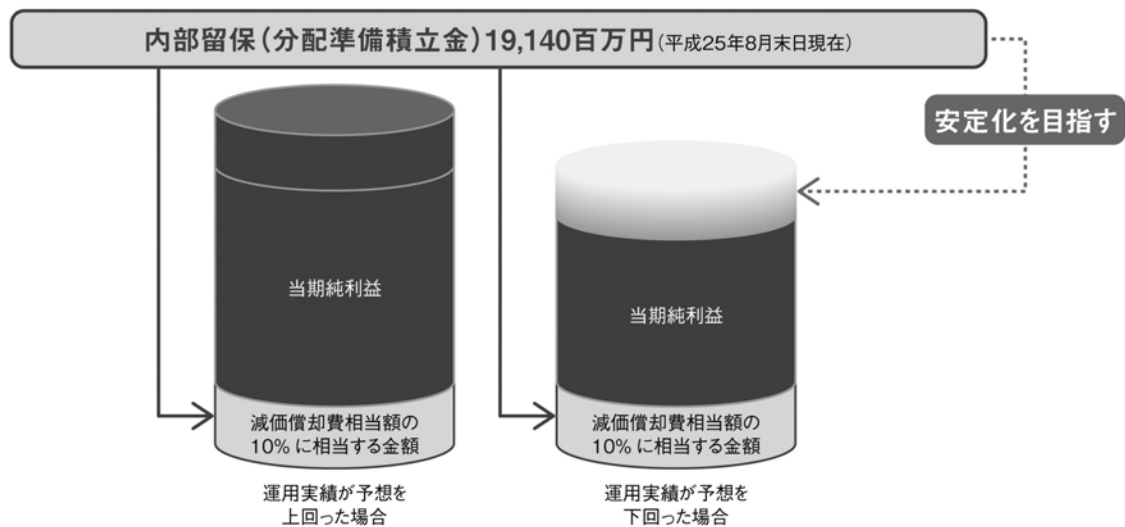
なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。





(注) 本投資法人は、新分配方針の下、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。

<新分配方針のイメージ図>



D. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

E. 平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成26年2月期	百万円 8,316	百万円 3,885	百万円 3,007	百万円 3,007	円 8,470	円 0
平成26年8月期	百万円 8,375	百万円 3,785	百万円 2,958	百万円 2,958	円 8,340	円 0

(注1) 平成26年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(159百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成26年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(159百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注3) 平成26年8月期は、平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。なお、平成26年8月期における消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、50百万円(投資口1口当たり135円)を見込んでいます。

上記の見通しの前提条件については、後記12ページ「平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

③決算期後に生じた重要な事実

A. 物件の取得

本投資法人は、平成25年9月27日付で、以下の物件(以下「新規取得資産」といいます。)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相当額等を含んでいません。

(注2) 新規取得資産の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. コミットメントラインに基づく新規借入れ

本投資法人は、上記「A. 物件の取得」記載の物件を取得するため、平成25年9月27日付でコミットメントラインに基づく7,000百万円の新規借入れを実施しました。

#### C. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成25年9月27日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額 : 10,000百万円  
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行  
借入可能期間 : 平成25年10月4日から平成26年10月3日まで  
個別借入期間 : 1年以内  
担保等 : 無担保・無保証  
資金使途 : 信託受益権及び現物不動産の取得資金並びにこれに関連する諸費用  
既存借入金(既存投資法人債を含む)の返済・償還資金

#### D. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年10月10日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額(払込金額)等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

##### (a) 新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数 20,000口  
分配金起算日 平成25年9月1日

##### (b) 第三者割当による新投資口発行(注)

発行新投資口数 2,000口(上限)  
分配金起算日 平成25年9月1日  
割当先 大和証券株式会社

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

#### (3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成25年10月10日提出の有価証券届出書における記載をご参照下さい。

平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年2月期：平成25年9月1日～平成26年2月28日（181日）</li> <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> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成25年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権127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）が、平成26年8月31日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口数351,870口に加え、平成25年10月10日開催の役員会で発行を決議した新投資口20,000口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行の上限である2,000口を加えた373,870口を前提としています。</li> <li>その後は平成26年8月31日までに変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>月末稼働率の期中平均は、平成26年2月期96%、平成26年8月期96%を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成26年2月期413百万円、平成26年8月期470百万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>平成26年8月期は、平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。なお、平成26年8月期における消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、50百万円（投資口1口当たり135円）を見込んでいます。</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2月期1,596百万円、平成26年8月期1,596百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年8月31日現在の有利子負債残高121,740百万円を前提とし、平成25年9月27日に前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載したコミットメントラインに基づく新規借入れ7,000百万円を実施し、平成25年11月末日に同額を期限前弁済し、平成26年1月末日に再生債務約3,573百万円の期限返済に伴う同額のリファイナンスを実施し、以降平成26年8月31日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。</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2月期829百万円、平成26年8月期825百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>投資口交付費として、平成26年2月期に46百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、前記「②次期の見通し C. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更について」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2月期159百万円（投資口1口当たり426円）、平成26年8月期159百万円（投資口1口当たり426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>

項目	前提条件
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2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,506,958	7,469,590
信託現金及び信託預金	4,118,396	3,666,188
営業未収入金	40,861	41,700
前払費用	297,628	285,617
未収消費税等	5,691	27,820
その他	680	194
貸倒引当金	△7,816	△4,735
流動資産合計	10,962,400	11,486,376
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,992,162	28,026,484
減価償却累計額	△1,599,314	△1,882,881
建物(純額)	26,392,847	26,143,602
構築物	239,126	239,378
減価償却累計額	△14,268	△16,868
構築物(純額)	224,857	222,510
機械及び装置	432,205	432,205
減価償却累計額	△44,138	△52,023
機械及び装置(純額)	388,067	380,182
工具、器具及び備品	648,997	651,242
減価償却累計額	△138,312	△160,820
工具、器具及び備品(純額)	510,685	490,422
土地	21,150,419	21,150,419
信託建物	88,023,245	94,869,545
減価償却累計額	△6,756,378	△7,868,023
信託建物(純額)	81,266,867	87,001,521
信託構築物	677,748	732,015
減価償却累計額	△52,659	△66,484
信託構築物(純額)	625,089	665,530
信託機械及び装置	1,363,827	1,511,116
減価償却累計額	△291,669	△343,675
信託機械及び装置(純額)	1,072,157	1,167,440
信託工具、器具及び備品	296,693	308,265
減価償却累計額	△92,331	△109,162
信託工具、器具及び備品(純額)	204,362	199,103
信託土地	74,632,549	76,137,759
有形固定資産合計	206,467,903	213,558,493
無形固定資産		
信託借地権	2,239,038	2,544,964
商標権	6,248	5,702
無形固定資産合計	2,245,287	2,550,666

(単位：千円)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	875,114	747,162
差入保証金	10,030	10,030
信託差入敷金及び保証金	1,200,020	1,412,200
投資その他の資産合計	2,085,165	2,169,392
固定資産合計	210,798,356	218,278,552
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	18,830	16,476
繰延資産合計	18,830	16,476
資産合計	221,779,586	229,781,405
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	311,702	434,908
短期借入金	※1 3,800,000	※1 —
未払金	106,802	140,438
未払費用	525,202	460,668
未払法人税等	605	605
前受金	773,348	830,330
預り金	190,780	193,707
1年内返済予定の再生債務	3,573,845	3,573,845
流動負債合計	9,282,286	5,634,505
<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	100,305,000
預り敷金及び保証金	328,754	317,811
信託預り敷金及び保証金	1,762,835	1,858,475
資産除去債務	392,301	396,754
再生債務	14,861,887	14,861,887
固定負債合計	120,650,779	120,739,929
負債合計	129,933,066	126,374,434
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	41,602,436	53,104,018
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
分配準備積立金	19,473,874	19,281,910
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,528,622	2,779,454
剰余金合計	50,244,084	50,302,952
投資主資本合計	91,846,520	103,406,970
純資産合計	※2 91,846,520	※2 103,406,970
負債純資産合計	221,779,586	229,781,405

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 9月1日 平成25年 2月28日	自 至	平成25年 3月1日 平成25年 8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 7,152,415		※1 7,431,254
その他賃貸事業収入		※1 460,518		※1 537,040
不動産等売却益		—		※2 3,236
営業収益合計		7,612,933		7,971,531
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,265,383		※1 3,520,378
不動産等売却損		※2 192,067		—
資産運用報酬		483,135		510,191
資産保管手数料		21,833		20,267
一般事務委託手数料		72,058		64,010
役員報酬		6,600		6,600
貸倒引当金繰入額		2,417		1,084
その他営業費用		170,771		187,316
営業費用合計		4,214,266		4,309,849
営業利益		3,398,666		3,661,681
営業外収益				
受取利息		619		895
固定資産税等精算金		—		1,885
債務勘定整理益		—		2,917
その他		1,120		163
営業外収益合計		1,739		5,862
営業外費用				
支払利息		708,995		655,445
投資法人債利息		16,523		17,076
投資法人債発行費償却		2,353		2,353
投資口交付費		—		50,064
融資関連費用		141,742		160,980
その他		1,563		1,564
営業外費用合計		871,179		887,484
経常利益		2,529,227		2,780,059
税引前当期純利益		2,529,227		2,780,059
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		2,528,622		2,779,454
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,528,622		2,779,454



(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 9月 1日 平成25年 2月 28日	自 至	平成25年 3月 1日 平成25年 8月 31日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
当期首残高		41,602,436		41,602,436
当期変動額				
新投資口の発行		—		11,501,582
当期変動額合計		—		11,501,582
当期末残高		41,602,436		53,104,018
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		28,241,587		28,241,587
当期末残高		28,241,587		28,241,587
分配準備積立金				
当期首残高		19,467,899		19,473,874
当期変動額				
分配準備積立金の積立		5,975		—
分配準備積立金の取崩		—		△191,964
当期変動額合計		5,975		△191,964
当期末残高		19,473,874		19,281,910
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		2,616,916		2,528,622
当期変動額				
分配準備積立金の積立		△5,975		—
分配準備積立金の取崩		—		191,964
剰余金の配当		△2,610,941		△2,720,586
当期純利益		2,528,622		2,779,454
当期変動額合計		△88,294		250,832
当期末残高		2,528,622		2,779,454
剰余金合計				
当期首残高		50,326,403		50,244,084
当期変動額				
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△2,610,941		△2,720,586
当期純利益		2,528,622		2,779,454
当期変動額合計		△82,319		58,867
当期末残高		50,244,084		50,302,952
投資主資本合計				
当期首残高		91,928,839		91,846,520
当期変動額				
新投資口の発行		—		11,501,582
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△2,610,941		△2,720,586
当期純利益		2,528,622		2,779,454
当期変動額合計		△82,319		11,560,450
当期末残高		91,846,520		103,406,970

(単位：千円)

	前期		当期	
	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
純資産合計				
当期首残高		91,928,839		91,846,520
当期変動額				
新投資口の発行		—		11,501,582
分配準備積立金の積立		—		—
分配準備積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△2,610,941		△2,720,586
当期純利益		2,528,622		2,779,454
当期変動額合計		△82,319		11,560,450
当期末残高		91,846,520		103,406,970

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	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
II 分配準備積立金取崩額		191,964,502		141,066,602
III 分配金の額		2,720,586,645		2,920,521,000
(投資口1口当たり分配金の額)		( 16,947)		( 8,300)
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
	<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2,528,622,143円に不動産等売却損相当額191,964,502円の分配準備金取崩額を合わせた2,720,586,645円(1口当たり16,947円)を利益分配金として分配することとしました。</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2,779,454,398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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 9月1日 平成25年 2月28日	自 至	平成25年 3月1日 平成25年 8月31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		2,529,227		2,780,059
減価償却費		1,422,775		1,523,951
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		3,323		7,696
投資口交付費		—		50,064
受取利息		△619		△895
支払利息		725,519		672,521
営業未収入金の増減額 (△は増加)		12,097		△839
未収入金の増減額 (△は増加)		△572		320
未取消費税等の増減額 (△は増加)		△5,691		△22,128
前払費用の増減額 (△は増加)		△66,032		12,011
営業未払金の増減額 (△は減少)		△77,694		124,263
未払金の増減額 (△は減少)		△44,687		6,880
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△61,465		—
未払費用の増減額 (△は減少)		△4,827		△71,477
預り金の増減額 (△は減少)		4,373		8,772
前受金の増減額 (△は減少)		57,166		56,981
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△171,735		127,952
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△1,541		△3,081
信託有形固定資産の売却による減少額		3,243,437		42,826
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)		—		△212,179
その他		△57,961		△65,031
小計		7,507,990		5,041,568
利息の受取額		619		895
利息の支払額		△693,406		△665,577
法人税等の支払額		△340		△661
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,814,862		4,376,225
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△14,880		△13,754
信託有形固定資産の取得による支出		△5,273,521		△8,644,612
無形固定資産の取得による支出		△1,909		—
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		31,973		39,864
預り敷金及び保証金の返還による支出		△17,731		△30,102
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		197,427		259,953
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△201,377		△120,219
投資活動によるキャッシュ・フロー		△5,280,020		△8,823,487

(単位：千円)

	前期		当期	
	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
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		5,100,000		—
短期借入金の返済による支出		△1,300,000		△3,800,000
長期借入れによる収入		26,510,000		—
再生債務の返済による支出		△26,603,895		—
投資口の発行による収入		—		11,474,969
分配金の支払額		△2,605,277		△2,717,283
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,100,827		4,957,686
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,635,669		510,423
現金及び現金同等物の期首残高		7,989,685		10,625,355
現金及び現金同等物の期末残高		* 10,625,355		* 11,135,779

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>9～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	6～63年	機械及び装置	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								
2. 繰延資産の処理方法	<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>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰越ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31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	3,800,000	-
未使用残高	6,200,000	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2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 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
共益費収入		219,404	7,152,415	236,742
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入		201,432		213,626
付帯収益		39,063		45,505
その他賃貸事業収益		220,022	460,518	277,907
不動産賃貸事業収益合計		7,612,933		7,968,294
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
水道光熱費		112,031		116,605
公租公課		386,957		413,566
修繕費		121,121		124,094
保険料		10,812		11,542
原状回復工事費		173,939		235,265
信託報酬		57,919		65,841
減価償却費		1,422,775		1,523,951
その他営業費用		191,713	3,265,383	200,266
不動産賃貸事業費用合計		3,265,383		3,520,378
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,347,549		4,447,916

※2 不動産売却損益の内訳

前期 (自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

(単位：千円)

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

当期 (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



3 主要投資主との取引高

営業取引による取引高

営業収益	14,539千円
その他	1,530千円

営業取引以外による取引高

不動産信託受益権の購入	930,000千円
-------------	-----------

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自	平成24年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
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		160,535口		351,870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	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
現金及び預金		6,506,958		7,469,590
信託現金及び信託預金		4,118,396		3,666,188
現金及び現金同等物		10,625,355		11,135,779

(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2月28日)	(平成25年8月31日)
1年内	870,584	944,620
1年超	593,678	286,421
合計	1,464,263	1,231,042

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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2月28日）

(単位：千円)

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

当期（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	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金並びに(4)1年内返済予定の再生債務

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

(5) 投資法人債

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

(6) 長期借入金並びに(7) 再生債務

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

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

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

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

当期(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	—	—	—	—	—

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

前期(平成25年2月28日)

(単位:千円)

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

当期(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

(有価証券に関する注記)

前期(平成25年2月28日)及び当期(平成25年8月31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2月28日)及び当期(平成25年8月31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2月28日)

(単位:千円)

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

当期(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	—	—

(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24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

当期(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。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)及び当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31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24年9月1日 至 平成25年2月28日)

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

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

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

当期(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 クスなんば株式 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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)及び当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31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2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	662	—
その他	19,051	19,681
小計	19,714	19,681
評価性引当額	19,714	19,681
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）	3,152	2,709
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,844,868	1,814,481
合併時受入繰越欠損金	15,209,408	15,209,408
資産除去債務	134,010	135,531
その他	5,401	8,370
小計	17,196,842	17,170,501
繰延税金負債（固定）		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,967,912	1,947,689
資産除去債務に対する除却費用	128,585	128,585
小計	2,096,497	2,076,275
評価性引当額	15,100,344	15,094,225
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2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.65%	△36.32%
その他	△1.92%	△0.24%
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2月28日）及び当期（平成25年8月31日）において、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年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	
期首残高		387,898		392,301
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		4,402		4,453
期末残高		392,301		396,754

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成24年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	
貸借対照表計上額				
期首残高		208,088,100		208,706,941
期中増減額		618,840		7,396,515
期末残高		208,706,941		216,103,457
期末時価		207,446,000		221,018,000

(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中目黒等合計2物件の取得（5,182,908千円）、主な減少額はニューシティレジデンス西麻布ツインタワー等2物件の売却（3,243,437千円）及び減価償却費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。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（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。

(持分法損益等に関する注記)

前期（平成25年2月28日）及び当期（平成25年8月31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
1口当たり純資産額		286,063円		293,878円
1口当たり当期純利益		7,875円		7,973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。  
前前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(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
当期純利益(千円)		2,528,622		2,779,454
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)		2,528,622		2,779,454
期中平均投資口数(口)		321,070		348,567

(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25年9月27日付で、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相当額等を含んでいません。

(注2) 新規取得資産の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。

2. コミットメントラインに基づく新規借入れ

本投資法人は、上記「1. 物件の取得」記載の物件を取得するため、平成25年9月27日付でコミットメントラインに基づく7,000百万円の新規借入れを実施しました。

3. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成25年9月27日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額 : 10,000百万円

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行

借入可能期間 : 平成25年10月4日から平成26年10月3日まで

個別借入期間 : 1年以内

担保等 : 無担保・無保証

資金使途 : 信託受益権及び現物不動産の取得資金並びにこれに関連する諸費用  
既借入金（既存投資法人債を含みます）の返済・償還資金

#### 4. 新投資口の発行

本投資法人は、平成25年10月10日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額(払込金額)等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 20,000口

分配金起算日 平成25年9月1日

(b) 第三者割当による新投資口発行（注）

発行新投資口数 2,000口（上限）

分配金起算日 平成25年9月1日

割当先 大和証券株式会社

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

(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とおりです。

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)

(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。

#### 4. 役員の異動

##### (1) 本投資法人の役員の異動

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 投資口数
執行役員	瀧 美知男	昭和44年4月 平成8年6月 平成9年6月 平成10年6月 平成11年6月 平成12年4月 平成14年2月 平成16年6月 平成21年6月 平成22年3月	中央信託銀行株式会社 入社 同社 取締役資金証券部長 同社 取締役営業推進部長 同社 常務取締役営業推進部長 同社 常務取締役 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 同社 取締役常務執行役員兼三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 中央三井住宅販売株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 本投資法人 執行役員（現任）	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 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	米川 勇	昭和53年4月 昭和55年4月 昭和61年4月 平成22年6月 平成23年12月	司法修習生 大阪弁護士会 中坊公平法律事務所 入所 佐瀬・米川法律事務所 入所 東京弁護士会 アルファパートナーズ法律事務所 開設（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

(2) 本資産運用会社の役員の変動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

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

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

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役員は、40名（出向者19名、うち大和ハウス工業の出向者13名、モリモトの出向者2名、三井住友信託銀行の出向者1名、大和リビング株式会社の出向者1名、グローバルコミュニティ株式会社の出向者1名及び大和ライフネクスト株式会社の出向者1名）です。

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

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 入行 横浜支店	0
		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 支店長	
		平成17年4月	同社 事務管理部 部長	
		平成19年10月	同社 総合企画部 部長	
		平成21年7月	同社 執行役員 総合企画部 部長	
		平成22年6月	同社 執行役員 内部監査部 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）	

(注) 平成25年6月30日付で、平塚 正史はコンプライアンス・オフィサーを退任し、平成25年7月1日付で涌井 浩史が新たに就任しました。

## 5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」

下記をご参照下さい。

### 投資法人の投資状況について

#### 1. ポートフォリオ一覧

##### (1) 投資状況の概要

本投資法人の平成25年8月31日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

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	11,718	5.1
		エリア2	13,320	5.8
		エリア3	—	—
		エリア4	23,348	10.2
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	75,092	32.7
		エリア2	54,110	23.5
		エリア3	13,699	6.0
		エリア4	23,446	10.2
	商業施設	エリア4	1,368	0.6
小計			216,103	94.0
預金・その他の資産			13,677	6.0
資産総額 計			229,781	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額	126,374	55.0
純資産総額	103,406	45.0

(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、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「保有総額」は、平成25年8月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。



(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成25年8月31日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」といふことがあります。）の概要は以下のとおりです。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保 設定		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	7,452	3.4	7,800	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	4,350	2.0	3,950	平成18年3月22日	無	
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,522	1.2	1,950	平成18年3月22日	無	
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,439	1.1	1,980	平成18年3月22日	無	
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,163	1.0	1,610	平成18年3月22日	無	
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,136	0.5	1,050	平成18年3月22日	無	
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,222	1.0	2,000	平成19年3月7日	無	
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,871	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	2,630	1.2	2,280	平成19年6月21日	無	
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,828	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	1,747	0.8	1,540	平成19年6月21日	無	
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,381	0.6	1,020	平成19年6月21日	無	
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,133	1.0	1,940	平成22年4月1日	無	
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,722	0.8	1,840	平成22年4月1日	無	
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,389	0.6	1,320	平成22年4月1日	無	
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,238	0.6	1,260	平成22年4月1日	無	
		1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,104	0.5	1,120	平成22年4月1日	無	
		1020	カスターリア新富町	932	896	0.4	919	平成22年4月1日	無	
		1021	カスターリア新富町Ⅱ	825	794	0.4	790	平成22年4月1日	無	
		1022	カスターリア原宿	887	872	0.4	803	平成22年4月1日	無	
		1023	カスターリア代々木上原	608	597	0.3	599	平成22年4月1日	無	
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	551	0.3	540	平成22年4月1日	無	
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	453	0.2	464	平成22年4月1日	無	
		1027	カスターリア人形町	947	909	0.4	1,020	平成22年4月1日	無	
		1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	1,028	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	887	0.4	930	平成22年4月1日	無	
		1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,320	0.6	1,450	平成22年4月1日	無	
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,123	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	645	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	2,641	1.2	2,710	平成22年4月1日	無	
		1034	カスターリア高輪台	860	838	0.4	889	平成22年4月1日	無	
		1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	641	0.3	668	平成22年4月1日	無	
		1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	469	0.2	476	平成22年4月1日	無	
		1037	カスターリア新富町Ⅳ	400	385	0.2	389	平成22年4月1日	無	
		1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,159	0.5	1,210	平成22年4月1日	無	
		1039	カスターリア南麻布	642	625	0.3	597	平成22年4月1日	無	
		1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,799	1.3	2,680	平成22年4月1日	無	
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,626	1.2	2,680	平成22年4月1日	無	
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,280	3.4	7,060	平成22年4月1日	無	
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,402	1.6	3,500	平成22年4月1日	無	
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,891	1.3	2,930	平成22年4月1日	無	
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	931	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	7,609	3.5	7,880	平成23年10月18日	無	
		1048	カスターリア初台	2,030	2,093	1.0	2,200	平成23年12月19日	無	
				小計	88,816	86,810	40.2	84,354		

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保 設定		
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,263	2.0	3,770	平成17年12月20日	無		
		2002	イブセ都立大学	648	614	0.3	509	平成18年3月22日	無		
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,064	0.5	1,060	平成19年3月7日	無		
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,399	0.6	1,200	平成19年6月21日	無		
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,410	0.7	1,410	平成19年6月21日	無		
		2007	カスターリア菊川	817	778	0.4	761	平成19年6月21日	無		
		2008	カスターリア目黒	844	829	0.4	831	平成22年4月1日	無		
		2009	カスターリア大塚II	1,040	996	0.5	1,020	平成22年4月1日	無		
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,172	0.5	1,240	平成22年4月1日	無		
		2011	カスターリア目白	988	955	0.4	949	平成22年4月1日	無		
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,488	1.2	2,370	平成22年4月1日	無		
		2013	カスターリア要町	1,140	1,103	0.5	1,090	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	7,118	3.3	7,430	平成22年4月1日	無		
		2015	カスターリア八雲	857	839	0.4	718	平成22年4月1日	無		
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,520	0.7	1,690	平成22年4月1日	無		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	958	0.4	985	平成22年4月1日	無		
		2019	カスターリア北沢	742	721	0.3	712	平成22年4月1日	無		
		2020	カスターリア門前仲町	503	483	0.2	432	平成22年4月1日	無		
		2023	カスターリア上池台	198	190	0.1	200	平成22年4月1日	無		
		2024	カスターリア森下	832	800	0.4	873	平成22年4月1日	無		
		2025	カスターリア若林公園	776	756	0.4	736	平成22年4月1日	無		
		2026	カスターリア浅草橋	792	760	0.4	801	平成22年4月1日	無		
		2027	カスターリア入谷	546	523	0.2	575	平成22年4月1日	無		
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,534	1.2	2,430	平成22年4月1日	無		
		2029	カスターリア森下II	686	657	0.3	749	平成22年4月1日	無		
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,369	0.6	1,410	平成22年4月1日	無		
		2031	カスターリア尾山台	533	519	0.2	535	平成22年4月1日	無		
		2032	カスターリア中野	1,060	1,019	0.5	1,100	平成22年4月1日	無		
		2033	カスターリア用賀	923	900	0.4	1,020	平成22年4月1日	無		
		2034	カスターリア住吉	948	907	0.4	892	平成22年4月1日	無		
		2035	カスターリア門前仲町II	2,160	2,087	1.0	2,310	平成22年4月1日	無		
		2036	カスターリア押上	1,100	1,052	0.5	1,060	平成22年4月1日	無		
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,211	0.6	1,320	平成22年4月1日	無		
		2038	カスターリア中延	1,790	1,772	0.8	2,370	平成22年6月29日	無		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,214	3.3	8,090	平成22年11月1日	無		
		2040	カスターリア戸越	1,770	1,733	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	1,234	0.6	1,300	平成23年6月30日	無		
		2042	カスターリア大森	1,500	1,548	0.7	1,690	平成23年8月2日	無		
		2043	カスターリア三宿	1,900	1,958	0.9	2,140	平成23年10月7日	無		
		2044	カスターリア荒川	1,660	1,699	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	2,398	1.1	2,550	平成24年3月29日	無		
		2046	カスターリア中目黒	3,800	3,859	1.8	4,000	平成24年11月29日	無		
					小計	69,041	67,430	31.2	70,608		

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	帳簿価格 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得時期 (注6)	担保 設定	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,635	0.8	1,690	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	641	0.3	663	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	700	0.3	729	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	753	0.3	731	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	644	0.3	583	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	648	0.3	675	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	569	0.3	572	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	522	0.2	504	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	370	0.2	351	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	314	0.1	278	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	438	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	5,478	2.5	5,720	平成23年10月7日	無	
	小計				12,774	12,717	5.9	13,001		
	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,792	0.8	1,460	平成17年12月20日	無	
		4008	アプリーレ垂水	1,340	1,259	0.6	1,320	平成22年4月1日	無	
		4009	クレスト草津	3,004	2,812	1.3	2,790	平成22年4月1日	無	
		4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,422	0.7	1,560	平成22年4月1日	無	
		4011	カスターリア新梅田	1,376	1,304	0.6	1,460	平成22年4月1日	無	
		4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,209	1.9	4,210	平成22年4月1日	無	
		4014	カスターリア栄	1,010	962	0.4	1,060	平成22年4月1日	無	
		4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,381	1.6	3,490	平成22年4月1日	無	
		4016	カスターリア円山裏参道	411	392	0.2	457	平成22年4月1日	無	
		4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,665	0.8	1,810	平成22年4月1日	無	
		4018	カスターリア東比恵	960	912	0.4	966	平成22年4月1日	無	
		4019	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,215	1.5	3,800	平成22年4月1日	無	
		4020	カスターリア三宮	1,230	1,166	0.5	1,380	平成22年4月1日	無	
		4021	カスターリア勾当台公園	481	454	0.2	504	平成22年4月1日	無	
		4022	カスターリア一番町	783	746	0.3	811	平成22年4月1日	無	
		4023	カスターリア大町	656	617	0.3	662	平成22年4月1日	無	
		4024	カスターリア上町台	2,190	2,090	1.0	2,320	平成22年4月1日	無	
		4025	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,556	1.2	3,090	平成22年4月1日	無	
		4026	ビッグタワー南3条	1,740	1,641	0.8	2,230	平成22年11月1日	無	
4027		カスターリア伏見	2,260	2,208	1.0	2,680	平成23年1月14日	無		
4028		カスターリア名駅南	720	728	0.3	820	平成23年8月1日	無		
4029		カスターリア薬院	930	975	0.5	1,040	平成23年9月26日	無		
4030	カスターリア壬生	1,193	1,228	0.6	1,270	平成23年12月22日	無			
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,275	0.6	1,400	平成24年9月3日	無			
4032	カスターリア大濠ベイタワー	2,910	3,023	1.4	3,590	平成25年3月25日	無			
4033	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,949	1.4	2,940	平成25年3月29日	無			
4034	カスターリア志賀本通	1,730	1,799	0.8	1,900	平成25年6月26日	無			
小計				48,120	46,794	21.7	51,020			
居住施設 小計				218,751	213,752	98.9	218,983			
居住施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛 (高齢者向け住宅)	930	982	0.5	985	平成25年6月24日	無	
小計				930	982	0.5	985			
居住施設及び居住施設(高齢者向け住宅) 小計				219,681	214,735	99.4	219,968			
商業施設	エリア4	8002	フォレオタウン筒井(注7)	1,410	1,368	0.6	1,050	平成19年3月23日	無	
小計				1,410	1,368	0.6	1,050			
合計				221,091	216,103	100.0	221,018			

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

- (注2) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日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3) 「帳簿価格」は、平成25年8月31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4) 「対総資産比率」は、各不動産又は各信託不動産の帳簿価格のポートフォリオ全体の帳簿価格に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成25年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。
- (注7) 平成25年5月30日付で、不動産信託受益権(土地の一部)を譲渡しました。

②本投資法人が平成25年8月31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とおりです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	5,196.52	96	95	99.4	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,465.93	96	95	99.2	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,608.31	75	73	96.3	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	1,387.96	51	48	95.1	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,873.86	59	57	96.8	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,342.38	51	50	97.6	100	-
1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,094.58	2,064.58	66	65	98.6	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	1,748.54	61	59	96.2	100	-
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,055.92	30	28	94.0	100	-
1015	カスターリア西麻布霞町	2,779.77	2,623.25	37	34	94.4	24	76
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,267.05	44	39	88.6	66	34
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,898.47	26	26	100.0	15	85
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,859.78	62	60	95.8	100	-
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,858.34	1,773.50	55	53	95.4	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,338.60	40	37	92.7	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	1,171.50	21	20	95.6	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	803.03	21	21	100.0	86	14
1025	カスターリア新宿7丁目	957.60	831.12	23	20	86.8	100	-
1027	カスターリア人形町	1,747.90	1,747.90	32	32	100.0	75	25
1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,826.80	1,717.55	38	35	94.0	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,272.98	32	31	97.3	88	13
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	2,117.46	2,092.79	63	62	98.8	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,519.28	60	56	93.3	100	-
1032	カスターリア新富町Ⅲ	972.51	950.05	41	40	97.7	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	1,079.13	32	30	94.0	100	-
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100	-
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	668.79	644.02	27	26	96.3	100	-
1037	カスターリア新富町Ⅳ	681.00	681.00	20	20	100.0	100	-
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,567.84	1,567.84	40	40	100.0	100	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	780.56	24	21	88.4	100	-
1040	カスターリア銀座Ⅲ	3,494.42	3,494.42	96	96	100.0	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,301.94	88	82	93.5	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	10,112.95	169	165	97.2	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	5,759.59	103	91	89.4	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	1,457.68	50	47	94.3	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,247.23	213	204	96.4	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	3,048.16	81	80	99.1	100	-

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,967.97	4,849.72	125	122	97.6	100	-
2002	イブセ都立大学	863.70	863.70	30	30	100.0	100	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,486.19	52	50	96.4	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,340.30	29	28	97.1	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,699.06	70	63	90.8	100	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,044.53	43	38	89.4	100	-
2008	カスターリア目黒	1,414.73	1,355.18	26	25	95.8	96	4
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,784.50	54	54	100.0	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,408.18	40	38	95.6	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,367.85	87	82	92.4	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,557.32	73	70	95.9	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	11,976.60	208	196	94.1	45	55
2015	カスターリア八雲	1,276.91	1,203.92	18	17	94.3	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	2,123.21	35	33	94.1	43	57
2019	カスターリア北沢	1,220.16	1,058.45	15	13	86.7	0	100
2020	カスターリア門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	100	-
2023	カスターリア上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	100	-
2024	カスターリア森下	1,383.90	1,343.79	38	37	97.1	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,368.38	23	22	96.0	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,426.76	32	30	92.8	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,230.45	22	19	86.9	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	4,062.88	102	99	96.8	100	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,245.07	40	39	97.6	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,230.57	78	71	92.7	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	827.73	28	27	96.5	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,536.46	42	40	95.2	100	-
2033	カスターリア用賀	1,472.38	1,374.16	45	41	93.3	100	-
2034	カスターリア住吉	1,362.60	1,336.99	60	59	98.1	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	2,365.68	83	81	97.7	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	2,542.57	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	2,015.07	60	59	98.5	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,373.84	54	49	89.9	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,675.46	70	68	96.8	60	40
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,719.29	112	109	96.5	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	2,886.78	101	92	91.2	99	1

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	-	100
3002	カスターリア鶴見	1,452.09	1,452.09	32	32	100.0	97	3
3003	カスターリア船橋	1,552.01	1,552.01	87	87	100.0	100	-
3006	カスターリア西船橋	1,597.32	1,597.32	81	81	100.0	100	-
3007	カスターリア舞浜	1,287.72	1,266.72	61	60	98.4	100	-
3008	カスターリア市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100	-
3010	カスターリア浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100	-
3011	カスターリア南行徳	1,031.81	1,031.81	49	49	100.0	100	-
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	724.63	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
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,387.99	131	125	95.5	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	3,443.80	117	116	99.2	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,223.77	108	106	98.3	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	10,139.35	154	143	92.8	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,836.00	73	73	100.0	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	8,843.20	262	248	94.7	81	19
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,374.67	36	33	90.3	100	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	5,867.12	146	141	96.2	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	2,962.70	115	112	96.8	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	7,993.56	133	121	91.4	53	47
4020	カスターリア三宮	3,071.60	3,015.32	112	110	98.2	100	-
4021	カスターリア勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	100	-
4022	カスターリア一番町	2,800.32	2,800.32	68	68	100.0	100	-
4023	カスターリア大町	2,149.08	2,119.10	72	71	98.6	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	4,734.62	69	60	87.4	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	5,899.63	194	187	94.7	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,618.89	179	178	99.5	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,525.46	123	113	92.9	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,822.10	70	70	100.0	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	2,656.12	78	73	93.9	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,428.73	84	83	99.1	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	10,573.82	215	209	95.3	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	4,638.24	128	121	91.2	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	-	-
8002	フォレオタウン筒井(注9)	4,022.27	4,022.27	11	11	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		414,829.86	401,253.08	9,814	9,523	96.7	83.2	16.8

(注1)「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。

(注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、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の面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成25年8月31日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」には、平成25年8月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成25年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(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。

(注9) 平成25年5月30日付で、不動産信託受益権(土地の一部)を譲渡しました。



(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、以下のとおりです。

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並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成25年8月31日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料」は、原則として、平成25年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成25年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成25年8月31日現在における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

<不動産又は信託不動産の収益状況>

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	カスターリア麻布十番七面坂	カスターリア芝公園	カスターリア銀座
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	35,244	18,721	10,775	10,607
敷金・保証金等	184,596	32,538	14,679	13,783
稼働率	99.4%	99.2%	96.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	235,209	116,741	69,498	67,242
賃貸事業収入賃賃料	206,014	103,588	65,297	61,403
その他賃貸事業収入	29,195	13,153	4,200	5,839
(B) 賃貸事業費用 小計	51,757	34,902	17,875	14,553
公租公課	8,012	4,610	3,276	3,078
外注管理費	20,498	21,373	8,541	7,327
修繕費	6,795	2,959	3,885	1,175
損害保険料	140	106	71	67
水道光熱費	14,995	3,283	695	903
その他賃貸事業費用	1,314	2,568	1,404	2,000
(C) NOI (=A-B)	183,452	81,839	51,623	52,688
(D) 減価償却費	30,829	23,731	14,867	12,218
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	152,623	58,108	36,755	40,470
(F) 資本的支出	-	-	-	801
(G) NCF (=C-F)	183,452	81,839	51,623	51,887
取得価格(百万円)	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	カスターリア広尾	カスターリア日本橋	カスターリア八丁堀	カスターリア麻布十番
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	7,975	5,973	10,430	11,477
敷金・保証金等	34,969	10,333	14,337	16,862
稼働率	100.0%	95.1%	96.8%	97.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	51,393	37,337	63,498	67,994
賃貸事業収入賃賃料	42,052	35,813	60,048	64,785
その他賃貸事業収入	9,341	1,524	3,450	3,208
(B) 賃貸事業費用 小計	19,208	9,956	17,030	16,033
公租公課	2,640	1,798	2,820	2,323
外注管理費	9,176	4,710	9,746	9,059
修繕費	5,187	2,164	2,777	3,053
損害保険料	39	45	75	59
水道光熱費	1,459	419	444	389
その他賃貸事業費用	705	817	1,166	1,148
(C) NOI (=A-B)	32,184	27,381	46,468	51,960
(D) 減価償却費	11,061	8,218	14,297	11,288
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,123	19,163	32,170	40,671
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	32,184	27,381	46,468	51,960
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 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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,881	8,115	7,941	5,266
敷金・保証金等	15,868	35,884	9,092	7,197
稼働率	98.6%	100.0%	96.2%	94.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	64,037	49,201	50,857	33,042
賃貸事業収入賃賃料	62,089	48,317	48,124	30,905
その他賃貸事業収入	1,947	883	2,733	2,137
(B) 賃貸事業費用 小計	16,363	7,581	9,890	9,845
公租公課	2,754	2,058	2,123	1,757
外注管理費	9,192	3,715	5,435	5,184
修繕費	2,580	374	831	1,409
損害保険料	62	49	49	35
水道光熱費	562	276	390	378
その他賃貸事業費用	1,210	1,106	1,058	1,079
(C) NOI (=A-B)	47,674	41,620	40,967	23,196
(D) 減価償却費	13,216	7,866	10,455	5,860
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	34,458	33,753	30,511	17,336
(F) 資本的支出	-	-	490	-
(G) NCF (=C-F)	47,674	41,620	40,477	23,196
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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,413	8,521	6,578	7,087
敷金・保証金等	15,403	17,787	10,455	8,736
稼働率	94.4%	88.6%	100.0%	95.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	65,291	55,402	42,804	44,172
賃貸事業収入賃賃料	62,769	52,355	37,928	40,678
その他賃貸事業収入	2,522	3,047	4,875	3,494
(B) 賃貸事業費用 小計	20,691	15,137	8,894	15,929
公租公課	4,206	2,868	2,580	2,295
外注管理費	7,399	5,334	3,899	5,477
修繕費	4,545	4,857	1,038	4,611
損害保険料	79	63	50	50
水道光熱費	2,875	664	451	2,096
その他賃貸事業費用	1,584	1,348	875	1,397
(C) NOI (=A-B)	44,600	40,264	33,909	28,243
(D) 減価償却費	6,021	8,118	3,409	6,558
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,579	32,146	30,499	21,684
(F) 資本的支出	2,197	5,726	1,724	553
(G) NCF (=C-F)	42,403	34,538	32,185	27,689
取得価格(百万円)	2,143	1,770	1,393	1,279

物件番号	1019	1020	1021	1022
名称	カスターリア水天宮Ⅱ	カスターリア新富町	カスターリア新富町Ⅱ	カスターリア原宿
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,423	4,990	4,637	4,172
敷金・保証金等	7,081	7,316	6,454	5,001
稼働率	95.4%	92.7%	100.0%	95.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,700	33,523	28,583	27,226
賃貸事業収入賃賃料	36,811	32,088	26,198	25,961
その他賃貸事業収入	2,888	1,435	2,385	1,265
(B) 賃貸事業費用 小計	14,015	7,060	7,963	6,114
公租公課	2,404	1,809	1,367	1,405
外注管理費	4,720	3,122	3,933	2,165
修繕費	3,146	849	1,712	831
損害保険料	51	42	36	33
水道光熱費	1,981	546	474	386
その他賃貸事業費用	1,711	690	438	1,292
(C) NOI (=A-B)	25,684	26,462	20,620	21,112
(D) 減価償却費	6,320	5,340	4,954	2,865
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,364	21,122	15,665	18,246
(F) 資本的支出	5,307	-	443	-
(G) NCF (=C-F)	20,377	26,462	20,177	21,112
取得価格(百万円)	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	カスターリア 代々木上原	カスターリア千駄ヶ谷	カスターリア 新宿7丁目	カスターリア人形町
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,394	3,279	2,732	5,896
敷金・保証金等	5,750	4,418	3,205	10,257
稼働率	96.0%	100.0%	86.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,838	19,008	18,636	36,784
賃貸事業収入賃賃料	21,175	18,590	17,994	34,390
その他賃貸事業収入	662	418	642	2,393
(B) 賃貸事業費用 小計	4,784	5,497	7,471	8,818
公租公課	937	939	936	1,934
外注管理費	1,778	2,664	2,714	3,560
修繕費	1,163	779	2,513	1,624
損害保険料	22	20	26	47
水道光熱費	223	274	421	488
その他賃貸事業費用	658	818	859	1,162
(C) NOI (=A-B)	17,054	13,511	11,164	27,965
(D) 減価償却費	1,934	1,864	1,858	5,951
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,119	11,647	9,306	22,014
(F) 資本的支出	382	2,287	-	-
(G) NCF (=C-F)	16,671	11,223	11,164	27,965
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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,129	5,136	7,934	6,297
敷金・保証金等	10,294	7,261	11,366	6,533
稼働率	94.0%	97.3%	98.8%	93.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,432	32,589	50,265	40,145
賃貸事業収入賃賃料	37,707	30,476	47,337	38,342
その他賃貸事業収入	1,724	2,112	2,927	1,803
(B) 賃貸事業費用 小計	9,041	10,262	11,102	10,080
公租公課	1,987	1,732	2,289	1,795
外注管理費	3,574	3,718	4,423	4,061
修繕費	1,571	3,395	1,371	1,955
損害保険料	50	41	75	43
水道光熱費	628	390	625	533
その他賃貸事業費用	1,229	983	2,316	1,690
(C) NOI (=A-B)	30,391	22,327	39,162	30,065
(D) 減価償却費	6,514	4,113	7,702	5,449
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,877	18,213	31,460	24,616
(F) 資本的支出	135	313	1,135	104
(G) NCF (=C-F)	30,255	22,013	38,027	29,960
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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,939	14,000	4,551	4,056
敷金・保証金等	4,769	-	5,010	6,228
稼働率	97.7%	100.0%	94.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,368	84,025	28,302	24,348
賃貸事業収入賃賃料	22,865	84,000	27,566	24,336
その他賃貸事業収入	1,502	25	735	12
(B) 賃貸事業費用 小計	8,847	14,650	7,672	5,692
公租公課	1,173	4,132	1,489	1,320
外注管理費	3,770	5,974	2,261	1,506
修繕費	1,834	1,102	1,499	699
損害保険料	33	105	33	33
水道光熱費	439	727	336	355
その他賃貸事業費用	1,595	2,608	2,051	1,777
(C) NOI (=A-B)	15,520	69,375	20,630	18,655
(D) 減価償却費	4,355	12,043	3,481	3,748
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,165	57,332	17,148	14,907
(F) 資本的支出	-	418	804	-
(G) NCF (=C-F)	15,520	68,957	19,826	18,655
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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,779	2,630	6,292	3,026
敷金・保証金等	209	3,687	7,744	3,380
稼働率	96.3%	100.0%	100.0%	88.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	17,495	15,950	36,753	19,984
賃貸事業収入賃賃料	17,106	15,615	35,255	19,457
その他賃貸事業収入	388	334	1,498	527
(B) 賃貸事業費用 小計	4,352	5,086	11,735	6,320
公租公課	870	806	1,942	1,073
外注管理費	1,527	1,782	5,279	2,234
修繕費	342	311	2,580	1,444
損害保険料	22	21	45	22
水道光熱費	152	305	463	265
その他賃貸事業費用	1,436	1,860	1,424	1,279
(C) NOI (=A-B)	13,143	10,863	25,017	13,664
(D) 減価償却費	2,492	2,246	4,703	2,478
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,650	8,616	20,314	11,186
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	13,143	10,863	25,017	13,664
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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	14,128	14,130	38,252	19,613
敷金・保証金等	14,942	19,640	61,821	30,455
稼働率	100.0%	93.5%	97.2%	89.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	86,416	93,193	237,044	130,244
賃貸事業収入賃賃料	81,670	87,131	220,633	119,270
その他賃貸事業収入	4,746	6,062	16,410	10,974
(B) 賃貸事業費用 小計	20,208	16,216	57,840	35,083
公租公課	4,537	4,536	13,894	7,741
外注管理費	10,003	7,116	29,008	15,673
修繕費	4,089	2,523	6,281	9,881
損害保険料	110	118	285	182
水道光熱費	865	823	2,380	1,114
その他賃貸事業費用	602	1,097	5,989	491
(C) NOI (=A-B)	66,208	76,977	179,203	95,160
(D) 減価償却費	12,850	14,353	25,649	19,561
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	53,357	62,624	153,554	75,598
(F) 資本的支出	104	1,283	568	2,210
(G) NCF (=C-F)	66,103	75,694	178,635	92,950
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3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	14,955	6,422	56,485	11,455
敷金・保証金等	-	7,840	207,009	12,275
稼働率	100.0%	94.3%	96.4%	99.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	92,554	41,051	365,131	71,931
賃貸事業収入賃賃料	89,731	39,967	328,758	67,346
その他賃貸事業収入	2,822	1,084	36,373	4,585
(B) 賃貸事業費用 小計	11,902	13,277	130,243	20,628
公租公課	4,911	1,598	12,298	4,131
外注管理費	5,085	5,474	62,216	10,435
修繕費	274	4,999	14,850	4,457
損害保険料	93	43	884	93
水道光熱費	879	311	2,861	966
その他賃貸事業費用	657	849	37,132	543
(C) NOI (=A-B)	80,651	27,774	234,887	51,303
(D) 減価償却費	9,637	6,747	88,540	14,674
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	71,014	21,026	146,347	36,629
(F) 資本的支出	-	-	-	540
(G) NCF (=C-F)	80,651	27,774	234,887	50,763
取得価格(百万円)	2,950	940	7,580	2,030

物件番号	2001	2002	2004	2005
名称	カスターリア 目黒かむろ坂	イブセ都立大学	カスターリア雪谷	カスターリア祐天寺
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	20,240	3,439	5,615	6,323
敷金・保証金等	28,416	4,423	15,757	16,148
稼働率	97.6%	100.0%	96.4%	97.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	125,293	20,587	34,195	38,002
賃貸事業収入賃賃料	116,900	19,271	32,687	37,095
その他賃貸事業収入	8,393	1,316	1,507	907
(B) 賃貸事業費用 小計	32,674	5,970	7,124	8,406
公租公課	5,711	512	1,882	1,294
外注管理費	18,847	3,333	3,379	3,908
修繕費	5,092	1,089	659	717
損害保険料	148	28	46	38
水道光熱費	937	391	276	162
その他賃貸事業費用	1,937	614	880	2,284
(C) NOI (=A-B)	92,618	14,617	27,070	29,596
(D) 減価償却費	26,950	4,785	8,012	8,557
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	65,668	9,831	19,058	21,038
(F) 資本的支出	6,035	8,845	360	-
(G) NCF (=C-F)	86,582	5,772	26,710	29,596
取得価格(百万円)	4,500	648	1,110	1,450

物件番号	2006	2007	2008	2009
名称	カスターリア大塚	カスターリア菊川	カスターリア目黒	カスターリア大塚Ⅱ
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,874	4,030	4,606	6,167
敷金・保証金等	10,115	6,168	7,589	8,751
稼働率	90.8%	89.4%	95.8%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	45,924	27,296	29,445	37,855
賃貸事業収入賃貸料	43,597	25,626	27,436	35,920
その他賃貸事業収入	2,327	1,670	2,008	1,935
(B) 賃貸事業費用 小計	10,419	6,796	7,078	8,790
公租公課	2,145	1,437	1,411	1,770
外注管理費	4,882	3,140	3,283	3,907
修繕費	1,570	752	1,213	1,696
損害保険料	56	40	35	58
水道光熱費	629	486	366	531
その他賃貸事業費用	1,134	939	767	825
(C) NOI (=A-B)	35,504	20,500	22,366	29,065
(D) 減価償却費	11,391	6,525	4,495	6,460
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,112	13,974	17,870	22,604
(F) 資本的支出	-	-	434	-
(G) NCF (=C-F)	35,504	20,500	21,932	29,065
取得価格(百万円)	1,480	817	844	1,040

物件番号	2010	2011	2012	2013
名称	カスターリア自由が丘	カスターリア目白	カスターリア池袋	カスターリア要町
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,201	5,410	12,677	6,132
敷金・保証金等	9,438	7,774	16,247	9,320
稼働率	95.6%	100.0%	92.4%	95.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,524	32,238	84,260	38,928
賃貸事業収入賃貸料	37,582	31,655	79,607	37,480
その他賃貸事業収入	1,941	582	4,652	1,447
(B) 賃貸事業費用 小計	9,358	7,978	18,593	8,296
公租公課	2,012	1,625	4,035	1,618
外注管理費	3,736	2,871	7,964	3,519
修繕費	1,172	1,722	4,209	1,438
損害保険料	39	36	101	43
水道光熱費	377	313	818	506
その他賃貸事業費用	2,020	1,408	1,464	1,170
(C) NOI (=A-B)	30,166	24,259	65,667	30,632
(D) 減価償却費	4,107	4,870	12,289	5,510
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	26,058	19,388	53,378	25,122
(F) 資本的支出	263	-	213	-
(G) NCF (=C-F)	29,902	24,259	65,453	30,632
取得価格(百万円)	1,200	988	2,570	1,140



物件番号	2014	2015	2016	2018
名称	カスターリアタワー 品川シーサイド	カスターリア八雲	カスターリア戸越駅前	カスターリア本所吾妻橋
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	41,073	3,806	8,361	5,511
敷金・保証金等	63,236	3,967	10,709	8,815
稼働率	94.1%	94.3%	100.0%	94.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	265,408	25,476	52,824	35,193
賃貸事業収入賃賃料	249,530	23,435	50,166	32,887
その他賃貸事業収入	15,878	2,040	2,657	2,305
(B) 賃貸事業費用 小計	62,228	6,164	8,195	14,705
公租公課	15,203	1,667	2,363	2,339
外注管理費	28,905	3,309	4,189	4,173
修繕費	12,735	615	569	6,526
損害保険料	388	35	60	55
水道光熱費	2,953	226	622	742
その他賃貸事業費用	2,041	310	389	866
(C) NOI (=A-B)	203,180	19,312	44,628	20,488
(D) 減価償却費	44,158	3,095	6,208	5,961
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	159,021	16,216	38,420	14,526
(F) 資本的支出	505	-	106	151
(G) NCF (=C-F)	202,674	19,312	44,521	20,336
取得価格(百万円)	7,380	857	1,560	996

物件番号	2019	2020	2023	2024
名称	カスターリア北沢	カスターリア門前仲町	カスターリア上池台	カスターリア森下
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,742	2,790	1,302	4,984
敷金・保証金等	5,777	-	785	7,806
稼働率	86.7%	100.0%	100.0%	97.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,708	16,829	8,036	30,363
賃貸事業収入賃賃料	25,492	16,743	7,976	28,296
その他賃貸事業収入	1,215	86	60	2,067
(B) 賃貸事業費用 小計	8,600	3,576	2,112	9,127
公租公課	1,654	910	244	1,616
外注管理費	2,384	1,119	546	3,758
修繕費	2,945	352	31	2,417
損害保険料	31	23	10	45
水道光熱費	608	413	43	441
その他賃貸事業費用	975	756	1,236	848
(C) NOI (=A-B)	18,107	13,253	5,923	21,236
(D) 減価償却費	3,318	3,322	1,095	4,858
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,789	9,931	4,827	16,377
(F) 資本的支出	1,043	1,286	-	-
(G) NCF (=C-F)	17,064	11,966	5,923	21,236
取得価格(百万円)	742	503	198	832

物件番号	2025	2026	2027	2028
名称	カスターリア若林公園	カスターリア浅草橋	カスターリア入谷	カスターリア北上野
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,320	4,755	3,297	13,907
敷金・保証金等	5,095	7,014	5,493	21,831
稼働率	96.0%	92.8%	86.9%	96.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,499	31,244	22,550	90,192
賃貸事業収入賃貸料	24,823	29,199	21,606	83,282
その他賃貸事業収入	1,676	2,045	943	6,909
(B) 賃貸事業費用 小計	11,996	8,538	6,790	21,575
公租公課	1,835	1,552	1,301	5,435
外注管理費	5,085	3,248	2,116	9,525
修繕費	3,318	1,918	1,527	3,684
損害保険料	40	39	34	118
水道光熱費	480	463	432	1,331
その他賃貸事業費用	1,236	1,315	1,378	1,481
(C) NOI (=A-B)	14,502	22,706	15,759	68,616
(D) 減価償却費	3,378	4,689	3,470	16,004
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,124	18,017	12,289	52,612
(F) 資本的支出	283	-	-	110
(G) NCF (=C-F)	14,218	22,706	15,759	68,505
取得価格(百万円)	776	792	546	2,641

物件番号	2029	2030	2031	2032
名称	カスターリア森下Ⅱ	カスターリア三ノ輪	カスターリア尾山台	カスターリア中野
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,441	7,645	2,964	5,615
敷金・保証金等	6,261	8,222	3,089	6,396
稼働率	97.6%	92.7%	96.5%	95.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	29,042	47,918	18,327	35,797
賃貸事業収入賃貸料	26,461	46,758	17,806	34,213
その他賃貸事業収入	2,581	1,160	521	1,584
(B) 賃貸事業費用 小計	6,849	12,360	4,208	6,771
公租公課	1,469	2,679	1,220	1,873
外注管理費	3,192	5,776	2,143	3,539
修繕費	936	2,844	503	638
損害保険料	35	68	26	50
水道光熱費	479	565	166	387
その他賃貸事業費用	736	426	148	281
(C) NOI (=A-B)	22,192	35,558	14,118	29,025
(D) 減価償却費	4,456	9,044	2,202	6,242
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	17,736	26,513	11,916	22,783
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	22,192	35,558	14,118	29,025
取得価格(百万円)	686	1,430	533	1,060

物件番号	2033	2034	2035	2036
名称	カスターリア用賀	カスターリア住吉	カスターリア門前仲町Ⅱ	カスターリア押上
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,127	5,178	11,338	5,940
敷金・保証金等	7,065	6,784	5,910	9,179
稼働率	93.3%	98.1%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	33,197	32,368	69,470	38,853
賃貸事業収入賃賃料	30,978	29,819	68,032	35,070
その他賃貸事業収入	2,219	2,549	1,438	3,783
(B) 賃貸事業費用 小計	7,996	8,410	8,857	7,614
公租公課	1,646	1,747	2,944	2,176
外注管理費	3,651	4,795	4,152	3,013
修繕費	2,076	1,288	580	1,239
損害保険料	40	50	91	59
水道光熱費	363	346	657	338
その他賃貸事業費用	217	181	430	786
(C) NOI (=A-B)	25,201	23,958	60,613	31,239
(D) 減価償却費	3,696	6,348	11,099	7,199
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,504	17,610	49,513	24,040
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	25,201	23,958	60,613	31,239
取得価格(百万円)	923	948	2,160	1,100

物件番号	2037	2038	2039	2040
名称	カスターリア蔵前	カスターリア中延	ロイヤルパークス 豊洲	カスターリア戸越
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	7,236	11,886	52,813	12,190
敷金・保証金等	-	26,337	73,633	18,902
稼働率	100.0%	97.7%	100.0%	96.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	43,876	73,668	331,451	78,358
賃貸事業収入賃賃料	43,416	70,343	316,882	72,731
その他賃貸事業収入	460	3,325	14,568	5,627
(B) 賃貸事業費用 小計	6,172	12,164	90,956	16,238
公租公課	2,249	3,157	19,705	4,278
外注管理費	2,720	6,367	14,697	7,842
修繕費	252	965	5,318	2,172
損害保険料	61	71	576	91
水道光熱費	687	624	-	693
その他賃貸事業費用	199	979	50,658	1,158
(C) NOI (=A-B)	37,704	61,503	240,495	62,120
(D) 減価償却費	7,513	13,150	104,189	15,867
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	30,190	48,352	136,305	46,253
(F) 資本的支出	-	-	1,992	209
(G) NCF (=C-F)	37,704	61,503	238,502	61,911
取得価格(百万円)	1,260	1,790	7,360	1,770

物件番号	2041	2042	2043	2044
名称	カスターリア大井町	カスターリア大森	カスターリア三宿	カスターリア荒川
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,238	8,254	10,043	10,295
敷金・保証金等	5,913	15,082	18,048	12,583
稼働率	100.0%	98.5%	89.9%	96.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	37,905	54,450	55,647	63,755
賃貸事業収入賃貸料	37,428	49,465	50,491	58,599
その他賃貸事業収入	477	4,984	5,156	5,156
(B) 賃貸事業費用 小計	4,371	10,382	19,635	16,723
公租公課	1,957	2,391	3,404	3,770
外注管理費	1,612	4,705	10,287	8,522
修繕費	-	2,001	4,375	3,308
損害保険料	44	68	90	105
水道光熱費	265	598	706	735
その他賃貸事業費用	490	617	771	280
(C) NOI (=A-B)	33,534	44,067	36,011	47,032
(D) 減価償却費	7,946	12,874	13,258	16,913
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,587	31,192	22,752	30,118
(F) 資本的支出	-	-	704	344
(G) NCF (=C-F)	33,534	44,067	35,306	46,687
取得価格(百万円)	1,181	1,500	1,900	1,660

物件番号	2045	2046	3001	3002
名称	カスターリア大森Ⅱ	カスターリア中目黒	コスモハイム武蔵小杉	カスターリア鶴見
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	12,816	17,438	8,912	4,214
敷金・保証金等	29,501	44,512	85,460	7,751
稼働率	96.5%	91.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	81,558	112,861	56,713	27,624
賃貸事業収入賃貸料	75,972	103,123	53,473	24,634
その他賃貸事業収入	5,585	9,738	3,240	2,989
(B) 賃貸事業費用 小計	17,131	22,997	5,682	9,269
公租公課	3,697	4,218	3,454	1,403
外注管理費	8,661	12,665	850	4,064
修繕費	1,957	2,927	769	1,931
損害保険料	98	79	86	36
水道光熱費	2,036	2,648	1	297
その他賃貸事業費用	679	458	519	1,536
(C) NOI (=A-B)	64,427	89,863	51,030	18,354
(D) 減価償却費	13,559	12,020	9,325	5,074
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	50,867	77,843	41,704	13,280
(F) 資本的支出	-	219	564	509
(G) NCF (=C-F)	64,427	89,643	50,465	17,844
取得価格(百万円)	2,370	3,800	1,674	666

物件番号	3003	3006	3007	3008
名称	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	カスターリア市川妙典
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,562	5,283	3,908	4,466
敷金・保証金等	9,942	7,482	5,382	8,352
稼働率	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	34,063	33,503	26,576	31,007
賃貸事業収入賃貸料	33,078	30,527	23,712	26,796
その他賃貸事業収入	985	2,976	2,863	4,211
(B) 賃貸事業費用 小計	8,328	10,245	5,946	6,215
公租公課	1,439	1,403	1,059	1,057
外注管理費	3,037	4,151	2,825	3,453
修繕費	1,305	3,307	896	743
損害保険料	35	40	34	26
水道光熱費	1,517	424	375	213
その他賃貸事業費用	992	918	754	719
(C) NOI (=A-B)	25,734	23,258	20,629	24,792
(D) 減価償却費	4,997	4,578	4,018	3,449
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,737	18,680	16,610	21,342
(F) 資本的支出	1,297	-	-	969
(G) NCF (=C-F)	24,437	23,258	20,629	23,822
取得価格(百万円)	704	783	670	671

物件番号	3010	3011	3012	3013
名称	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	カスターリア野毛山
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,570	3,208	2,287	2,228
敷金・保証金等	7,140	5,501	3,359	2,733
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,449	20,190	13,828	14,069
賃貸事業収入賃貸料	21,420	18,954	13,072	12,484
その他賃貸事業収入	29	1,236	756	1,585
(B) 賃貸事業費用 小計	3,843	5,239	4,680	6,557
公租公課	921	883	654	727
外注管理費	1,186	2,178	1,860	2,577
修繕費	771	1,158	1,202	1,976
損害保険料	27	27	22	21
水道光熱費	257	242	201	363
その他賃貸事業費用	679	748	740	890
(C) NOI (=A-B)	17,605	14,951	9,148	7,512
(D) 減価償却費	3,321	3,079	2,198	1,779
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,284	11,871	6,949	5,732
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	17,605	14,951	9,148	7,512
取得価格(百万円)	592	543	385	325

物件番号	3017	3018	4001	4008
名称	カスターリア市川	ロイヤルパークス 花小金井	カスターリア新栄	アブリーレ垂水
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,280	38,132	8,943	9,322
敷金・保証金等	7,044	4,868	16,716	27,966
稼働率	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	19,697	244,875	59,993	55,937
賃貸事業収入賃賃料	19,680	228,306	54,778	55,933
その他賃貸事業収入	17	16,569	5,215	4
(B) 賃貸事業費用 小計	4,252	61,267	14,163	6,831
公租公課	886	14,517	3,624	5,115
外注管理費	1,503	1,157	5,545	652
修繕費	186	9,959	2,803	498
損害保険料	26	448	107	100
水道光熱費	204	-	759	-
その他賃貸事業費用	1,445	35,183	1,323	465
(C) NOI (=A-B)	15,445	183,607	45,830	49,106
(D) 減価償却費	3,388	73,528	18,611	9,480
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,057	110,079	27,218	39,625
(F) 資本的支出	-	1,144	795	-
(G) NCF (=C-F)	15,445	182,462	45,034	49,106
取得価格(百万円)	461	5,300	1,920	1,340

物件番号	4009	4010	4011	4012
名称	クレスト草津	カスターリア堺筋本町	カスターリア新梅田	カスターリア阿倍野
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	24,300	9,869	8,785	25,596
敷金・保証金等	27,000	9,796	9,643	23,484
稼働率	100.0%	99.2%	98.3%	92.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	147,082	62,366	57,303	164,041
賃貸事業収入賃賃料	145,800	56,502	51,539	152,388
その他賃貸事業収入	1,282	5,863	5,764	11,653
(B) 賃貸事業費用 小計	28,003	20,878	16,485	47,714
公租公課	9,249	3,300	3,321	11,000
外注管理費	2,334	7,890	6,776	20,470
修繕費	7,856	5,788	3,621	11,238
損害保険料	315	92	90	251
水道光熱費	-	2,090	1,669	3,989
その他賃貸事業費用	8,247	1,717	1,007	764
(C) NOI (=A-B)	119,078	41,487	40,817	116,327
(D) 減価償却費	34,971	11,036	10,513	26,809
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	84,107	30,451	30,304	89,518
(F) 資本的支出	17,560	1,436	-	14,356
(G) NCF (=C-F)	101,518	40,051	40,817	101,970
取得価格(百万円)	3,004	1,490	1,376	4,368

物件番号	4014	4015	4016	4017
名称	カスターリア栄	カスターリア日本橋高津	カスターリア円山裏参道	カスターリア円山表参道
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,997	23,979	2,954	11,792
敷金・保証金等	13,961	22,584	4,577	17,357
稼働率	100.0%	94.7%	90.3%	96.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	42,626	148,225	20,280	80,039
賃貸事業収入賃賃料	39,912	141,813	17,848	70,383
その他賃貸事業収入	2,714	6,411	2,431	9,656
(B) 賃貸事業費用 小計	10,822	44,237	6,443	21,096
公租公課	3,224	10,332	1,456	4,936
外注管理費	5,711	18,166	2,800	9,457
修繕費	915	13,018	1,077	3,617
損害保険料	81	275	34	128
水道光熱費	558	1,771	703	1,790
その他賃貸事業費用	330	673	370	1,165
(C) NOI (=A-B)	31,804	103,988	13,836	58,943
(D) 減価償却費	7,418	30,659	3,053	12,112
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,385	73,328	10,783	46,831
(F) 資本的支出	1,211	13,160	-	-
(G) NCF (=C-F)	30,592	90,827	13,836	58,943
取得価格(百万円)	1,010	3,570	411	1,740

物件番号	4018	4019	4020	4021
名称	カスターリア東比恵	カスターリアタワー 長堀橋	カスターリア三宮	カスターリア勾当台公園
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,699	23,340	8,753	3,822
敷金・保証金等	7,057	19,765	10,218	3,867
稼働率	96.8%	91.4%	98.2%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	43,237	152,069	54,696	23,313
賃貸事業収入賃賃料	40,628	143,777	51,140	22,439
その他賃貸事業収入	2,609	8,292	3,556	873
(B) 賃貸事業費用 小計	9,605	44,210	11,329	5,235
公租公課	3,312	11,483	3,169	1,720
外注管理費	3,682	19,214	4,976	2,370
修繕費	1,752	8,413	2,042	365
損害保険料	69	252	78	48
水道光熱費	407	4,010	793	561
その他賃貸事業費用	381	837	268	167
(C) NOI (=A-B)	33,631	107,858	43,366	18,078
(D) 減価償却費	7,692	28,243	9,719	4,184
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,939	79,614	33,647	13,893
(F) 資本的支出	-	958	-	-
(G) NCF (=C-F)	33,631	106,900	43,366	18,078
取得価格(百万円)	960	3,400	1,230	481

物件番号	4022	4023	4024	4025
名称	カスターリア一番町	カスターリア大町	カスターリア上町台	カスターリアタワー肥後橋
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,930	4,702	12,144	19,899
敷金・保証金等	4,238	3,714	9,192	18,260
稼働率	100.0%	98.6%	87.4%	94.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	36,701	29,292	84,439	126,921
賃貸事業収入賃賃料	34,802	27,677	75,171	118,534
その他賃貸事業収入	1,898	1,615	9,268	8,387
(B) 賃貸事業費用 小計	8,281	6,724	23,554	33,152
公租公課	2,859	2,075	5,622	7,417
外注管理費	4,029	3,020	10,451	15,798
修繕費	515	951	5,877	4,689
損害保険料	76	60	135	165
水道光熱費	593	258	986	3,230
その他賃貸事業費用	207	357	482	1,850
(C) NOI (=A-B)	28,419	22,568	60,884	93,769
(D) 減価償却費	5,731	5,909	14,742	18,953
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,688	16,658	46,141	74,815
(F) 資本的支出	258	261	936	3,834
(G) NCF (=C-F)	28,161	22,306	59,948	89,934
取得価格(百万円)	783	656	2,190	2,670

物件番号	4026	4027	4028	4029
名称	ビッグタワー南3条	カスターリア伏見	カスターリア名駅南	カスターリア薬院
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	16,896	15,819	5,128	6,598
敷金・保証金等	15,582	21,858	8,693	13,105
稼働率	99.5%	92.9%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	110,881	105,382	31,500	41,559
賃貸事業収入賃賃料	100,036	94,666	28,495	38,925
その他賃貸事業収入	10,845	10,716	3,004	2,634
(B) 賃貸事業費用 小計	29,582	25,008	9,693	9,275
公租公課	9,553	6,085	1,837	3,028
外注管理費	12,238	11,428	4,022	3,874
修繕費	4,865	4,526	2,051	1,741
損害保険料	305	180	46	75
水道光熱費	1,866	1,195	366	481
その他賃貸事業費用	753	1,592	1,369	74
(C) NOI (=A-B)	81,299	80,374	21,806	32,283
(D) 減価償却費	33,230	24,694	6,582	10,396
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	48,068	55,679	15,224	21,887
(F) 資本的支出	5,579	186	-	-
(G) NCF (=C-F)	75,719	80,188	21,806	32,283
取得価格(百万円)	1,740	2,260	720	930



物件番号	4030	4031	4032	4033
名称	カスターリア壬生	カスターリア榴ヶ岡	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
運用期間	自：平成25年3月1日 至：平成25年8月31日	自：平成25年3月1日 至：平成25年8月31日	自：平成25年3月25日 至：平成25年8月31日	自：平成25年3月29日 至：平成25年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,976	8,789	24,069	21,394
敷金・保証金等	6,416	16,610	30,998	24,975
稼働率	93.9%	99.1%	95.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,547	58,295	141,986	116,154
賃貸事業収入賃賃料	43,387	51,464	119,723	109,040
その他賃貸事業収入	7,159	6,830	22,263	7,113
(B) 賃貸事業費用 小計	10,043	13,710	41,619	18,275
公租公課	1,883	2,531	-	-
外注管理費	4,444	5,653	18,612	4,464
修繕費	2,165	4,055	17,474	3,673
損害保険料	72	106	304	215
水道光熱費	1,177	377	5,004	138
その他賃貸事業費用	300	986	223	9,783
(C) NOI (=A-B)	40,503	44,585	100,367	97,879
(D) 減価償却費	11,986	14,219	41,123	41,550
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	28,517	30,365	59,243	56,329
(F) 資本的支出	-	433	9,200	575
(G) NCF (=C-F)	40,503	44,151	91,166	97,303
取得価格（百万円）	1,193	1,208	2,910	2,830

物件番号	4034	6001	8002（注）
名称	カスターリア志賀本通	アーバンリビング 稲毛	フォレオタウン筒井
運用期間	自：平成25年6月26日 至：平成25年8月31日	自：平成25年6月24日 至：平成25年8月31日	自：平成25年3月1日 至：平成25年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	10,981	6,510	7,575
敷金・保証金等	24,342	41,937	130,324
稼働率	91.2%	100.0%	100.0%
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	24,641	14,539	46,984
賃貸事業収入賃賃料	23,247	14,539	44,665
その他賃貸事業収入	1,394	-	2,319
(B) 賃貸事業費用 小計	6,401	124	9,826
公租公課	-	-	5,641
外注管理費	4,422	-	2,531
修繕費	1,641	-	214
損害保険料	39	29	29
水道光熱費	64	-	288
その他賃貸事業費用	233	95	1,121
(C) NOI (=A-B)	18,240	14,414	37,158
(D) 減価償却費	9,983	6,205	3,834
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,256	8,208	33,323
(F) 資本的支出	345	-	1,428
(G) NCF (=C-F)	17,894	14,414	35,730
取得価格（百万円）	1,730	930	1,410

（注）平成25年5月30日付で、不動産信託受益権（土地の一部）を譲渡しました。

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とおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(平成25年8月31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78物件	208,759.94	52.0
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	59,377.89	14.8
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	54,504.04	13.6
主なテナントの合計			322,641.87	80.4
ポートフォリオ全体の賃貸面積			401,253.08	100.0

(注1)「賃貸面積」には、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とおりです。

(平成25年8月31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26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	カスターリア原宿	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	カスターリア代々木上原	平成26年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスターリア千駄ヶ谷	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	カスターリア新宿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	カスターリア人形町	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	カスターリア人形町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	カスターリア新御茶ノ水	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	カスターリア東日本橋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	カスターリア神保町	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	カスターリア新富町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	カスターリア新宿御苑	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	カスターリア高輪台	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	カスターリア東日本橋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	カスターリア新宿御苑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	カスターリア新富町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	カスターリア高輪台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	カスターリア南麻布	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	カスターリア銀座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	カスターリア茅場町	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	カスターリア高輪	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	カスターリア東日本橋	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	カスターリア新宿	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	カスターリア市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスターリア初台	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、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
2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	イブセ都立大学	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M

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)
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26年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	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26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
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

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)
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26年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
2045	カスターリア大森Ⅱ	平成26年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスターリア中目黒	平成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
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成26年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスターリア鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスターリア船橋	平成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
3017	カスターリア市川	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
4001	カスターリア新栄	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

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)
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	カスターリア堺筋本町	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	カスターリア新梅田	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	カスターリア阿倍野	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	カスターリア栄	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	カスターリア日本橋高津	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	カスターリアタワー長堀橋	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	カスターリア三宮	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	カスターリア上町台	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	カスターリアタワー肥後橋	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	カスターリア伏見	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	カスターリア名駅南	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	カスターリア志賀本通	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25年8月31日現在において保有している各不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

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

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
1001	クイズ恵比寿	7,800	8,030	4.5	7,700	4.7	4.7	4,620	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,950	4,010	4.8	3,950	4.5	5.0	2,520	C
1003	カスターリア芝公園	1,950	1,970	4.9	1,940	5.0	5.1	1,410	T
1004	カスターリア銀座	1,980	1,990	4.8	1,970	4.9	5.0	1,780	T
1005	カスターリア広尾	1,610	1,690	4.7	1,580	4.8	4.9	1,270	T
1006	カスターリア日本橋	1,050	1,060	4.9	1,050	5.0	5.1	731	T
1007	カスターリア八丁堀	2,000	2,030	4.9	1,990	5.0	5.1	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	2,280	2,350	4.7	2,280	4.4	4.9	1,190	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	1,140	C
1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,540	1,560	4.8	1,530	4.9	5.0	900	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,020	1,040	4.7	1,010	4.9	4.9	1,040	T
1015	カスターリア西麻布霞町	1,940	1,970	4.8	1,920	4.9	5.0	2,970	T
1016	カスターリアお茶の水	1,840	1,860	5.0	1,810	4.8	5.2	1,430	F
1017	カスターリア参宮橋	1,320	1,350	4.9	1,310	5.1	5.1	1,670	T
1018	カスターリア水天宮	1,260	1,270	5.0	1,260	5.0	5.2	687	T
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,120	1,130	4.9	1,120	5.0	5.1	697	T
1020	カスターリア新富町	919	924	5.0	917	5.0	5.2	521	T
1021	カスターリア新富町Ⅱ	790	793	5.0	788	5.0	5.2	410	T
1022	カスターリア原宿	803	813	4.8	792	4.6	5.0	833	F
1023	カスターリア代々木上原	599	606	4.9	592	4.7	5.1	583	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	540	547	4.9	533	4.7	5.1	511	F
1025	カスターリア新宿7丁目	464	469	5.2	458	5.0	5.4	485	F
1027	カスターリア人形町	1,020	1,030	4.9	1,000	4.7	5.1	713	F
1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,160	1,170	4.9	1,140	4.7	5.1	750	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	930	940	4.9	919	4.7	5.1	811	F
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,450	1,460	4.9	1,430	4.7	5.1	1,010	F
1031	カスターリア神保町	1,240	1,250	4.9	1,220	4.7	5.1	956	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	2,710	2,760	4.9	2,690	(注5)	5.1	1,740	T
1034	カスターリア高輪台	889	900	4.9	878	4.7	5.1	791	F
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	668	674	5.0	666	4.8	5.2	453	D
1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	476	481	4.9	474	5.1	5.1	299	T
1037	カスターリア新富町Ⅳ	389	392	5.0	388	4.8	5.2	273	D
1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,210	1,220	4.8	1,190	4.6	5.0	1,060	F
1039	カスターリア南麻布	597	604	4.8	589	4.6	5.0	565	F
1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,680	2,720	4.8	2,660	4.9	5.0	1,900	T
1041	カスターリア茅場町	2,680	2,690	5.0	2,670	5.0	5.2	1,670	T
1042	カスターリア高輪	7,060	7,230	4.9	6,980	5.2	5.1	7,440	T
1043	カスターリア東日本橋	3,500	3,520	5.2	3,500	4.9	5.4	3,000	C
1045	カスターリア新宿	2,930	2,980	4.9	2,910	5.1	5.1	2,140	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,240	1,250	5.0	1,240	4.7	5.2	750	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	7,880	-	-	7,880	4.8	6.9	7,190	F
1048	カスターリア初台	2,200	2,230	4.9	2,190	4.7	5.1	1,660	D

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
2001	カスターリア目黒かむろ坂	3,770	3,820	4.9	3,750	4.7	5.1	2,590	D
2002	イプセ都立大学	509	520	5.8	509	5.5	6.1	303	C
2004	カスターリア雪谷	1,060	1,070	5.0	1,050	5.1	5.2	698	T
2005	カスターリア祐天寺	1,200	1,220	4.9	1,200	4.6	5.1	542	C
2006	カスターリア大塚	1,410	1,420	5.1	1,410	4.8	5.3	762	C
2007	カスターリア菊川	761	771	5.1	757	5.2	5.3	469	T
2008	カスターリア目黒	831	837	5.1	825	4.8	5.3	731	F
2009	カスターリア大塚II	1,020	1,030	5.1	1,010	4.9	5.3	744	F
2010	カスターリア自由が丘	1,240	1,250	4.8	1,220	4.6	5.0	1,100	F
2011	カスターリア目白	949	968	5.3	949	5.0	5.5	576	C
2012	カスターリア池袋	2,370	2,400	5.0	2,360	4.8	5.2	1,580	D
2013	カスターリア要町	1,090	1,100	5.0	1,080	5.2	5.2	620	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,430	7,480	5.0	7,410	5.0	5.2	5,660	T
2015	カスターリア八雲	718	736	4.9	710	5.1	5.1	752	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,690	1,700	5.1	1,670	4.9	5.3	1,460	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	985	998	5.2	980	5.3	5.4	652	T
2019	カスターリア北沢	712	720	5.0	703	4.8	5.2	754	F
2020	カスターリア門前仲町	432	436	5.4	430	5.5	5.6	236	T
2023	カスターリア上池台	200	201	5.7	199	5.3	5.9	162	F
2024	カスターリア森下	873	881	5.0	864	4.8	5.2	652	F
2025	カスターリア若林公園	736	744	5.0	733	4.8	5.2	749	D
2026	カスターリア浅草橋	801	805	5.3	801	5.0	5.5	527	C
2027	カスターリア入谷	575	576	5.7	575	5.4	5.9	438	C
2028	カスターリア北上野	2,430	2,450	5.1	2,420	5.2	5.3	1,490	T
2029	カスターリア森下II	749	751	5.1	748	5.2	5.3	465	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,410	1,420	5.1	1,400	5.2	5.3	844	T
2031	カスターリア尾山台	535	541	5.0	533	5.1	5.2	565	T
2032	カスターリア中野	1,100	1,110	5.0	1,080	4.8	5.2	881	F
2033	カスターリア用賀	1,020	1,030	4.9	1,010	5.1	5.1	757	T
2034	カスターリア住吉	892	901	5.1	888	5.2	5.3	550	T
2035	カスターリア門前仲町II	2,310	2,340	5.0	2,280	4.8	5.2	1,740	F
2036	カスターリア押上	1,060	1,060	5.2	1,060	(注6)	5.4	706	T
2037	カスターリア蔵前	1,320	1,340	5.1	1,310	(注7)	5.3	739	T
2038	カスターリア中延	2,370	2,360	4.9	2,370	4.6	5.1	1,120	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	1,270	C
2041	カスターリア大井町	1,300	1,320	4.8	1,270	4.5	5.1	661	M
2042	カスターリア大森	1,690	1,720	5.0	1,690	4.7	5.2	826	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	2,010	5.3	1,970	5.0	5.5	1,350	C
2045	カスターリア大森II	2,550	2,580	4.9	2,510	4.6	5.2	1,550	M
2046	カスターリア中目黒	4,000	4,060	4.7	3,930	4.4	5.0	2,600	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,690	1,770	5.6	1,690	5.3	5.9	1,760	C
3002	カスターリア鶴見	663	675	5.9	663	5.6	6.2	383	C
3003	カスターリア船橋	729	715	5.7	735	(注8)	5.9	374	T
3006	カスターリア西船橋	731	738	6.0	724	5.8	6.2	646	F
3007	カスターリア舞浜	583	585	5.8	582	5.8	6.0	407	T
3008	カスターリア市川妙典	675	590	5.7	712	5.9	6.0	371	T
3010	カスターリア浦安	572	522	5.7	594	5.7	6.0	324	T
3011	カスターリア南行徳	504	506	5.6	503	5.6	5.8	344	T
3012	カスターリア南行徳II	351	352	5.6	351	5.6	5.8	245	T
3013	カスターリア野毛山	278	280	5.9	276	5.7	6.1	265	F
3017	カスターリア市川	505	507	5.9	502	5.7	6.1	436	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,720	5,680	5.8	5,730	(注9)	6.0	3,340	D



物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
4001	カスターリア新栄	1,460	1,490	5.8	1,460	5.5	6.1	1,230	C
4008	アブリール垂水	1,320	1,320	6.5	1,310	6.3	6.7	1,350	F
4009	クレスト草津	2,790	2,760	7.5	2,800	7.6	7.7	2,190	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,560	1,560	5.6	1,560	5.7	5.8	973	T
4011	カスターリア新梅田	1,460	1,460	5.7	1,460	5.8	5.9	976	T
4012	カスターリア阿倍野	4,210	4,230	5.6	4,200	5.7	5.8	3,580	T
4014	カスターリア栄	1,060	1,080	5.7	1,060	5.4	6.0	950	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,490	3,500	5.7	3,490	5.8	5.9	2,870	T
4016	カスターリア円山裏参道	457	457	6.0	457	6.0	6.2	433	T
4017	カスターリア円山表参道	1,810	1,800	6.0	1,810	6.0	6.2	1,740	T
4018	カスターリア東比恵	966	967	5.9	965	6.1	6.1	794	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	3,800	3,870	5.5	3,800	5.2	5.8	3,090	C
4020	カスターリア三宮	1,380	1,390	5.8	1,370	5.6	6.0	879	D
4021	カスターリア勾当台公園	504	504	6.1	504	6.1	6.3	532	D
4022	カスターリア一番町	811	816	6.1	809	6.1	6.3	862	D
4023	カスターリア大町	662	668	6.1	660	6.1	6.3	604	D
4024	カスターリア上町台	2,320	2,350	5.5	2,310	5.3	5.7	1,940	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	2,170	C
4026	ビッグタワー南3条	2,230	2,240	6.0	2,220	5.8	6.2	2,630	D
4027	カスターリア伏見	2,680	2,700	5.6	2,650	5.4	5.8	2,560	F
4028	カスターリア名駅南	820	831	5.5	808	5.2	5.8	538	M
4029	カスターリア薬院	1,040	1,050	5.5	1,020	5.2	5.8	921	M
4030	カスターリア壬生	1,270	1,280	5.8	1,260	5.6	6.0	1,020	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,400	1,410	5.9	1,380	5.6	6.2	1,310	M
4032	カスターリア大濠ペイタワー	3,590	3,640	5.7	3,540	5.4	6.0	3,730	M
4033	ロイヤルパークスなんば	2,940	2,930	6.2	2,950	6.0	6.4	1,940	D
4034	カスターリア志賀本通	1,900	1,910	5.9	1,880	5.7	6.1	1,490	F
6001	アーバンリビング稲毛	985	989	6.9	983	6.7	7.1	702	D
8002	フォレオタウン筒井 (注10)	1,050	1,060	6.7	1,040	6.5	7.2	1,040	D

(注1) 「不動産鑑定評価額」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。

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

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

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

(注5) 5.0%(価格時点から1~10年目)/5.1%(価格時点から11年目)

(注6) 5.5%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目)

(注7) 5.3%(価格時点から1~10年目)/5.2%(価格時点から11年目)

(注8) 5.9%(価格時点から1~4年目)/5.5%(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11~81年目)

(注10) 平成25年5月30日付で、不動産信託受益権(土地の一部)を譲渡しました。

4. ポートフォリオの分散状況（平成25年8月31日現在）

(1) 地域別投資比率

地域	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
エリア1	44	88,816	40.3
エリア2	42	69,041	31.4
エリア3	12	12,774	5.8
エリア4	28	49,530	22.5
合計	126	220,161	100.0

(注1) 「地域」は、前記「1. ポートフォリオ一覧 (2) 保有資産の概要 ①(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）	126	219,681	99.4
商業施設	1	1,410	0.6
その他	—	—	—
合計	127	221,091	100.0

(注) 「居住施設」は、高齢者向け住宅である「アーバンリビング稲毛」を含んでいます。

(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	5	13,269	6.0
5年以上10年未満	96	183,293	82.9
10年以上	26	24,529	11.1
合計	127	221,091	100.0

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	8.0
商業施設	6.9
その他	—
合計	8.0

(注) 「平均築年数」は、平成25年8月31日現在における各保有物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) タイプ別戸数比率（居住施設のみ）

タイプ（注1）	住戸数（戸）	比率（%）
コンパクト（C）	8,093	83.2
ファミリー（F）	1,630	16.8
合計	9,723	100.0

(注1) 「タイプ」は、前記「1. ポートフォリオ一覧 (2) 保有資産の概要 ②(注6)」をご参照下さい。  
(注2) 「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(6) 徒歩時間別比率（居住施設のみ）

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	29.7
3分以上5分未満	28	50,328	22.9
5分以上8分未満	33	56,041	25.5
8分以上10分未満	18	29,495	13.4
10分以上	16	18,646	8.5
合計	126	219,681	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