

Daiwa House
Residential
Investment Corp.



Daiwa House Asset Mgt.
Daiwa House Group



 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

第12期(平成24年2月期)決算説明資料
2012年4月11日

(資産運用会社)

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号
社団法人投資信託協会 加入



目次

運用ハイライト

ページ番号	ページ番号	ページ番号
2	16	30~34
第12期（平成24年2月期）の主な取り組み	財務の状況（1）	不動産鑑定評価比較表
3	17	35~39
第12期（平成24年2月期）の決算ハイライト	財務の状況（2）	ポートフォリオ一覧（平成24年4月10日現在）
4	18	40
第12期決算実績と前期との差異	財務の状況（3）	業績の推移
5	19	41
第12期（平成24年2月期）の1口当たり分配金の増減要因	今後の成長戦略について	財務指標の推移
6	20	42~44
資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（1）	目標分配金水準の設定と今後の業績予想	貸借対照表
7	21	45
資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（2）	第13期（平成24年8月期）及び第14期（平成25年2月期）の分配金増減要因	損益計算書
8	A P P E N D I X	
外部成長の実績	23	46
9	本投資法人の概要	主要投資主及び株主の状況
10	24	47
稼働率の推移	ポートフォリオの構築方針の前提：ポートフォリオの強み	本投資口価格指数の状況
11	25	
稼働率、稼働坪単価及び賃料収入の推移	ポートフォリオのエリア別投資方針	
12	26	
テナント入替時の賃料状況	ポートフォリオのタイプ別投資方針	
13	27	
内部成長の実績	賃貸住宅マーケットの状況	
14	28	
公募増資について	大和ハウス工業の概要	
15	29	
内部留保の活用による分配金の安定化	大和ハウスグループのスポンサーサポート	

（注）本資料で使用している写真は、29ページに掲載した物件写真を除き、すべてDHIが運用する物件の写真です。





第12期（平成24年2月期）の主な取り組み

◆ 主な活動実績

期	年月	投資法人関連	物件関連（注）	財務関連
第12期	平成23年	9月 公募増資を発表 目標分配金設定 運用ガイドラインを変更し住宅投資に特化 公募増資の中止、公募増資を発表	ベスタ薬院（930百万円）取得	コミットメントライン（極度額60億円）設定 タームローンⅣ（31,800百万円）借入
		10月 公募増資（15,999百万円）払込 R&I（発行体格付）A→A+に格付上昇	ロイヤルパークス花小金井（5,300百万円）取得 カスターリア三宿（1,900百万円）取得 芝浦アイランドブルームタワー（7,580百万円）取得	借入の無担保化 再生債務（投資法人債）（475百万円）買入消却
		11月 第三者割当増資（1,599百万円）払込 投資主総会開催		
		12月 大和ハウス・レジデンシャル投資法人に商号変更 JCR（長期優先債務）AA-の格付取得	新ブランド「Castalia（カスターリア）」導入 カスターリア初台（2,030百万円）取得 カスターリア壬生（1,193百万円）取得	コミットメントライン（3,200百万円）借入 タームローンⅣ（31,800百万円）金利固定化
第13期	平成24年	2月	NCR南林間（313百万円）譲渡 NCR久米川（453百万円）譲渡	
		3月	コンフォートタイム大塚（803百万円）譲渡 アプリーレ垂水（土地の一部）（30百万円）譲渡 NCR市谷左内町（450百万円）譲渡 NCR豊田（720百万円）譲渡 カスターリア荒川（1,660百万円）取得 カスターリア大森Ⅱ（2,370百万円）取得	第1回無担保投資法人債（3,000百万円）発行 再生債務（借入金）（1,094百万円）返済 りそな銀行（1,095百万円）借入 コミットメントライン（3,200百万円）返済 タームローンⅤ（7,000百万円）借入 タームローンⅥ（7,000百万円）借入 三菱東京UFJ銀行（4,000百万円）借入 再生債務（借入金）（911百万円）返済 再生債務（投資法人債）（20,072百万円）買入消却 コミットメントライン（3,200百万円）借入

（注）（）内は取得価格又は譲渡価格それぞれ記載しています。



第12期（平成24年2月期）の決算ハイライト

内部成長重視から外部成長にも軸足をおいた成長戦略に転換

- ① 公募増資実施による資産規模の拡大と物件入替えによるポートフォリオの質の向上
- ② NOI利回り向上による収益性の改善
- ③ 財務安定性の向上

資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上

- 平成23年10月に公募増資を実施し4物件総額15,710百万円(取得価格ベース)を取得、さらに平成23年12月に2物件総額3,223百万円(取得価格ベース)を追加取得
- 一方、築年数の古い物件を中心に2物件総額766百万円(譲渡価格ベース)を譲渡し、ポートフォリオの質の向上も実現

	築年数	NOI利回り (%)
取得6物件	4.3年	6.5%
売却2物件	11.2年	4.0%

- NCRとの合併(平成22年4月)以降の2年間で21,708百万円(取得価格ベース)の外部成長を実現

平成22年4月1日現在	平成24年3月31日現在
129物件	124物件
190,537百万円	212,245百万円

NOI利回り向上による収益性の改善

- ポートフォリオNOI利回りは前期比+0.43%上昇
【要因】
期中を通じて稼働率が想定稼働率よりも高めに推移
住宅内商業施設が想定より早く稼働
物件入替えに伴う収益性の向上ほか

第11期 ポートフォリオNOI利回り	第12期 ポートフォリオNOI利回り
5.05%	5.48%

- 稼働率の状況

平成23年8月末稼働率 (期中平均稼働率)	平成24年2月末稼働率 (期中平均稼働率)
96.2% (95.7%)	97.2% (96.4%)

財務安定性の向上

- 平成23年9月に総額31,800百万円のリファイナンスを実施し、金利コストの低減を実現
- 公募増資に伴いLTVが低下(61.1%→56.5%)、また借入の無担保化も同時に実現したことで、外部格付がアップ
- 再生債務(旧投資法人債)475百万円をディスカウントにて買入消却、買入消却益7百万円を計上
- 投資法人債30億円を発行し、調達手段の多様化を実現
- 平成24年3月に再生債務(旧投資法人債+旧ローン)総額22,078百万円の買入消却等を実施し、金利コスト低減を実現。合併以降の買入消却等の実績は総額32,910百万円、累計569百万円の消却益等を計上

税務上の欠損金の活用による内部留保の実施、蓄積した内部留保の活用による柔軟な分配金マネジメントの実施

不動産等売却損等の特別な損失を除いた通常ベースの1口当たり当期純利益は、
当初予想14,111円に対して15,075円の実績、内部留保を活用して最終の1口当たり分配金は16,000円





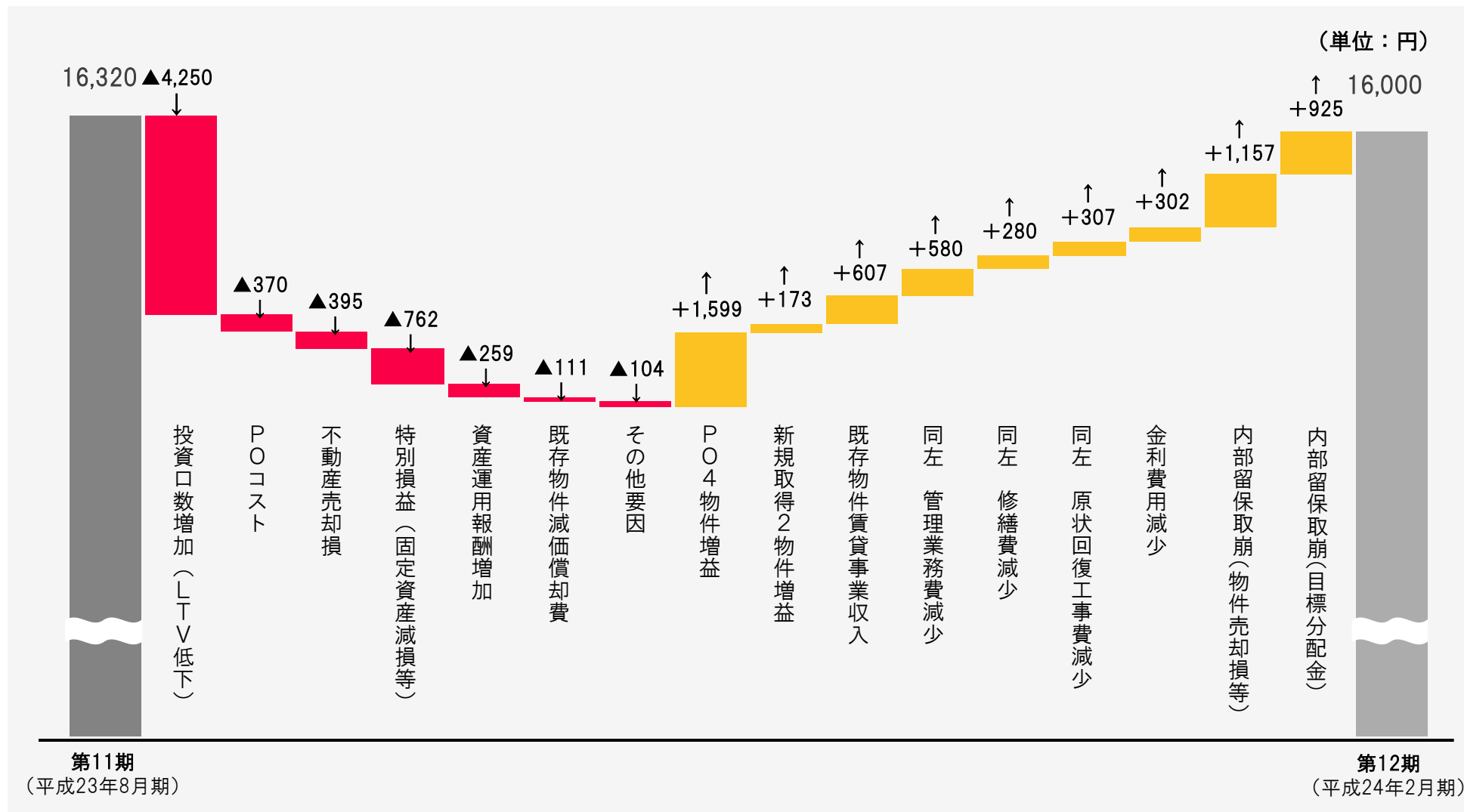
第12期決算実績と前期との差異

	第11期実績 (平成23年8月期)	第12期予想 (平成24年2月期)	第12期実績 (平成24年2月期)	第12期予想と実績との差異	
運用日数	184日	182日	182日	—	
営業収益 (うち不動産売却益) 不動産売却益除く営業収益	6,728百万円 (0.6百万円) 6,728百万円	7,243百万円 (-) 7,243百万円	7,421百万円 (-) 7,421百万円	177百万円 (-) 177百万円	賃料収入増加+89百万円(2物件追加取得による増収43百万円、稼働率上昇等46百万円) 解約違約金収入+43百万円 その他賃貸事業収入+45百万円
営業利益 (うち不動産売却損失) 不動産売却損益を除く営業利益	2,478百万円 (△501百万円) 2,979百万円 【参考】 資本的支出85百万円 +修繕172百万円	3,307百万円 (-) 3,307百万円 【参考】 資本的支出-百万円 +修繕161百万円	3,434百万円 (△63百万円) 3,497百万円 【参考】 資本的支出92百万円 +修繕134百万円	126百万円 (△63百万円) 190百万円	(営業収益+177百万円) - (営業費用+51百万円) =営業利益+126百万円 媒介手数料△9百万円(稼働率向上により支出減) 修繕費△27百万円 販促費計上+23百万円 その他±0百万円
経常利益 (うち不動産売却損益) 不動産売却損益を除く経常利益	1,437百万円 (△501百万円) 1,938百万円	2,265百万円 (-) 2,265百万円	2,357百万円 (△63百万円) 2,420百万円	91百万円 (△63百万円) 155百万円	(営業利益+126百万円) + (営業外収益+2百万円) - (営業外費用+37百万円) = 経常利益+91百万円 コミットメントライン借入による金利費用増+16百万円 金利固定化によるコスト増加+6百万円 その他費用増+13百万円
当期純利益 (うち不動産売却損益等特別な損益) 特別な損益を除く当期純利益	1,401百万円 (△535百万円) 1,937百万円	2,257百万円 (△7百万円) 2,265百万円	2,234百万円 (△185百万円) 2,419百万円	△23百万円 (△178百万円) 154百万円	特別利益+8百万円(買入消却益+7百万円他) 特別損失+122百万円(固定資産減損損失+130百万円他)
内部留保取崩額	△535百万円	△310百万円	△334百万円	△23百万円	実績値△334百万円は、不動産売却損益△63百万円、買入消却益他+8百万円、固定資産減損損失△130百万円、目標分配金達成のための取崩し△149百万円の合計
分配金総額 (1口当たり分配金)	1,937百万円 (16,320円)	2,568百万円 (16,000円)	2,568百万円 (16,000円)	— —	
1口当たり当期純利益 特別な損益を除く 1口当たり当期純利益 (期末発行済投資口数)	11,806円 16,320円 (118,735口)	14,063円 14,111円 (160,535口)	13,918円 15,075円 (160,535口)	△146円 963円 (-)	不動産売却損等特別な損失は、当初想定より178百万円増加一方、賃料収入等が増加した結果、不動産売却損益等特別な損益を除いた当期純利益は154百万円増加 内部留保取崩額の増加は23百万円にとどまる



第12期（平成24年2月期）の1口当たり分配金の増減要因

1口当たり分配金増減要因分析



(注) 投資口数 第11期118,735口 第12期160,535口、期末LTV 第11期61.1% 第12期56.5%



資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（1）

◆ 資産の売却基準について

- 資産規模（価格、賃貸可能面積、戸数等）、エリア、利回り、築年数、稼働率、駅距離等の要素を総合的に判断し、競争力の劣る物件は積極的に処分していく方針

◆ 第12期（平成24年2月期）の物件入替え実績について

- ポートフォリオ強化のための物件入替えは順調に進捗し、NOI利回り及び築年数も改善しポートフォリオの質が向上、公募増資を実施したこともあり、取得が譲渡を大きく上回った
- 売却損が発生したものの分配金に影響を与えないよう内部留保の取崩しを行い、分配金の安定化を推進

取得物件名称	取得日	取得価格① (百万円)	鑑定評価額② (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	築年数
ベスタ薬院	平成23年9月26日	930	951	21	6.5	5.6
ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	5,560	260	6.7	5.6
カスターリア三宿	平成23年10月7日	1,900	2,050	150	5.9	4.6
芝浦アイランドブルームタワー	平成23年10月18日	7,580	7,880	300	6.7	3.1
カスターリア初台	平成23年12月19日	2,030	2,180	150	5.6	5.1
カスターリア壬生	平成23年12月22日	1,193	1,210	17	6.1	3.8
合計		18,933	19,831	898	6.5	4.3

(注1) (取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格)

収益性向上

譲渡物件名称	譲渡日	簿価① (百万円)	譲渡価格② (百万円)	②-① (注2) (百万円)	NOI利回り (%) (注3)	築年数
ニューシティレジデンス南林間	平成24年2月28日	351	313	△37	5.8	9.9
ニューシティレジデンス久米川	平成24年2月29日	469	453	△16	2.7	12.2
合計		820	766	△54	4.0	11.2

(注2) 売却に係わる諸費用は考慮していません。

(注3) (過去2期の合計NOI/取得価格)

築年数改善



資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（2）

◆ 第13期（平成24年8月期）の物件入替え実績について

取得物件名称	取得日	取得価格① (百万円)	鑑定評価額② (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	築年数
カスターリア荒川	平成24年3月28日	1,660	1,830	170	6.5	5.1
カスターリア大森Ⅱ	平成24年3月29日	2,370	2,460	90	5.4	3.1
合計		4,030	4,290	260	5.9	3.9

(注1) (取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格)

譲渡物件名称	譲渡日	簿価① (百万円)	譲渡価格② (百万円)	②-① (注2) (百万円)	NOI利回り (%) (注3)	築年数
コンフォートタイム大塚	平成24年3月7日	753	803	49	5.4	7.2
ニューシティレジデンス市谷左内町	平成24年3月26日	417	450	33	4.3	11.5
ニューシティレジデンス豊田	平成24年3月26日	842	720	▲122	6.5	19.8
合計		2,013	1,974	▲38	5.6	13.3

(注2) 売却に係わる諸費用は考慮していません。

(注3) (過去2期の合計NOI/取得価格)

収益性向上

築年数改善

◆ 合併後の売却資産・取得資産対比表（平成22年4月～平成24年3月末日）

■ 大和ハウスグループからの取得比率：68.1%

	売却22物件の合計 ①	取得17物件の合計 ②	② - ①	コメント
売却物件取得価格合計 (a) ・ 取得物件取得価格合計 (b)	20,516百万円	42,224百万円	21,708百万円	外部成長を達成
不動産鑑定評価額 (c)	19,406百万円 (注1)	45,358百万円 (注2)	25,951百万円	—
取得価格合計と不動産鑑定評価額との差異(c)-(b)	—	3,133百万円 (6.9%)	—	鑑定評価額比含み益が発生
不動産売却益 (注3)	155百万円 (注4)	—	—	売却益を計上、全額内部留保へ
NOI利回り	6.2% (注5)	6.5% (注6)	—	収益性の改善
1物件あたりの取得価格	932百万円	2,483百万円	1,551百万円	運営管理の効率化を推進
総戸数	948戸	2,030戸	1,082戸	—
加重平均築年数	8.2年	3.8年	—	築浅物件へ入替え

(注1) 譲渡日の属する期の前の決算期末を価格時点とする不動産鑑定評価額を表示しています。

(注2) 取得時の不動産鑑定評価額を表示しています。

(注3) 売却に係る費用等を控除しています。

(注4) 「アブリーレ垂水」の土地の一部譲渡益11百万円及び「NCR豊田」の減損損失130百万円を含んでいます。

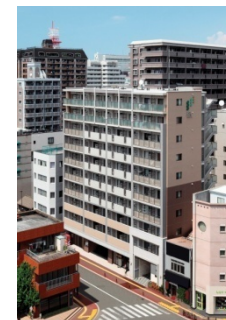
(注5) 売却資産のNOI利回り・・・(過去2期の加重平均NOIの合計/取得価格の合計)

(注6) 取得資産のNOI利回り・・・(取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益の合計/取得価格の合計)



外部成長の実績

第12期（平成24年2月期）取得物件

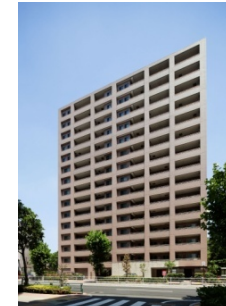


大和ハウスグループからの取得

物件名称	ロイヤルパークス花小金井	芝浦アイランド ブルームタワー	カスタリア三宿	ベスタ薬院
所在地	東京都小平市	東京都港区	東京都世田谷区	福岡県福岡市
構造・階数	RC、14F	RC、48F/RC、9F	RC、5F/B1F	RC、10F
建築時期	平成18年2月	平成20年9月	平成19年2月	平成18年3月
賃貸可能戸数	279戸	213戸	53戸	118戸
取得日	平成23年10月7日	平成23年10月18日	平成23年10月7日	平成23年9月26日
取得価格	5,300百万円	7,580百万円	1,900百万円	930百万円
取得先	ロイヤルパークス花小金井(株)	(有)芝浦チャンネル開発	国内の特別目的会社	国内の一般事業会社
NOI利回り(注)	6.7%	6.7%	5.9%	6.5%



第13期（平成24年8月期）取得物件



物件名称	カスタリア初台	カスタリア壬生
所在地	東京都渋谷区	京都府京都市
構造・階数	RC、14F	RC、7F
建築時期	平成18年11月	平成20年3月
賃貸可能戸数	81戸	78戸
取得日	平成23年12月19日	平成23年12月22日
取得価格	2,030百万円	1,193百万円
取得先	国内の特定目的会社	国内の一般事業会社
NOI利回り(注)	5.6%	6.1%

物件名称	カスタリア荒川	カスタリア大森Ⅱ
所在地	東京都荒川区	東京都大田区
構造・階数	RC、15F	RC、12F/B1F
建築時期	平成19年2月	平成21年3月
賃貸可能戸数	70戸	112戸
取得日	平成24年3月28日	平成24年3月29日
取得価格	1,660百万円	2,370百万円
取得先	国内の特別目的会社	野村不動産(株)
NOI利回り(注)	6.5%	5.4%

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



投資方針に則った物件の入替えにより、ポートフォリオの質と安定性の向上、築年数の改善に努力

投資方針

1 エリア1（東京都主要5区）をメインに運用実績が良好なエリア2（エリア1を除く東京都区内）及びエリア3（エリア1、2を除く首都圏）にも分散投資。

ターゲットポートフォリオの方向性

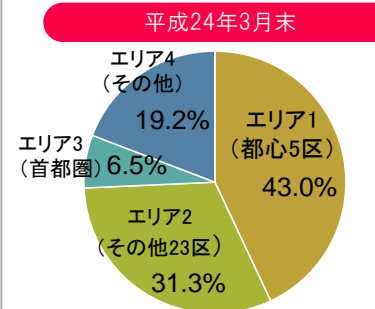
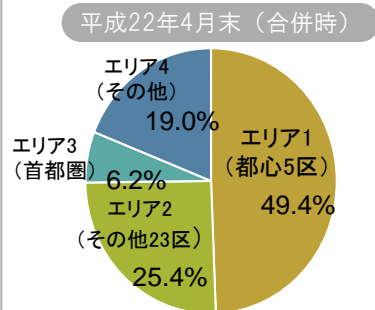
- エリア1 → ■ エリア2 ↑
- エリア3 ↑ ■ エリア4 →

2 シングルを中心に大和ハウスのグループの強みが発揮できるファミリータイプにも投資。

ターゲットポートフォリオの方向性

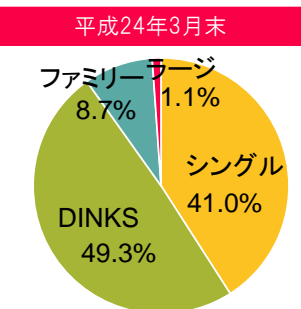
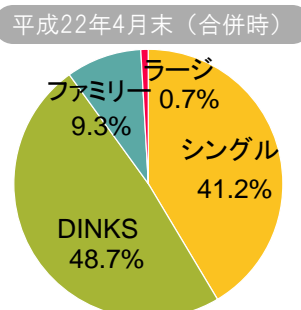
- シングル ↑ ■ DINKS →
- ファミリー ↑

エリア



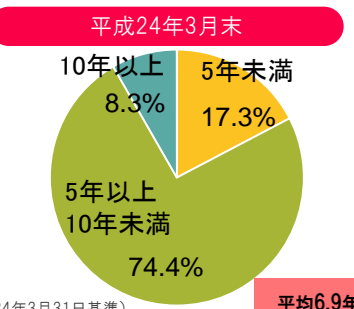
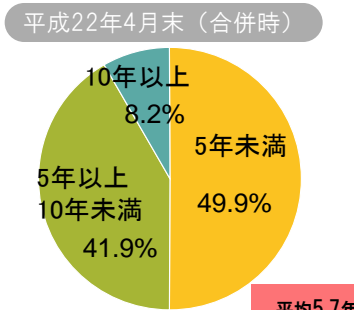
収益性の高い物件の取得機会が多いエリア2、エリア3を中心に取得

タイプ



賃料総額が相対的に低く、稼働率・賃料水準がより安定的なコンパクトタイプ（シングル、DINKS）への投資が拡大

築年



物件入替えにより築年数の維持に努力

（注1）上記円グラフ（エリア）及び（築年）については、取得価格をベースに算定しています。また、（タイプ）については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。

（注2）地域別の定義は次の通りです。①都心5区（エリア1）：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区（エリア2）：エリア1を除く東京都23区、③首都圏（エリア3）：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、

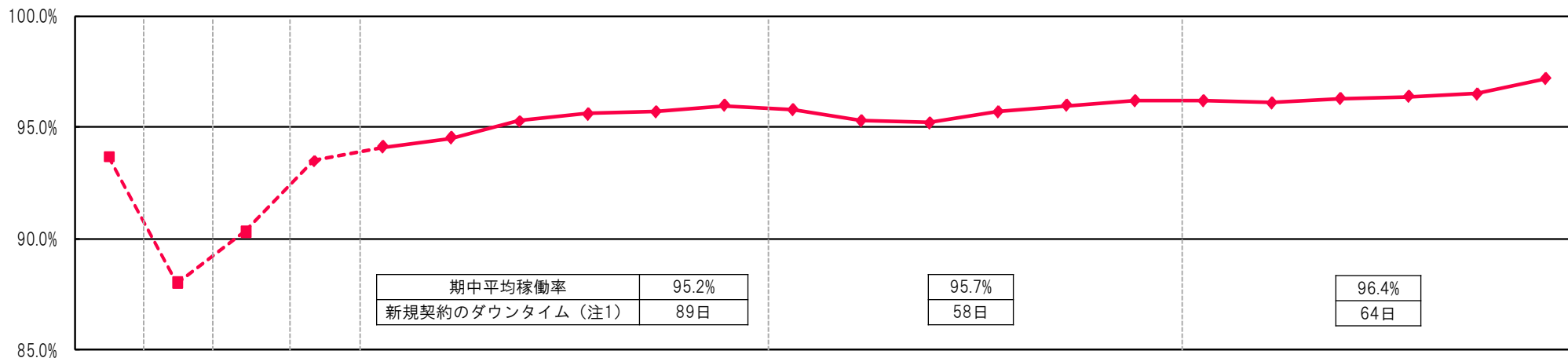
④その他（エリア4）：その他の都市（人口約10万人以上の地域）

（注3）タイプ別の定義は以下の通りです。シングル：専有面積30㎡以下、DINKS（子供のいない若年・共働き世帯を指します）：同30㎡超～70㎡以下、ファミリー：同70㎡超～100㎡以下、ラージ：100㎡超。



稼働率の推移

ポートフォリオ稼働率の推移



(注1) 「新規契約のダウンタイム」とは、各期における居住施設の新規契約住戸（店舗含む）の従前契約の解約日から新規契約の賃貸開始日までの期間の平均日数を表示しています。

第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期（平成23年2月期）						第11期（平成23年8月期）						第12期（平成24年2月期）					
平成20年11月	平成21年5月	平成21年11月	平成22年8月	平成22年9月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年1月	平成23年2月	平成23年3月	平成23年4月	平成23年5月	平成23年6月	平成23年7月	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月	平成23年11月	平成23年12月	平成24年1月	平成24年2月

全体	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	94.1%	94.5%	95.3%	95.6%	95.7%	96.0%	95.8%	95.3%	95.2%	95.7%	96.0%	96.2%	96.2%	96.1%	96.3%	96.4%	96.5%	97.2%	
居住施設	エリア1	93.2%	86.0%	87.9%	90.4%	90.6%	90.4%	92.0%	93.0%	93.3%	94.3%	93.4%	93.3%	93.1%	93.0%	93.1%	94.1%	94.3%	94.2%	94.8%	95.1%	94.9%	96.3%
	エリア2	95.5%	92.6%	91.7%	93.6%	95.4%	95.5%	96.2%	96.1%	96.0%	96.6%	96.8%	96.1%	95.5%	96.2%	96.4%	96.5%	96.5%	96.0%	95.9%	96.1%	96.8%	97.5%
	エリア3	95.8%	97.2%	96.9%	96.3%	96.2%	96.4%	96.6%	97.7%	97.6%	97.0%	97.3%	96.7%	98.7%	98.4%	98.2%	97.6%	97.5%	98.8%	98.8%	98.5%	98.6%	99.1%
	エリア4	91.4%	89.5%	96.2%	95.8%	96.4%	96.8%	96.9%	96.9%	96.8%	96.6%	96.5%	95.9%	95.9%	96.9%	97.5%	97.2%	97.0%	96.8%	97.0%	97.1%	96.9%	97.1%
商業施設	86.2%	88.1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

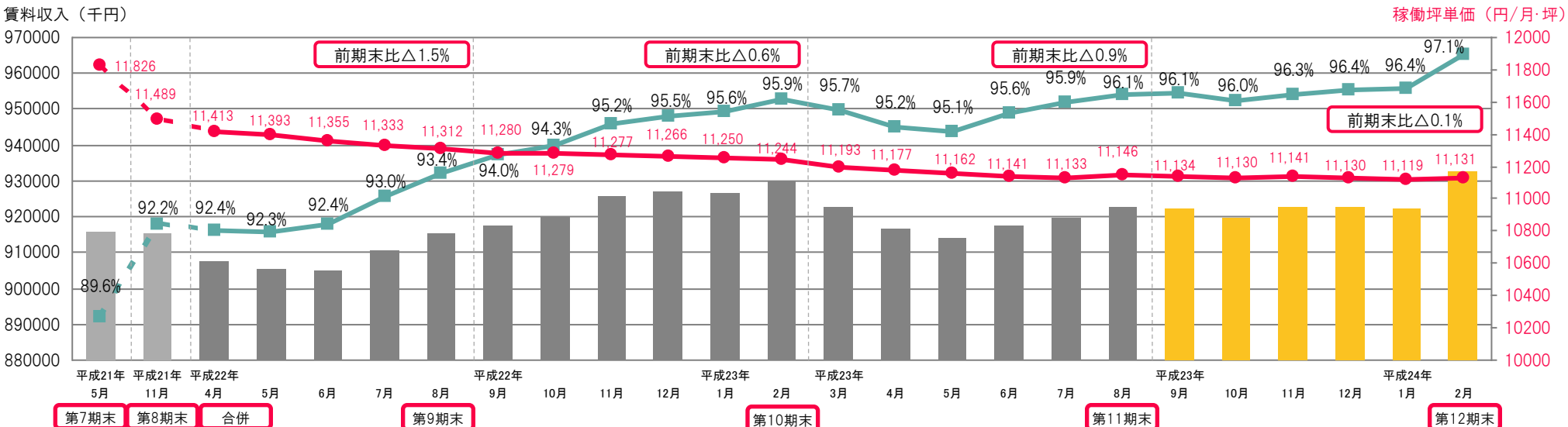
(注2) 平成20年6月から平成22年5月までは129物件（平成22年5月末時点保有）について、過去4期分のエリア別稼働率の推移を表示し、平成22年6月以降は月末保有物件のエリア別稼働率を表示しています。



稼働率、稼働坪単価及び賃料収入の推移

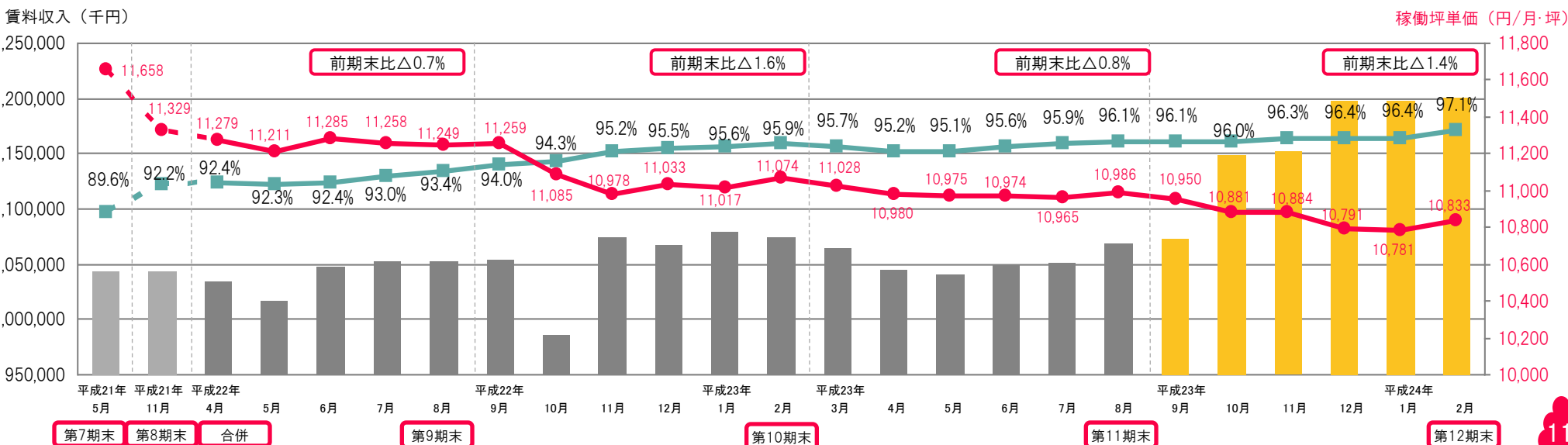
既存物件の稼働率、稼働坪単価及び賃料収入の推移

(注) 第12期末保有125物件のうち、合併後に取得した15物件及び商業施設2物件を除いた居住施設108物件について、各月末のレントロールを基に作成



全物件 (除く商業施設) の稼働率、稼働坪単価及び賃料収入の推移

(注) 商業施設2物件を除いた居住施設について、各月末のレントロールを基に作成





テナント入替時の賃料状況

入替時の賃料上昇・下落住戸数、割合及び賃料の推移

賃料上昇割合が増加

賃料下落額が縮小

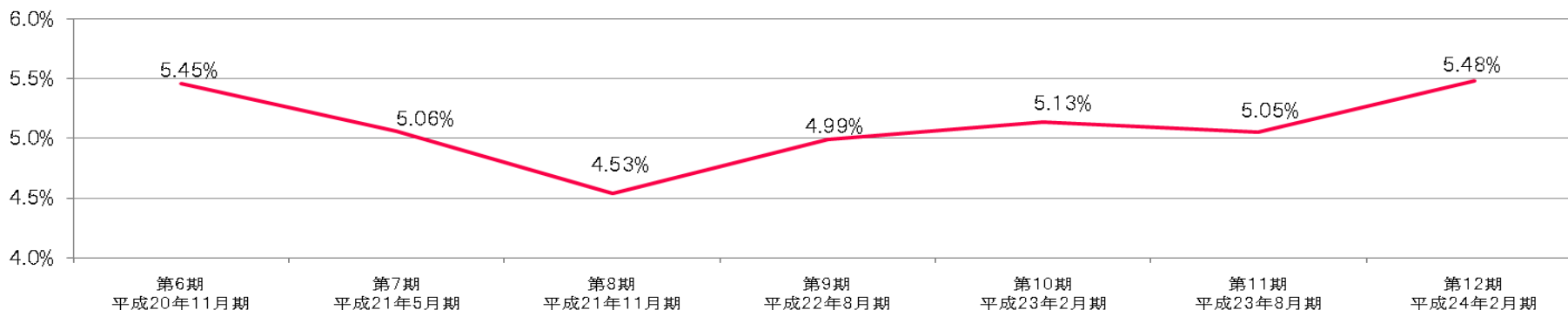
期		第10期（平成23年2月期）			第11期（平成23年8月期）			第12期（平成24年2月期）		
エリア		戸	割合	金額(千円)	戸	割合	金額(千円)	戸	割合	金額(千円)
全体	賃料上昇	128	14.7%	746	293	27.9%	2,004	268	30.8%	1,583
	賃料下落	625	71.9%	△ 9,858	600	57.1%	△ 7,869	468	53.8%	△ 5,797
	賃料据置	116	13.3%	—	158	15.0%	—	134	15.4%	—
	判別無（注1）	99	—	—	46	—	—	57	—	—
	計	968	100.0%	△ 9,112	1,097	100.0%	△ 5,864	927	100.0%	△ 4,213
エリア1	賃料上昇	44	13.1%	294	67	20.2%	567	80	27.6%	516
	賃料下落	269	80.1%	△ 6,007	211	63.7%	△ 3,422	169	58.3%	△ 2,717
	賃料据置	23	6.8%	—	53	16.0%	—	41	14.1%	—
	判別無（注1）	50	—	—	31	—	—	43	—	—
	計	386	100.0%	△ 5,713	362	100.0%	△ 2,854	333	100.0%	△ 2,201
エリア2	賃料上昇	29	12.8%	209,000	53	16.1%	382	64	24.7%	382
	賃料下落	166	73.5%	△ 2,052	236	71.7%	△ 2,882	150	57.9%	△ 1,751
	賃料据置	31	13.7%	—	40	12.2%	—	45	17.4%	—
	判別無（注1）	28	—	—	7	—	—	8	—	—
	計	254	100.0%	△ 1,843	336	100.0%	△ 2,500	267	100.0%	△ 1,369
エリア3	賃料上昇	1	2.8%	8	10	17.5%	53	10	25.6%	36
	賃料下落	22	61.1%	△ 248	38	66.7%	△ 524	21	53.8%	△ 319
	賃料据置	13	36.1%	—	9	15.8%	—	8	20.5%	—
	判別無（注1）	3	—	—	0	—	—	0	—	—
	計	39	100.0%	△ 240	57	100.0%	△ 471	39	100.0%	△ 283
エリア4	賃料上昇	54	19.9%	235	163	48.8%	1,002	114	40.4%	649
	賃料下落	168	62.0%	△ 1,550	115	34.4%	△ 1,041	128	45.4%	△ 1,008
	賃料据置	49	18.1%	—	56	16.8%	—	40	14.2%	—
	判別無（注1）	18	—	—	8	—	—	6	—	—
	計	289	100.0%	△ 1,315	342	100.0%	△ 39	288	100.0%	△ 358

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

(注2) 商業施設は除きます。



◆ ポートフォリオNOIの推移



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

◆ 第12期の主なリニューアル工事

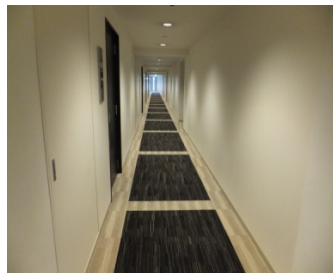
■ カスタリアタワー品川シーサイド

集会スペースを入居者専用フィットネスルームとしてリニューアル
また、入居者の知人等が宿泊できるゲストルームを新たに設置



■ 目黒かむろ坂レジデンス

共用廊下カーペット張替工事を実施



◆ ブランド戦略

■ 新ブランド「Castalia (カスタリア)」導入

賃貸市場における更なる知名度のアップとリーシング活動の効率化の推進や入居率の安定化、入居者の満足度の向上を目指すため、新ブランド「Castalia」を平成23年12月に導入し、保有物件（「ロイヤルパークス」シリーズ等一部物件を除く）の名称を順次変更



「Castalia」は、ギリシャ神話に登場する「カスタリアの泉*」を語源とし、居住者の感性豊かなライフスタイルに新風を吹き込んでいくスタイリッシュな賃貸住宅をイメージしたブランド名称です。

* この泉に触れたり、水音を聞いたりしたものは詩文の才能やインスピレーションを授かるとされています。



内部留保の活用による分配金の安定化

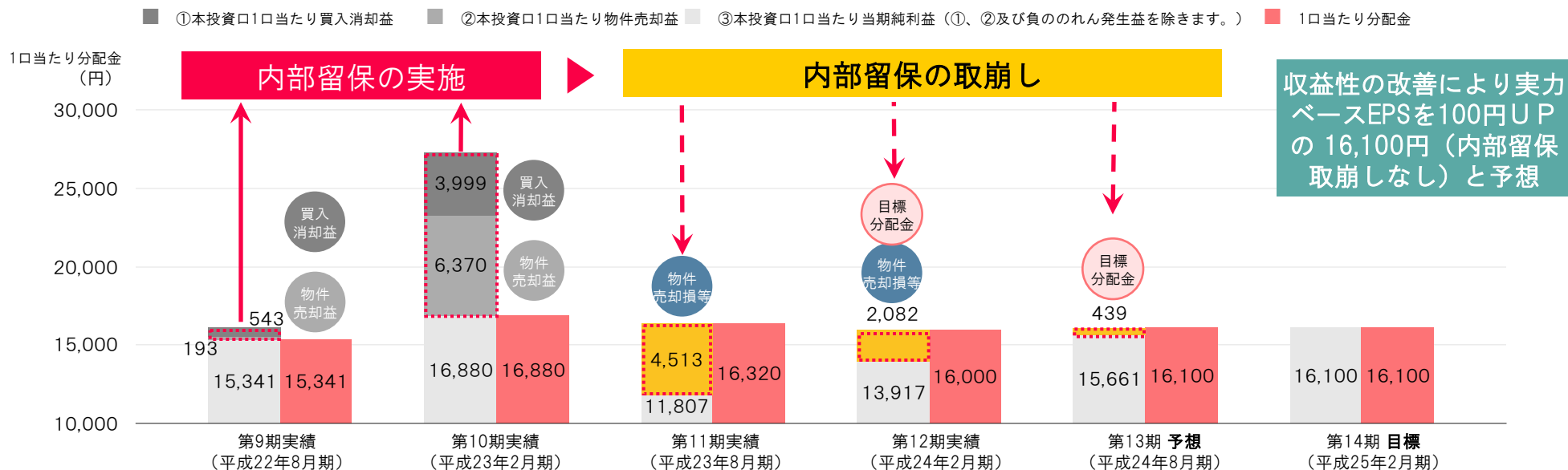
- 物件売却益等特別な利益が出た場合には税務上の繰越欠損金を使い、利益を内部留保して利益を蓄積することが可能 (J-REITで本投資法人のみが持つ特長)
- 物件の売却損等の特別な損失が発生した場合は、内部留保を取崩して分配金の補てんが可能
- 目標分配金水準を設定し内部留保を積極的に活用することで、より安定した分配金を実現

内部留保の活用方針 (当期の取崩し後の金額)

内部留保総額 194億円 (前期比▲3億円) ※合併時の負ののれん発生益190億円を含む	76億円 (前期比▲19億円)	将来の物件売却損発生を想定し、鑑定評価額比簿価含み損相当額76億円を内部留保 物件売却損発生時は内部留保を取崩して分配金を補填
	118億円 (前期比+16億円)	①震災関連費用のような特別損失や増資による分配金希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用 ②目標分配金水準まで分配金を上乘せする原資に活用

税務上の繰越欠損金445億円

平成28年8月期まで、導管性要件を考慮せず法人税の課税を受けることなく利益を内部留保することが可能





基本方針

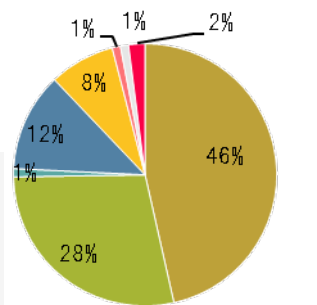
- 大和ハウス工業の親密金融機関を中心としたバンクフォーメーションの構築
- 調達期間の長期化と金利費用の削減に注力、コミットメントライン60億円を活用して、機動的な物件取得を実現

第12期（平成24年2月期）の財務改善状況

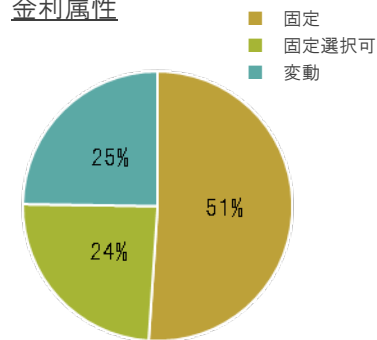
- 平成23年9月に総額318億円のリファイナンスを実施し、期間延長、レッド引下げ、無担保化を実現
- 平成23年10月に投資法人債475百万円をディスカウントにて買入消却し、買入消却益7百万円を計上
- 平成24年3月に30億円の投資法人債を発行、調達手段の多様化にも着手
- 平成24年3月に、再生債務（投資法人債等）209億円を買入消却し、銀行ローンに変更、期間延長とスプレッド引下げを実現

平成24年3月末日現在の状況

調達先



金利属性



金利の固定化比率の上昇
 (平成23年8月期末) 27.0%
 (平成24年2月期末) 51.7%

合併後の有利子負債の圧縮
3,411百万円 (注) (平成24年3月末時点)

合併後の投資法人債・債権の買入消却益等
569百万円 (平成24年3月末時点)

(単位：百万円)

	期間	スプレッド	担保	平成22年4月1日	平成23年8月	平成23年9月末時点		平成24年2月	平成24年3月末時点		平成24年3月	差額 (B-A)
				合併時 (A)	31日現在	借換え前	借換え後	29日現在	借換え前	借換え後	31日現在(B)	
タームローンⅠ	2.3年	100bp	無	12,680	12,565	-	-	12,519	-	-	12,496	▲184
タームローンⅡ	2年	110bp	有	15,932	15,787	15,787	0	-	-	-	-	▲15,932
タームローンⅢ	5年	80bp	無	-	10,500	-	-	10,500	-	-	10,500	10,500
タームローンⅣ	5年	65bp	無	-	-	-	31,800	31,800	-	-	31,800	31,800
タームローンⅤ	5年	60bp	無	-	-	-	-	-	-	7,000	7,000	7,000
タームローンⅥ	5年	60bp	無	-	-	-	-	-	-	7,000	7,000	7,000
りそな銀行-1	5年	60bp	無	-	-	-	-	-	-	-	1,095	1,095
三菱東京UFJ銀行-1	7年	-	無	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000	4,000
別除権付再生債務	2年	110bp	有	16,318	16,019	16,019	0	-	-	-	-	▲16,318
再生債務	3~5年	90~110bp	無	80,600	67,781	-	-	67,306	20,983	-	45,228	▲35,371
投資法人債	5年	-	無	-	-	-	-	-	-	-	3,000	3,000
有利子負債合計				125,531	122,653	31,806	31,800	122,125	20,983	18,000	122,119	▲3,411

(注) コミットメントラインⅠ (残高3,200百万円) を除きます。



財務の状況（2）

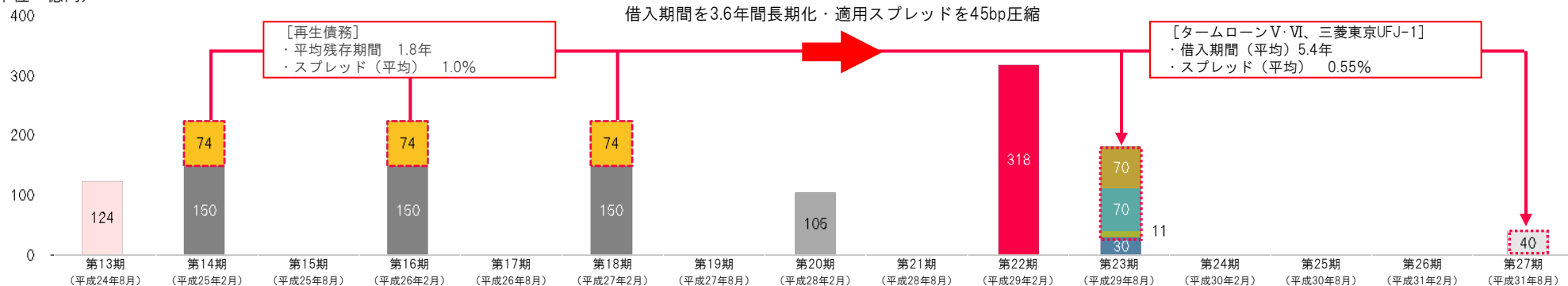
有利子負債の返済期限の分散化、長期化、金利コストの低減

平均残存年数：（第11期末）1.87年 → （第12期末）2.63年

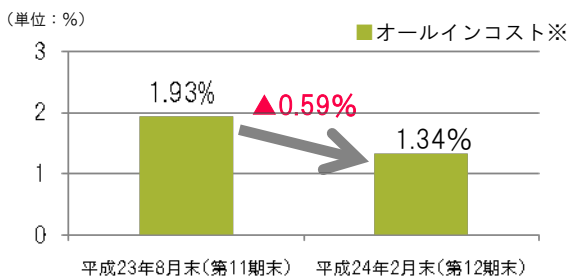
※コミットメントラインIは除く

タームローンⅠ 124億円 タームローンⅢ 105億円 タームローンⅣ 318億円
 再生債務 450億円 再生債務（返済済） 222億円 投資法人債 30億円 リそなー1 11億円
 タームローンⅤ 70億円 タームローンⅥ 70億円 三菱東京UFJ-1 40億円

（単位：億円）



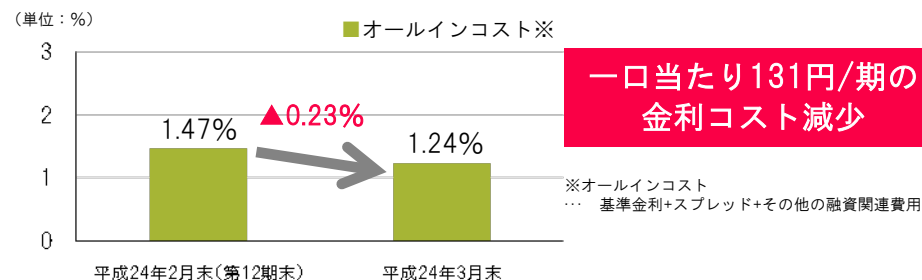
平成23年9月 318億円の借換えによる金利コスト削減効果



一口当たり588円/期の金利コスト減少

※オールインコスト
 …… 基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用

平成24年3月 180億円の借換えによる金利コスト削減効果

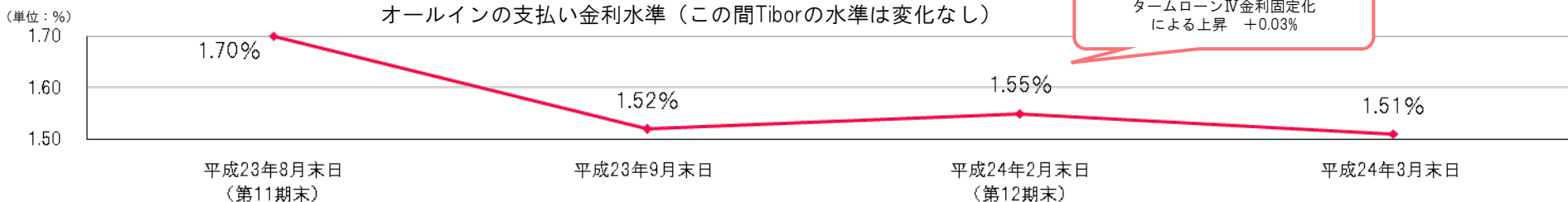


一口当たり131円/期の金利コスト減少

※オールインコスト
 …… 基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用

金利コスト※の推移

※コミットメントラインIを除く融資手数料を含む
 オールインの支払い金利水準（この間Tiborの水準は変化なし）





財務の状況 (3)

有利子負債一覧表

	借入先	平成24年4月10日現在	利率	借入日	返済期限	期間	担保
コミットメント ラインⅠ-2	三菱東京UFJ銀行	800百万円	1.08000% (変動) <スプレッド0.9%>	平成24年3月28日	平成25年3月27日	1年	無担保
	三井住友銀行	800百万円					
	三井住友信託銀行	800百万円					
	みずほコホレスト銀行	800百万円					
ターム ローンⅠ	三井住友銀行	3,508百万円	1.33643% (変動) <スプレッド1.0%>	平成22年3月31日	平成24年7月31日	2年4ヶ月	無担保 (注3)
	三井住友信託銀行	3,508百万円					
	みずほコホレスト銀行	3,508百万円					
	三菱東京UFJ銀行	1,971百万円					
ターム ローンⅢ	三井住友銀行	1,800百万円	1.40% (注1) (固定) <スプレッド0.8%>	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年	無担保
	三井住友信託銀行	1,800百万円					
	みずほコホレスト銀行	1,800百万円					
	三菱東京UFJ銀行	1,800百万円					
	三菱UFJ信託銀行	1,400百万円					
	りそな銀行	1,400百万円					
	新生銀行	500百万円					
ターム ローンⅣ	三井住友銀行	5,200百万円	1.096% (注1) (固定) <スプレッド0.65%>	平成23年9月30日	平成28年9月30日	5年	無担保
	三井住友信託銀行	5,200百万円					
	みずほコホレスト銀行	5,200百万円					
	三菱東京UFJ銀行	5,200百万円					
	あおぞら銀行	4,500百万円					
	三菱UFJ信託銀行	3,000百万円					
	りそな銀行	2,500百万円					
	新生銀行	1,000百万円					
ターム ローンⅤ	三井住友銀行	3,000百万円	0.93858% (変動) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
	あおぞら銀行	1,500百万円					
	三菱UFJ信託銀行	1,500百万円					
	信金中央金庫	1,000百万円					
ターム ローンⅥ	みずほコホレスト銀行	3,000百万円	0.93858% (変動) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
	三井住友信託銀行	3,000百万円					
	みずほ信託銀行	1,000百万円					
りそな-1	りそな銀行	1,095百万円	0.93965% (変動) <スプレッド0.6%>	平成24年3月26日	平成29年3月31日	5年	無担保
三菱東京UFJ-1	三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	1.07% (固定)	平成24年3月27日	平成31年3月27日	7年	無担保
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000百万円	1.12% (固定)	平成24年3月9日	平成29年3月9日	5年	無担保
再生債務		15,075百万円	1.23643% (注2) <スプレッド0.9%>	平成22年1月5日	平成25年1月31日	3年	無担保
		15,075百万円	1.33643% (注2) <スプレッド1.0%>	平成22年1月5日	平成26年1月31日	4年	
		15,076百万円	1.72553% (固定金利) <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成27年1月30日	5年	
有利子負債合計		125,319百万円	<small>(注1) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。 (注2) 本投資法人は、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。 (注3) 平成23年10月4日付で無担保無保証に変更となっています。</small>				



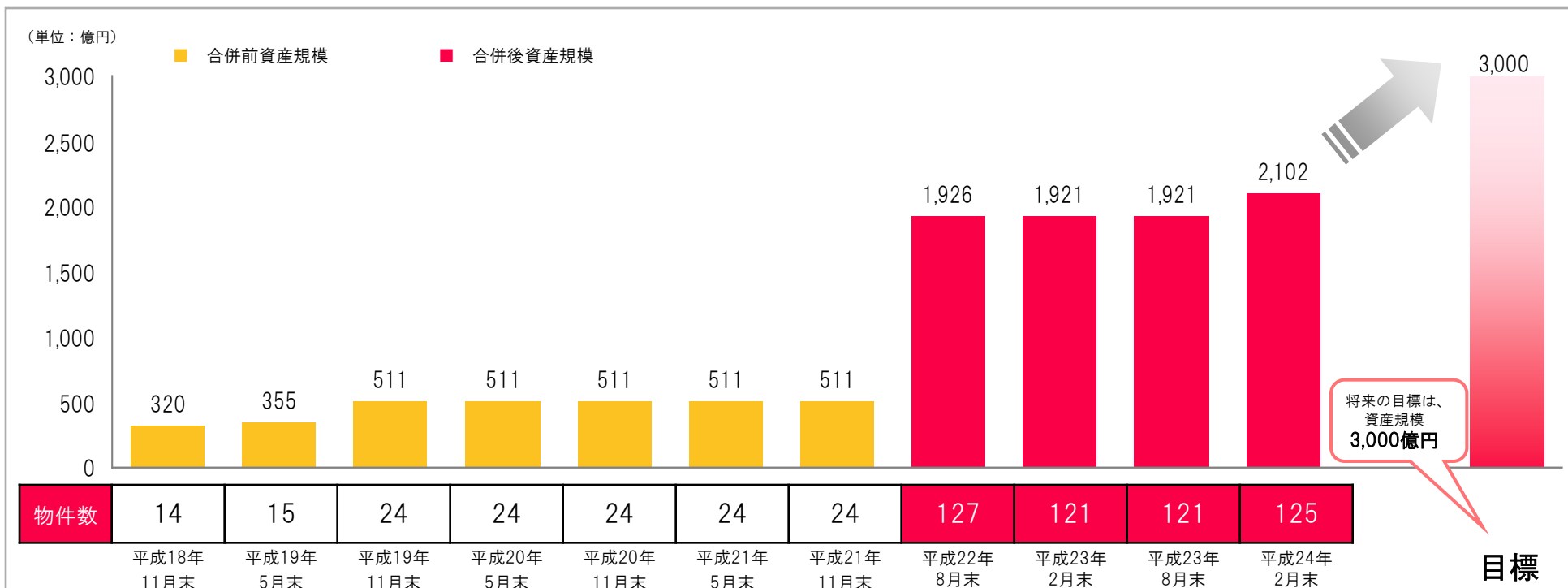
今後の成長戦略について

- 平成22年4月の合併以降実施してきた内部成長中心の施策から、外部成長にも軸足をおいた成長戦略に転換
- 大和ハウスグループをスポンサーとする住宅系リートとしての成長を加速

◆ 今後の成長戦略方針

大和ハウスグループの総合力を活用	資産規模の拡大	分配金マネジメントの実施	ポートフォリオの質の向上	財務体質の改善
賃貸住宅の企画・開発から管理・運営、テナントリーシングまですべてを行う大和ハウスグループの総合力を活用	大和ハウス工業が開発する物件を中心にウェアハウジング物件、外部物件を含めた資産規模の拡大を指向	税務上の繰越欠損金445億円と内部留保194億円の活用（取崩し）により柔軟な分配金マネジメントを実施	築年数、規模等の観点から、相対的に競争力の劣る運用資産の入替えを実施。ポートフォリオ稼働率の改善による収益性の向上や管理・運営コストの削減を実現	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。負債コストの削減

分配金の安定化を実現





目標分配金水準の設定と今後の業績予想

◆ 目標分配金について

- 一定期間後に達成できる分配金水準を目標分配金として設定、その水準に達成するまでの期間は内部留保を取崩して、安定した分配金水準を実現していく方針
- 当初平成25年2月期の目標分配金を16,000円と設定したが、収益性の改善により、平成25年2月期の予想分配金を16,100円に修正、これに伴い平成24年8月期の予想分配金も100円アップの16,100円に増額

第14期（平成25年2月期）は
内部留保の取崩しなしに1口当たり
分配金16,100円達成を見込む

当面の目標分配金水準

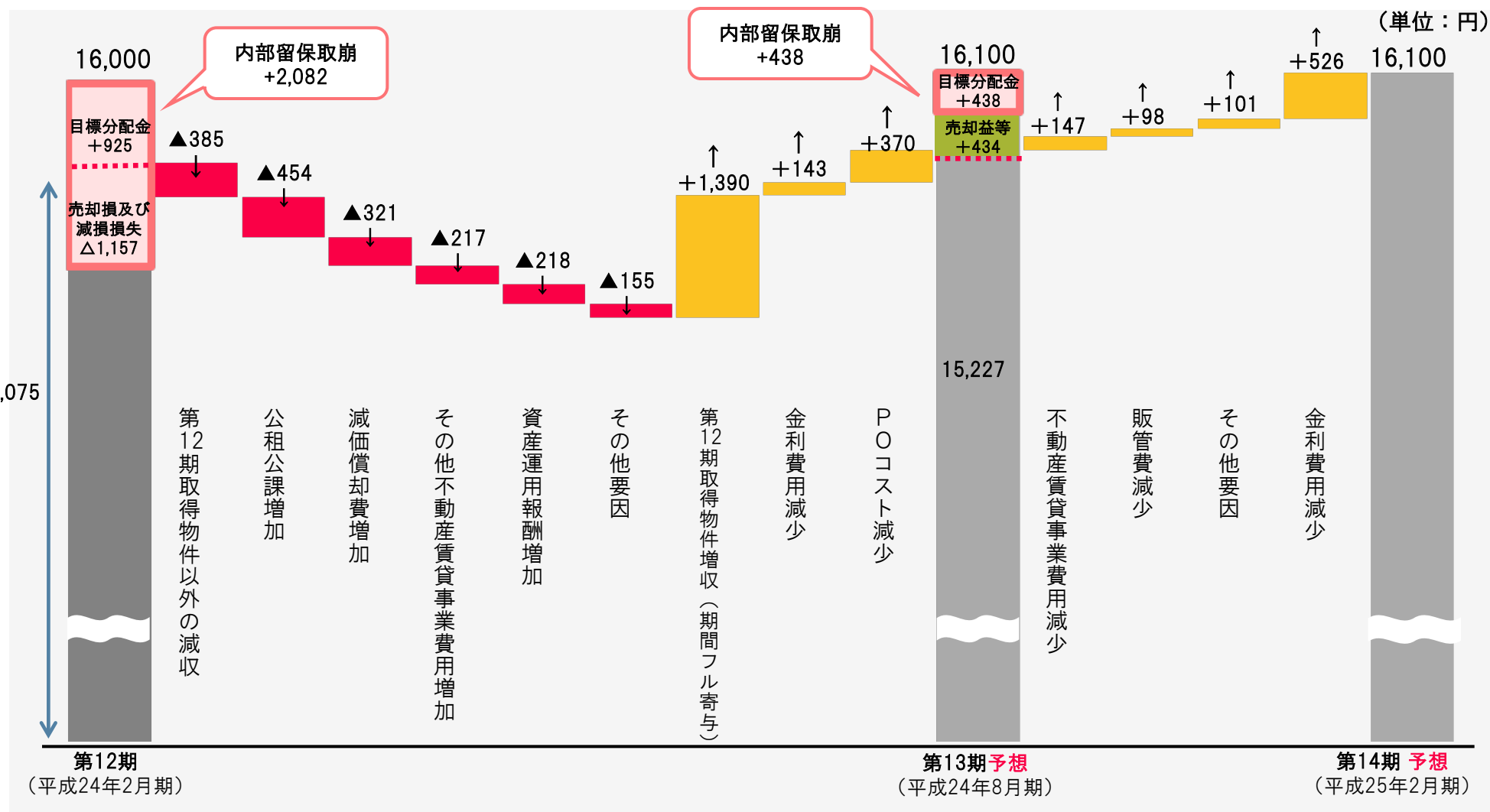
1口当たり 16,100円

	第12期実績 (平成24年2月期)	第13期予想 (平成24年8月期)		第14期予想 (平成25年2月期)	
			前期比		前期比
営業収益 (除く不動産売却益)	7,421百万円 (7,421百万円)	7,653百万円 (7,582百万円)	232百万円 (161百万円)	7,593百万円 (7,593百万円)	△60百万円 (10百万円)
営業利益 (除く不動産売却損益)	3,434百万円 (3,497百万円)	3,514百万円 (3,433百万円)	80百万円 (△53百万円)	3,493百万円 (3,493百万円)	△21百万円 (49百万円)
経常利益 (除く不動産売却損益)	2,357百万円 (2,420百万円)	2,515百万円 (2,444百万円)	158百万円 (23百万円)	2,584百万円 (2,584百万円)	69百万円 (140百万円)
特別損益	△122百万円	△1百万円	121百万円	-	1百万円
当期純利益 (除く特別な損益)	2,234百万円 (2,419百万円)	2,514百万円 (2,444百万円)	280百万円 (24百万円)	2,584百万円 (2,584百万円)	70百万円 (140百万円)
内部留保実施(△取崩)額	△334百万円	△70百万円	263百万円	-	70百万円
分配金総額	2,568百万円	2,584百万円	16百万円	2,584百万円	-
一口当たり当期純利益	13,918円	15,662円	1,744円	16,100円	439円
一口当たり内部留保取崩額	2,082円	438円	△1,644円	0円	△438円
一口当たり分配金	16,000円	16,100円	100円	16,100円	-

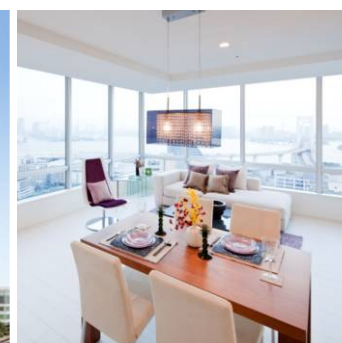
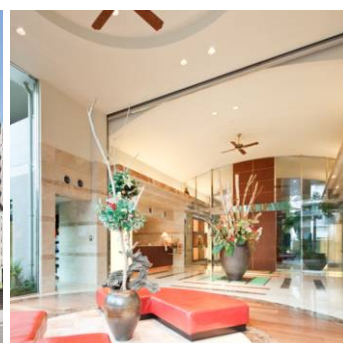


第13期（平成24年8月期）及び第14期（平成25年2月期）の分配金増減要因

1口当たり分配金増減要因分析



APPENDIX



Daiwa House
Residential
Investment Corp.




Daiwa House Asset Mgt.TM
Daiwa House Group



本投資法人の概要

- ①賃料や稼働率の安定性が相対的に高い**居住施設**を投資対象としています。
- ②メインスポンサーである**大和ハウスグループ**との協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。
- ③平成22年4月にニューシティ・レジデンス投資法人と**合併**し資産規模を拡大、**内部留保を活用して分配金の安定化**を推進します。

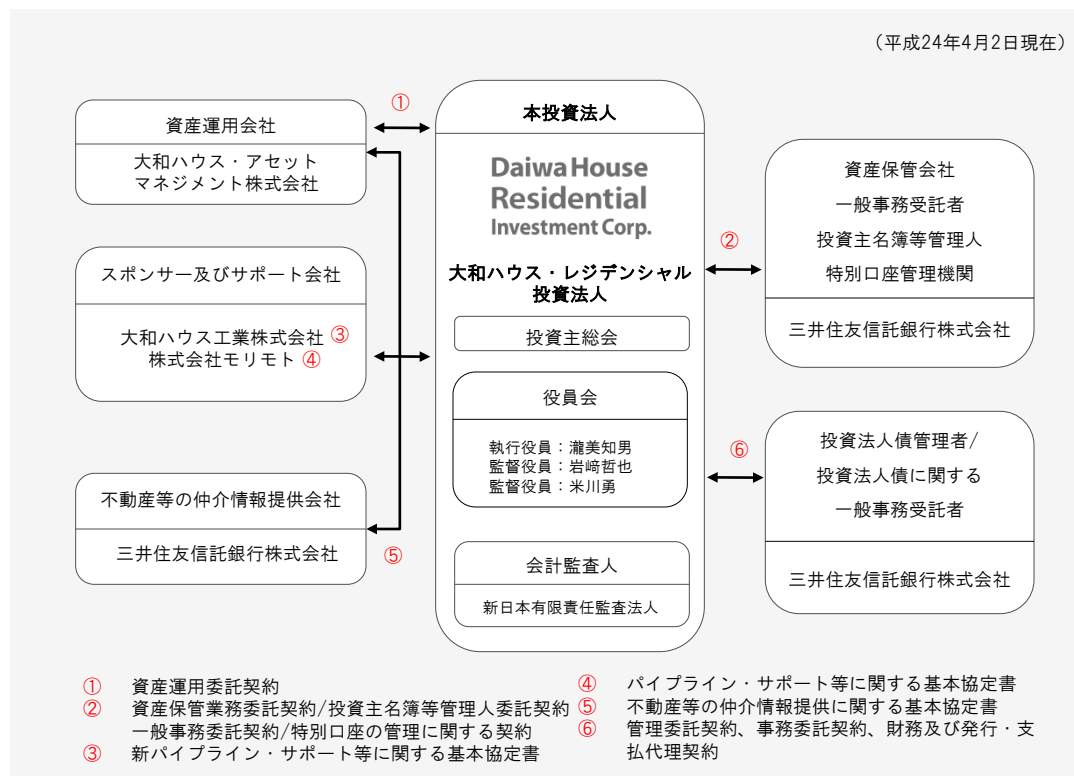
平成24年2月末日現在（第12期）

決算期	2月および8月
保有物件数（注1）	125物件 （居住施設123物件、商業施設2物件）
総資産額	221,703百万円
資産規模（注1）（注2）	210,282百万円
純資産	91,880百万円
発行済投資口数（注1）	160,535口
一口当たり純資産	572千円
LTV（注3）	56.5%
上場日	平成18年3月22日
スポンサー	大和ハウス工業株式会社

（注1）保有物件数は124物件（居住施設122物件、商業施設2物件）、資産規模は212,245百万円となっています。
（平成24年3月末日現在）

（注2）取得価格ベース

（注3）LTV（総有利子負債比率）＝期末有利子負債額／期末総資産額×100



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

発行体格付の状況

格付機関	格付対象	格付け	公表日
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A+ 安定的	平成23年10月25日
日本格付研究所（JCR）	長期優先債務	AA- 安定的	平成23年12月12日



ポートフォリオの構築方針の前提：ポートフォリオの強み

- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資
- 世帯数の増加が予想される単身世帯およびDINKS世帯を対象とする物件に投資

東京都主要エリアの人口推移

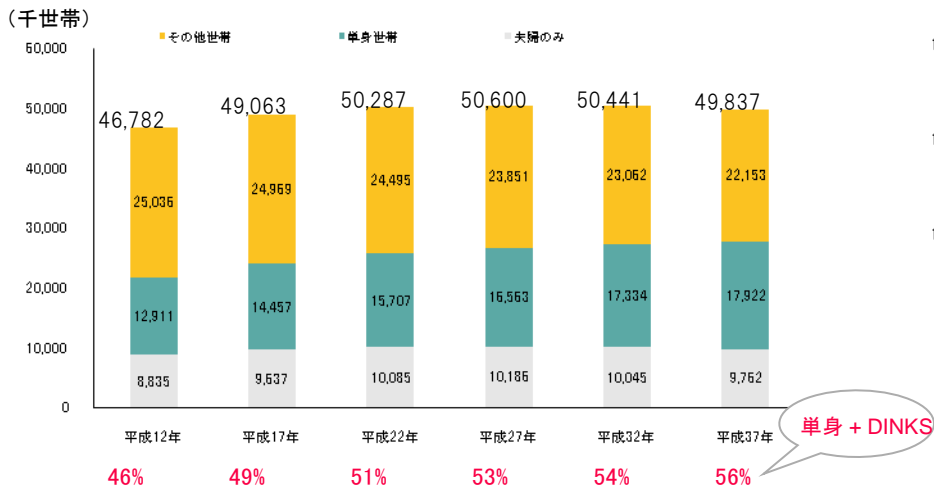
(単位：人)

	平成15年5月	平成16年5月	平成17年5月	平成18年5月	平成19年5月	平成20年5月	平成21年5月	平成22年5月	平成23年5月
主要5区	819,010	834,051	846,577	869,392	886,432	902,612	913,250	921,368	928,998
その他18区	7,586,340	7,632,069	7,671,498	7,727,268	7,790,660	7,863,119	7,929,094	7,965,931	7,985,674
23区	8,405,350	8,466,120	8,518,075	8,596,660	8,677,092	8,765,731	8,842,344	8,887,299	8,914,672
東京	12,393,703	12,489,982	12,568,036	12,670,435	12,777,001	12,892,168	12,993,453	13,057,373	13,092,474

(出所) 東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」

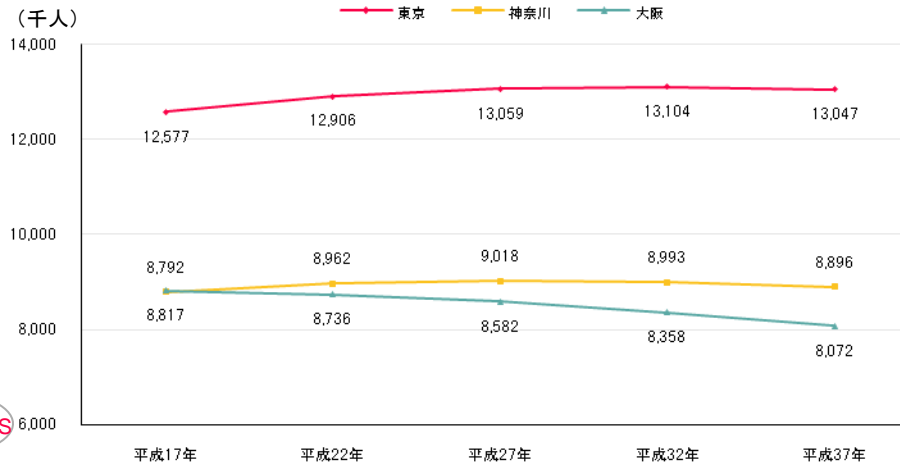
(注) 上表は、東京都総務局統計部「住民基本台帳による世帯と人口」(毎月1日現在における住民基本台帳上の人口・世帯数、外国人登録者数)の平成15年5月から平成27年5月までの、東京都内の主要5区(千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区)、区部(東京23区から主要5区を除いた18区)、東京23区、東京都の各年5月1日現在での人口の推移を記載しています。

世帯数の将来推移 (予想を含む)



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成20年3月推計」

県別推定人口変動 (東京、神奈川および大阪)



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」

- 本投資法人の投資対象エリアの平成21年度平均所得は、東京都3,907千円、神奈川県3,086千円、大阪府2,879千円です。本投資法人の主要投資エリアである東京都は、全国平均2,791千円を大きく上回っています。(出所：内閣府、「平成21年度の県民経済計算について」平成24年2月29日発表)



ポートフォリオのエリア別投資方針

◆ エリア別

	エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現	定義	東京都主要5区 (千代田区、中央区、港区、 渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	首都圏 (エリア1、2を除く東京都、 神奈川県、埼玉県及び千葉県)	その他都市 (人口約10万人以上の地域)
	投資方針 (運用ガイドライン)	40~60%	20~50%	0~20%	0~20%
状	DHIの ポートフォリオ (平成24年2月末現在)	43.6%	30.1%	7.0%	19.4%

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



◆ タイプ別

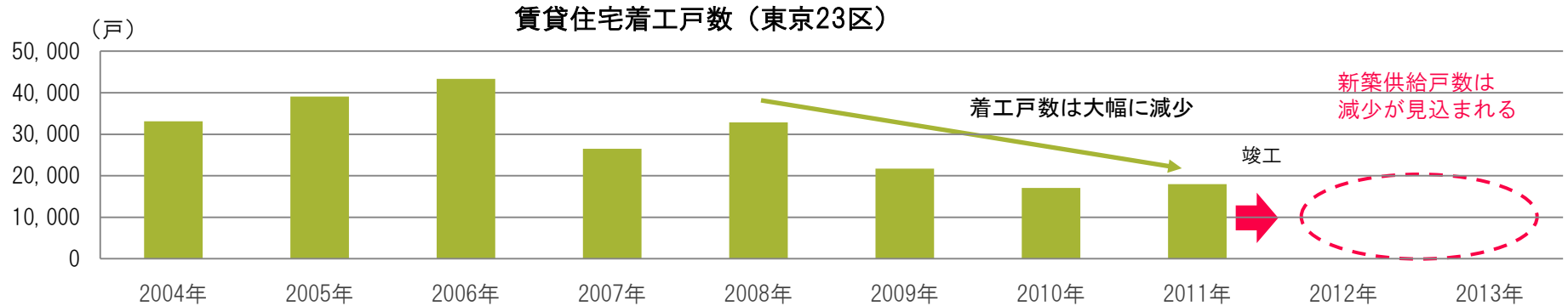
	タイプ分類	シングル	DINKS	ファミリー	ラージ
現	概要	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 子供のいない共働き世帯、高所得層の単身者が主な対象で広さ30㎡超～70㎡以下 最寄り駅との近接性を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 平均的な所得層のファミリー一世帯が主な対象で広さ70㎡超～100㎡以下 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視 	<ul style="list-style-type: none"> 主に富裕層ファミリーが主な対象で広さ100㎡超 閑静な住宅地での立地、文化施設の充実、生活利便性の高さを重視
	投資方針 (運用ガイドライン)	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%
状	DHIの ポートフォリオ (戸数ベース) (平成24年2月末現在)	40.6%	49.7%	8.7%	1.1%

今	ターゲット・ポート フォリオの方向性				
	要因等	<ul style="list-style-type: none"> 賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 偏在しているタイプであるが、シングルとともに今後も世帯数の増加が期待できるタイプであるため、一定割合は保有 	<ul style="list-style-type: none"> 大和ハウス工業による優良物件の供給が期待できる 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討 	
後					



賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における2011年の賃貸マンション着工件数は17,994戸と、引続き低水準
- 2006年をピークに、耐震偽装問題による改正建築基準法の施行（2007年）やリーマン・ショック（2008年）以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等により着工が減少し、前年までの着工の減少を受けて、短期的には2012年以降も新築賃貸マンションの供給は減少する見込み

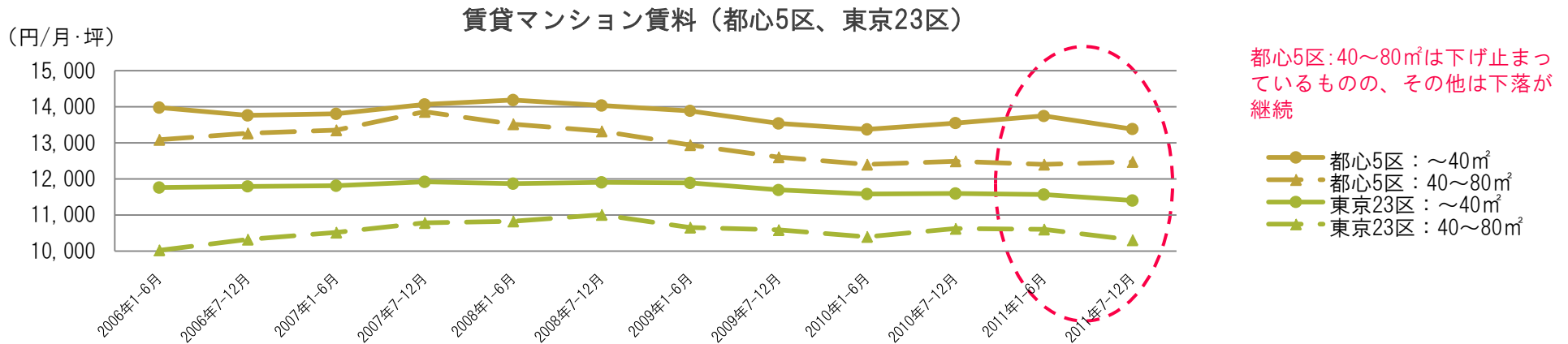


(注1) 出所: 国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

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

マンション賃料の動向

- 都心5区及び東京23区のマンション賃料は、2010年上期を底に改善傾向が見られたものの、2011年下期からは下落傾向に



(注1) 出所: 財団法人 日本不動産研究所(不動産研) 2011年3月11日付「住宅マーケットインデックス2010年下期」の調査結果を基に資産運用会社が作成。

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



資産規模の拡大とLTVの低下、分配金の安定化を同時に実現する運営戦略の実施

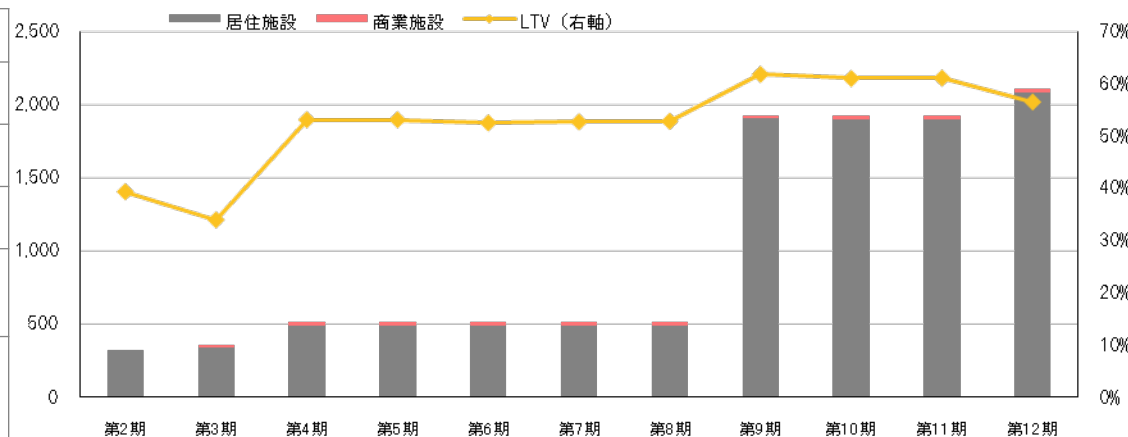
■ 目標資産規模3,000億円に向けた外部成長の第一歩としての位置づけ

- ①増資資金で物件取得 ⇒ 資産規模の拡大とLTV低下を実現
- ②内部留保の活用により分配金の安定化を実現

公募増資の概要

発行決議日	平成23年9月15日
発行総額（手取金）	約176億円
発行口数	41,800口
増資後の資産規模（取得価格合計）	2,079億円
増資によるLTV引下げ効果	61.1%（平成23年8月期） ⇒ 56.5%（平成24年2月期）
内部留保の活用による分配金の安定化	目標分配金水準 16,000円（増資時） ⇒ 16,100円（今回）

（単位：億円）



公募増資の取得物件の概要

大和ハウスグループからの取得比率

82%

取得資産	ロイヤルパークス 花小金井	芝浦アイランド ブルームタワー	カスターリア三宿	ベスタ薬院 *自己資金で取得	合計
取得価格(A)	5,300百万円	7,580百万円	1,900百万円	930百万円	15,710百万円
鑑定評価額(B)	5,560百万円	7,880百万円	2,050百万円	951百万円	16,441百万円
鑑定差額(A)-(B)	▲260百万円	▲300百万円	▲150百万円	▲21百万円	▲731百万円
鑑定評価 NOI利回り(注1)	6.7%	6.7%	5.9%	6.5%	6.6%
償却後NOI 利回り(注2)	4.4%	4.3%	4.0%	4.2%	4.3%

既存ポートフォリオ (5.1%(注))
よりも高い鑑定評価NOI利回り

既存ポートフォリオ (3.8%(注))
よりも高い償却後NOI利回り

(注) 第11期の実績を表示しています。



◆ スポンサーの会社概要

- 大和ハウスグループの事業は、「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「マンション事業」、「住宅ストック事業」、「商業施設事業」、「事業施設事業」、「健康余暇事業」及び「その他事業」の8つのセグメントで構成

(平成23年3月末日現在)

商号	大和ハウス工業株式会社	
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
創業	昭和30年4月5日(設立:昭和22年3月4日)	
資本金	110,120,百万円	
長期格付	株式会社日本格付研究所(JCR) : AA (安定的)	株式会社格付投資情報センター(R&I) : AA- (安定的)

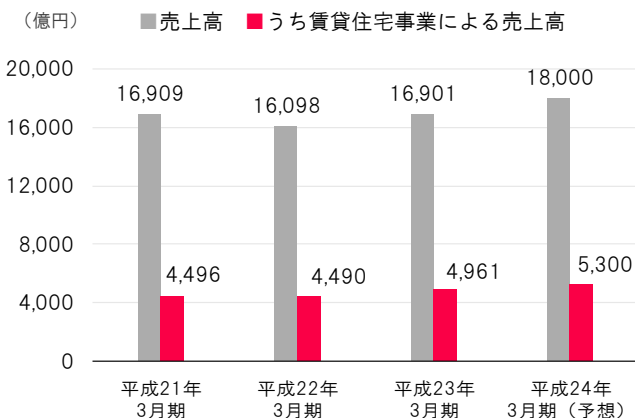
◆ 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の業績推移

- 賃貸住宅の累積供給戸数約79万戸の企画・開発実績を活かし、入居者や土地オーナーのニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

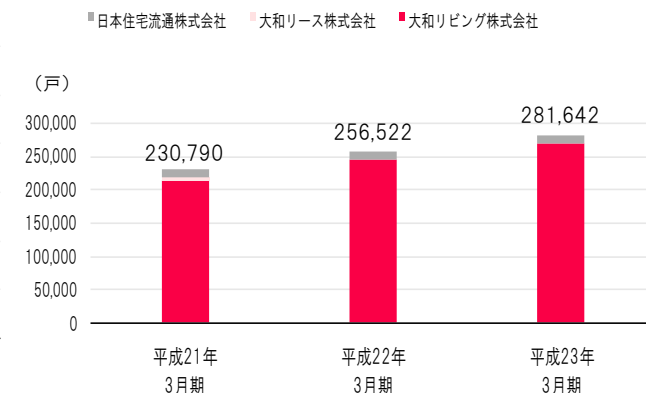
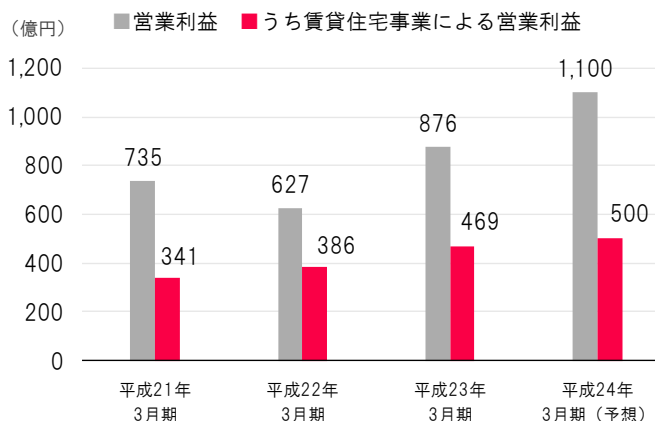
◆ 賃貸管理戸数の推移

- 大和ハウスグループの賃貸住宅管理戸数は順調に増加

売上高(連結ベース)の推移



営業利益(連結ベース)の推移

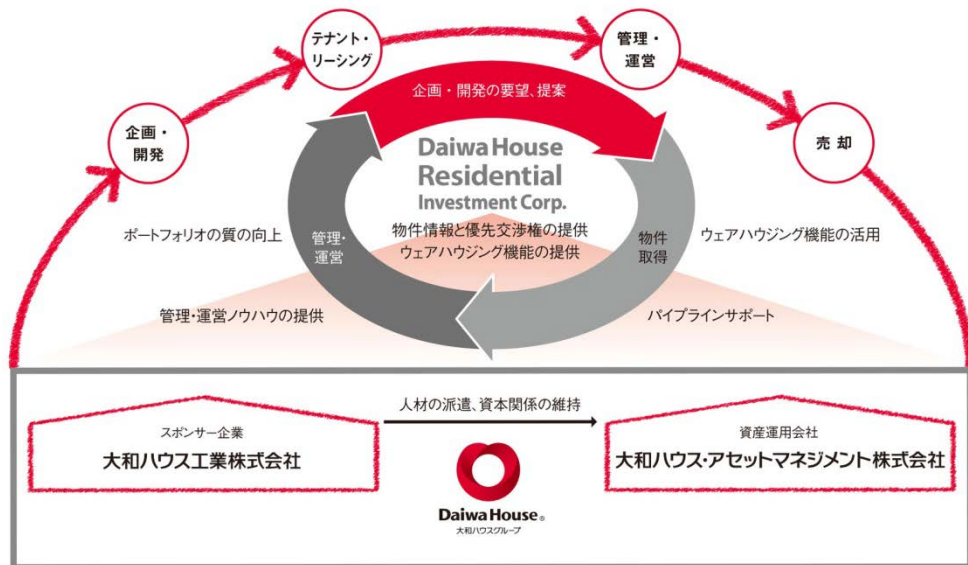


(出所) 大和ハウス工業「Financial Factbook」及び「2012年3月期第3四半期決算概要」



大和ハウスグループの総合力を活用した成長戦略

大和ハウスグループとのコラボレーションにより
本投資法人の資産規模の拡大及び内部成長を促進



大和ハウスグループによる主なサポート

- 物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与
- 大和ハウスグループによる賃料保証型マスターリースの提供
- 本資産運用会社への人材派遣
- ウェアハウジング機能の提供
- 本投資法人向けの賃貸住宅の開発（複数物件を開発中）

ウェアハウジング機能を活用した取得実績

イブセ戸越



取得日：平成22年11月1日
 取得価格：1,770百万円
 鑑定評価額：2,130百万円
 NOI利回り：6.8%

レキシントン・スクエア伏見



取得日：平成23年1月14日
 取得価格：2,260百万円
 鑑定評価額：2,490百万円
 NOI利回り：7.1%

ビッグタワー南三条



取得日：平成22年11月1日
 取得価格：1,740百万円
 鑑定評価額：2,130百万円
 NOI利回り：7.9%

イブセ市ヶ谷



取得日：平成22年6月29日
 取得価格：940百万円
 鑑定評価額：1,210百万円
 NOI利回り：6.9%

イブセ中延



取得日：平成22年6月29日
 取得価格：1,790百万円
 鑑定評価額：2,170百万円
 NOI利回り：6.5%

(注) NOI利回り = (取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益 / 取得価格)

ロイヤルパークスシリーズの開発実績

- 大和ハウス工業が展開する高級賃貸住宅、東名阪で18棟の開発実績あり、本投資法人宛2棟を含む10棟を売却済
- 平成24年4月、名古屋地区で502戸の住宅、店舗、約100室の有料老人ホーム、保育所を備えた大規模案件の開発に着手



右記は「(仮称)ロイヤルパークスささしま」の完成予想図であります。本書の日付現在、本投資法人が当該物件の取得を決定している事実はありません。



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成24年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成23年 8月31日 鑑定 評価額	平成24年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④	④-①	④-②	④-③
エリア1	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,543	7,920	7,740	90	196	△180
	1002	イブセ麻布十番七面坂	中央	4,500	4,410	4,040	3,920	△580	△490	△120
	1003	イブセ芝公園	谷澤	2,630	2,566	1,960	1,920	△710	△646	△40
	1004	イブセギンザ	谷澤	2,520	2,475	1,920	1,870	△650	△605	△50
	1005	ネクストフォルム西麻布	谷澤	2,220	2,196	1,600	1,620	△600	△576	20
	1006	イブセ日本橋	谷澤	1,200	1,161	1,000	999	△201	△162	△1
	1007	イブセ東京EAST	谷澤	2,300	2,265	1,910	1,970	△330	△295	60
	1008	イブセ麻布十番	中央	2,910	2,905	2,440	2,390	△520	△515	△50
	1009	イブセ麻布十番DUO	中央	2,690	2,669	2,340	2,280	△410	△389	△60
	1010	イブセ新宿夏目坂	中央	1,865	1,852	1,540	1,540	△325	△312	0
	1011	ユニロイヤル銀座	谷澤	1,800	1,778	1,460	1,470	△330	△308	10
	1012	イブセ渋谷Tiers	谷澤	1,400	1,399	995	985	△415	△414	△10
	1014	ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー	谷澤	2,352	2,322	2,250	2,230	△122	△92	△20
	1015	ニューシティレジデンス西麻布	谷澤	2,143	2,133	1,940	1,960	△183	△173	20
	1016	ニューシティレジデンスお茶の水	不動研	1,770	1,739	1,840	1,840	70	100	0
	1017	ニューシティレジデンス参宮橋	谷澤	1,393	1,388	1,310	1,290	△103	△98	△20
	1018	ニューシティレジデンス日本橋イースト	谷澤	1,279	1,256	1,220	1,220	△59	△36	0
	1019	ニューシティレジデンス日本橋ウエスト	谷澤	1,138	1,114	1,090	1,090	△48	△24	0
	1020	ニューシティレジデンス銀座ツインⅠ	谷澤	932	912	870	876	△56	△36	6
	1021	ニューシティレジデンス銀座ツインⅡ	谷澤	825	807	733	745	△80	△62	12
	1022	ニューシティレジデンス原宿	不動研	887	880	815	786	△101	△94	△29
	1023	ニューシティレジデンス代々木上原	不動研	608	601	564	573	△35	△28	9
	1024	ニューシティレジデンス千駄ヶ谷	不動研	555	552	516	524	△31	△28	8
	1025	ニューシティレジデンス新宿7丁目	不動研	464	458	452	445	△19	△13	△7
	1026	ニューシティレジデンス市谷左内町(注15)	不動研	424	417	366	368	△56	△49	2
	1027	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ	不動研	947	925	922	940	△7	14	18
	1028	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,046	1,050	1,070	0	23	20
	1029	ニューシティレジデンス新御茶ノ水	不動研	914	898	865	883	△31	△15	18
	1030	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ	不動研	1,370	1,341	1,360	1,390	20	48	30
	1031	ニューシティレジデンス神保町Ⅱ	不動研	1,160	1,139	1,150	1,180	20	40	30

平成23年8月31日鑑定			平成24年2月29日鑑定			前回比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
4.8	5.0	5.1	4.7	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0	0	0
5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0	0	0
4.8	4.5	5.0	4.8	4.5	5.0	0	0	0
5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0	0	0
5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	5.2	5.3	4.9	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.4	5.5	5.1	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.6	5.2	5.2	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.6	5.2	5.2	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.6	5.2	5.2	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	4.9	4.7	5.1	△0.3	△0.3	△0.3
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1

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



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成24年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成23年 8月31日 鑑定 評価額	平成24年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア1	1032	ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ	不動研	675	658	630	634	△41	△24	4
	1033	ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅰ	谷澤	2,720	2,675	2,540	2,560	△160	△115	20
	1034	ニューシティレジデンス高輪台	不動研	860	847	849	866	6	18	17
	1035	ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅳ	大和	666	652	620	643	△23	△9	23
	1036	ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	476	451	451	△35	△25	0
	1037	ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ	大和	400	391	368	373	△27	△18	5
	1038	ニューシティレジデンス高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,173	1,160	1,180	△10	6	20
	1039	ニューシティレジデンス南麻布	不動研	642	632	585	582	△60	△50	△3
	1040	ニューシティレジデンス銀座	谷澤	2,880	2,836	2,570	2,580	△300	△256	10
	1041	ニューシティレジデンス日本橋水天宮	谷澤	2,707	2,657	2,540	2,570	△137	△87	30
	1042	ニューシティレジデンス高輪	谷澤	7,430	7,353	6,900	6,850	△580	△503	△50
	1043	ニューシティレジデンス東日本橋	中央	3,520	3,458	3,290	3,290	△230	△168	0
	1045	ニューシティレジデンス新宿	谷澤	2,950	2,920	2,840	2,830	△120	△90	△10
	1046	イブセ市ヶ谷	中央	940	951	1,230	1,210	270	258	△20
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	不動研	7,580	7,874	7,880	7,880	300	5	0	
1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,136	2,180	2,180	150	43	0	
居住施設エリア1小計				91,592	90,855	85,071	84,793	△6,799	△6,062	△278
エリア2	2001	目黒かむろ坂レジデンスシア	大和	4,500	4,336	3,720	3,720	△780	△616	0
	2002	イブセ都立大学	中央	648	619	508	505	△143	△114	△3
	2003	コンフォートタイム大塚 (注16)	谷澤	779	753	704	719	△60	△34	15
	2004	イブセ雪谷	谷澤	1,110	1,081	984	1,010	△100	△71	26
	2005	イブセ祐天寺	中央	1,450	1,424	1,170	1,180	△270	△244	10
	2006	イブセ大塚	中央	1,480	1,444	1,400	1,390	△90	△54	△10
	2007	イブセ菊川	谷澤	817	798	710	715	△102	△83	5
	2008	ニューシティレジデンス目黒	不動研	844	841	787	805	△39	△36	18
	2009	ニューシティレジデンス大塚	不動研	1,040	1,015	1,010	998	△42	△17	△12
	2010	ニューシティレジデンス自由が丘	不動研	1,200	1,184	1,160	1,190	△10	5	30
	2011	ニューシティレジデンス目白イースト	中央	988	970	933	931	△57	△39	△2
	2012	ニューシティレジデンス池袋	大和	2,570	2,524	2,300	2,300	△270	△224	0
	2013	ニューシティレジデンス要町	谷澤	1,140	1,120	1,030	1,030	△110	△90	0
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	7,250	6,870	7,000	△380	△250	130
	2015	ニューシティレジデンス八雲	谷澤	857	847	734	707	△150	△140	△27

平成23年8月31日鑑定			平成24年2月29日鑑定			前回比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.3	5.0	5.6	5.2	4.9	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	(注2)	5.5	5.1	(注8)	5.4	△0.1	-	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.6	5.2	5.0	5.4	△0.2	△0.2	△0.2
5.2	5.4	5.5	5.1	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.6	5.2	5.0	5.4	△0.2	△0.2	△0.2
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.6	5.2	5.2	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.5	5.5	5.1	5.4	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0	0	0
5.2	5.4	5.5	5.1	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0	0	0
-	5.0	7.0	-	4.9	7.0	-	△0.1	0
5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0	0	0
5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0	0	0
6.0	5.7	6.2	6.0	5.7	6.2	0	0	0
5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0	0	0
5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0	0	0
5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.1	5.6	5.3	5.0	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0	0	0
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.3	5.6	5.2	5.2	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.4	5.5	5.1	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1

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



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成24年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成23年 8月31日 鑑定 評価額	平成24年 2月29日 鑑定 評価額			
						③	④	④-①	④-②	④-③
エリア2	2016	ニューシティレジデンス戸越駅前	不動研	1,560	1,538	1,600	1,630	70	91	30
	2017	ニューシティレジデンス等々力	不動研	1,210	1,302	1,220	1,180	△30	△122	△40
	2018	ニューシティレジデンス本所吾妻橋	谷澤	996	975	929	938	△58	△37	9
	2019	ニューシティレジデンス北沢	不動研	742	729	716	710	△32	△19	△6
	2020	ニューシティレジデンス門前仲町	谷澤	503	490	449	459	△44	△31	10
	2023	ニューシティレジデンス上池台	不動研	198	193	193	197	△1	3	4
	2024	ニューシティレジデンス森下	不動研	832	813	807	820	△12	6	13
	2025	ニューシティレジデンス若林公園	大和	776	766	734	735	△41	△31	1
	2026	ニューシティレジデンス浅草橋	中央	792	774	748	758	△34	△16	10
	2027	ニューシティレジデンス入谷	中央	546	533	549	551	5	17	2
	2028	ニューシティレジデンス上野タワー	谷澤	2,641	2,582	2,310	2,350	△291	△232	40
	2029	ニューシティレジデンス森下ウエスト	谷澤	686	671	674	683	△3	11	9
	2030	ニューシティレジデンス三ノ輪	谷澤	1,430	1,397	1,320	1,340	△90	△57	20
	2031	ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト	谷澤	533	526	496	509	△24	△17	13
	2032	ニューシティレジデンス中野	不動研	1,060	1,038	1,060	1,080	20	41	20
	2033	ニューシティレジデンス用賀	谷澤	923	911	944	949	26	37	5
	2034	ニューシティレジデンス住吉	谷澤	948	925	850	845	△103	△80	△5
	2035	ニューシティレジデンス門前仲町イースト	不動研	2,160	2,120	2,180	2,230	70	109	50
	2036	ニューシティレジデンス押上	谷澤	1,100	1,074	1,030	1,030	△70	△44	0
	2037	ニューシティレジデンス蔵前	谷澤	1,260	1,233	1,230	1,270	10	36	40
	2038	イブセ中延	中央	1,790	1,809	2,210	2,210	420	400	0
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,525	7,720	7,830	470	304	110
	2040	イブセ戸越	中央	1,770	1,780	2,130	2,140	370	359	10
	2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,257	1,230	1,250	69	△7	20
2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,587	1,600	1,600	100	12	0	
2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,997	2,050	2,110	210	112	60	
居住施設エリア2小計				63,200	62,770	60,999	61,604	△1,596	△1,166	605
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,664	1,550	1,550	△124	△114	0
	3002	イブセ鶴見	中央	666	655	653	668	2	12	15
	3003	ニューシティレジデンス船橋本町	谷澤	704	698	656	665	△39	△33	9
	3005	ニューシティレジデンス豊田(注15)	谷澤	864	712	848	835	△29	122	△13

平成23年8月31日鑑定			平成24年2月29日鑑定			前回比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0	0	0
5.5	5.6	5.8	5.4	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0	0	0
5.7	5.8	6.0	5.6	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
5.9	5.5	6.1	5.8	5.4	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	5.4	5.9	5.6	5.3	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	5.7	6.2	6.0	5.7	6.2	0	0	0
5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.6	5.8	5.4	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	(注3)	5.6	5.2	(注9)	5.5	△0.1	-	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	5.5	5.6	5.2	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.3	(注4)	5.8	5.4	(注10)	5.7	△0.1	-	△0.1
5.4	(注5)	5.7	5.3	(注11)	5.6	△0.1	-	△0.1
5.3	5.0	5.5	5.2	4.9	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.9	5.5	6.2	5.7	5.3	6.0	△0.2	△0.2	△0.2
5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	4.9	5.5	5.0	4.7	5.3	△0.2	△0.2	△0.2
5.1	4.8	5.5	5.3	5.0	5.5	0.2	0.2	0
5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0	0	0
6.1	5.8	6.4	6.1	5.8	6.4	0	0	0
6.1	5.8	6.4	6.1	5.8	6.4	0	0	0
6.1	(注6)	6.4	6.0	(注12)	6.3	△0.1	-	△0.1
6.7	6.8	7.0	6.7	6.8	7.0	0	0	0

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



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成24年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成23年 8月31日 鑑定 評価額	平成24年 2月29日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア3	3006	ニューシティレジデンス西船橋	不動研	783	767	699	722	△61	△45	23
	3007	ニューシティレジデンス舞浜	谷澤	670	654	566	565	△105	△89	△1
	3008	ニューシティレジデンス市川妙典	谷澤	671	657	647	650	△21	△7	3
	3010	ニューシティレジデンス浦安	谷澤	592	579	551	553	△39	△26	2
	3011	ニューシティレジデンス南行徳Ⅰ	谷澤	543	531	503	499	△44	△32	△4
	3012	ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ	谷澤	385	376	353	350	△35	△26	△3
	3013	ニューシティレジデンス野毛山	不動研	325	318	274	274	△51	△44	0
	3017	パークテラス市川	不動研	461	448	481	489	28	40	8
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,697	5,560	5,640	340	△57	80
	居住施設エリア3小計				13,638	13,762	13,341	13,460	△178	△302
エリア4	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	中央	1,920	1,844	1,470	1,460	△460	△384	△10
	4008	アプリーレ垂水(注17)	不動研	1,340	1,303	1,290	1,290	△50	△13	0
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,886	2,730	2,730	△274	△156	0
	4010	ニューシティレジデンス本町イースト	谷澤	1,490	1,448	1,440	1,470	△20	21	30
	4011	ニューシティレジデンス新梅田	谷澤	1,376	1,335	1,370	1,390	14	54	20
	4012	ニューシティレジデンス阿倍野	谷澤	4,368	4,275	4,040	4,090	△278	△185	50
	4014	ニューシティレジデンス柴	中央	1,010	983	1,000	1,000	△10	16	0
	4015	ニューシティレジデンス日本橋高津	谷澤	3,570	3,459	3,330	3,360	△210	△99	30
	4016	ニューシティレジデンス円山裏参道	谷澤	411	400	405	418	7	17	13
	4017	ニューシティレジデンス円山表参道	谷澤	1,740	1,697	1,600	1,650	△90	△47	50
	4018	ニューシティレジデンス博多駅東	谷澤	960	935	893	899	△61	△36	6
	4019	ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー	中央	3,400	3,299	3,520	3,530	130	230	10
	4020	ニューシティレジデンス三宮	大和	1,230	1,195	1,240	1,280	50	84	40
	4021	ニューシティレジデンス勾当台公園	大和	481	466	460	466	△15	0	6
	4022	ニューシティレジデンス一番町	大和	783	763	740	750	△33	△13	10
	4023	ニューシティレジデンス大町	大和	656	634	586	594	△62	△40	8
4024	ニューシティレジデンス上町台	大和	2,190	2,135	2,210	2,280	90	144	70	
4025	ニューシティレジデンス肥後橋タワー	中央	2,670	2,604	2,780	2,890	220	285	110	
4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,722	2,160	2,160	420	437	0	

平成23年8月31日鑑定			平成24年2月29日鑑定			前回比		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
6.4	6.2	6.6	6.2	6.0	6.4	△0.2	△0.2	△0.2
6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0	0	0
6.0	6.2	6.4	5.9	6.1	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	6.0	6.4	5.9	5.9	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	6.0	6.3	5.9	5.9	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	6.0	6.3	5.9	5.9	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
6.1	5.9	6.3	6.1	5.9	6.3	0	0	0
6.2	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	5.8	(注7)	5.9	5.7	(注13)	0	△0.1	—
/	/	/	/	/	/	/	/	/
6.1	5.8	6.4	6.1	5.8	6.4	0	0	0
6.6	6.4	6.8	6.6	6.4	6.8	0	0	0
7.7	7.8	8.0	7.7	7.8	8.0	0	0	0
5.9	6.0	6.2	5.8	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	6.1	6.3	5.9	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.9	6.0	6.2	5.8	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
6.0	5.7	6.3	6.0	5.7	6.3	0	0	0
6.0	6.1	6.3	5.9	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
6.3	6.3	6.6	6.2	6.2	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
6.3	6.3	6.6	6.2	6.2	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
6.2	6.4	6.5	6.1	6.3	6.4	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	5.4	6.0	5.7	5.4	6.0	0	0	0
6.3	6.1	6.5	6.1	5.9	6.3	△0.2	△0.2	△0.2
6.5	6.5	6.7	6.4	6.4	6.6	△0.1	△0.1	△0.1
6.5	6.5	6.7	6.4	6.4	6.6	△0.1	△0.1	△0.1
6.5	6.5	6.7	6.4	6.4	6.6	△0.1	△0.1	△0.1
5.9	5.7	6.1	5.7	5.5	5.9	△0.2	△0.2	△0.2
5.7	5.4	6.0	5.7	5.4	6.0	0	0	0
6.2	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	△0.1	△0.1	△0.1

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



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成24年2月29日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 2月29日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成23年 8月31日 鑑定 評価額	平成24年 2月29日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア4	4027	レキシントン・スクエア伏見	不動研	2,260	2,282	2,520	2,480	220	197	△40
	4028	カスターリア名駅南(注7)	森井	720	748	767	779	59	30	12
	4029	ベスタ薬院	森井	930	1,006	951	960	30	△46	9
	4030	カスターリア壬生	不動研	1,193	1,263	1,210	1,210	17	△53	0
居住施設エリア4小計				39,442	38,694	38,712	39,136	△306	441	424
エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,000	1,040	869	849	△151	△191	△20
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,420	1,130	1,040	△370	△380	△90
商業施設小計				2,410	2,461	1,999	1,889	△521	△572	△110
保有資産合計				210,282	208,543	200,122	200,882	△9,400	△7,661	760

平成23年8月31日鑑定			平成24年2月29日鑑定			前回は		
直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法		直接還元法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0	0	0
5.9	5.6	6.2	5.8	5.6	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
6.1	5.8	6.4	6.0	5.7	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.9	5.7	6.1	5.9	5.7	6.1	0	0	0
6.1	5.7	6.2	6.2	5.9	6.4	0.1	0.2	0.2
6.7	6.5	7.2	6.7	6.5	7.2	0	0	0

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

対帳簿価格は、前期比1,911百万円の改善

不動産鑑定評価額の前期末比がプラスに改善

- (注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。
- (注2) 5.3% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目)
- (注3) 5.5% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目)
- (注4) 5.8% (価格時点から1年~10年目)、5.6% (価格時点から11年目)
- (注5) 5.6% (価格時点から1年~10年目)、5.5% (価格時点から11年目)
- (注6) 6.3% (価格時点から1年~4年目)、5.9% (価格時点から5年目~11年目)
- (注7) 5.8% (価格時点から1年~10年目)、6.2% (価格時点から11年目~83年目)
- (注8) 5.2% (価格時点から1年~10年目)、5.3% (価格時点から11年目)
- (注9) 5.4% (価格時点から1年~10年目)、5.3% (価格時点から11年目)
- (注10) 5.7% (価格時点から1年~10年目)、5.5% (価格時点から11年目)
- (注11) 5.5% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目)
- (注12) 6.2% (価格時点から1年~4年目)、5.8% (価格時点から5年目~11年目)
- (注13) 5.7% (価格時点から1年~10年目)、6.1% (価格時点から11年目~82年目)
- (注14) 直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を求める手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。
- (注15) 平成24年3月26日に譲渡済です。
- (注16) 平成24年3月7日に譲渡済です。
- (注17) 平成24年3月15日に不動産信託受益権の一部を譲渡済です。



ポートフォリオ一覧（平成24年4月10日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.6	7,740
	1002	イプセ麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,493.23	96	4,500	2.1	3,920
	1003	イプセ芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.2	1,920
	1004	イプセギンザ	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.2	1,870
	1005	ネクストフォルム西麻布	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	1.0	1,620
	1006	イプセ日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.6	999
	1007	イプセ東京EAST	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	1.1	1,970
	1008	イプセ麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.4	2,390
	1009	イプセ麻布十番DUO	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.3	2,280
	1010	イプセ新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注6）	1,917.62	41	1,865	0.9	1,540
	1011	ユニロイヤル銀座	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	0.8	1,470
	1012	イプセ渋谷Tiers	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.7	985
	1014	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区西麻布二丁目26番20号	3,295.93	60	2,352	1.1	2,230
	1015	NCR西麻布	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,795.89	37	2,143	1.0	1,960
	1016	NCRお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,553.01	44	1,770	0.8	1,840
	1017	NCR参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.7	1,290
	1018	NCR日本橋イースト	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.6	1,220
	1019	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.5	1,090
	1020	NCR銀座ツインⅠ	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	932	0.4	876
	1021	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.4	745
	1022	NCR原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	887	0.4	786
	1023	NCR代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	608	0.3	573
	1024	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	555	0.3	524
	1025	NCR新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	464	0.2	445
	1027	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.4	940
1028	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,070	0.5	1,070	
1029	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注6）	1,308.38	32	914	0.4	883	
1030	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.6	1,390	
1031	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.5	1,180	



ポートフォリオ一覧（平成24年4月10日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア1	1032	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	675	0.3	634
	1033	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.3	2,560
	1034	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.4	866
	1035	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	666	0.3	643
	1036	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	486	0.2	451
	1037	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	400	0.2	373
	1038	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.6	1,180
	1039	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	582
	1040	NCR銀座	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.4	2,580
	1041	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.3	2,570
	1042	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.5	6,850
	1043	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	3,520	1.7	3,290
	1045	NCR新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.4	2,830
	1046	イブセ市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注6）	1,546.34	50	940	0.4	1,210
	1047	芝浦アイランド プルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	16,849.50	213	7,580	3.6	7,880
1048	カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	3,077.05	81	2,030	1.0	2,180	
エリア2	2001	目黒かむる坂レジデンス	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	2.1	3,720
	2002	イブセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	505
	2004	イブセ雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.5	1,010
	2005	イブセ祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.7	1,170
	2006	イブセ大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.7	1,390
	2007	イブセ菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.4	715
	2008	NCR目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.4	805
	2009	NCR大塚	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,040	0.5	998
	2010	NCR自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,200	0.6	1,190
	2011	NCR目白イースト	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	988	0.5	931
	2012	NCR池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	2,570	1.2	2,300
	2013	NCR要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,140	0.5	1,030
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	12,732.35	208	7,380	3.5	7,000



ポートフォリオ一覧（平成24年4月10日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア2	2015	NCR八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.4	707
	2016	NCR戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	1,560	0.7	1,630
	2017	NCR等々力	東京都世田谷区中町一丁目16番7号	2,859.04	22	1,210	0.6	1,180
	2018	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	996	0.5	938
	2019	NCR北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.3	710
	2020	NCR門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.2	459
	2023	NCR上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	198	0.1	197
	2024	NCR森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.4	820
	2025	NCR若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	776	0.4	735
	2026	NCR浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	792	0.4	758
	2027	NCR入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.3	551
	2028	NCR上野タワー	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,641	1.2	2,350
	2029	NCR森下ウエスト	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	686	0.3	683
	2030	NCR三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,430	0.7	1,340
	2031	NCR自由が丘ウエスト	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.3	509
	2032	NCR中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.5	1,080
	2033	NCR用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	923	0.4	949
	2034	NCR住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.4	845
	2035	NCR門前仲町イースト	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	1.0	2,230
	2036	NCR押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.5	1,030
	2037	NCR蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.6	1,270
	2038	イプセ中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.8	2,210
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	18,112.03	276	7,360	3.5	7,970
	2040	イプセ戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.8	2,140
	2041	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	1,413.75	65	1,181	0.6	1,250
2042	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	2,046.36	60	1,500	0.7	1,600	
2043	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	2,654.53	53	1,900	0.9	2,100	
2044	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	3,797.92	70	1,660	0.8	(注8) 1,830	
2045	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	2,818.70	112	2,370	1.1	(注9) 2,460	



ポートフォリオ一覧（平成24年4月10日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.8	1,550
	3002	イブセ鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	0.3	668
	3003	NCR船橋本町	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,496.40	86	704	0.3	665
	3006	NCR西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	783	0.4	722
	3007	NCR舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	565
	3008	NCR市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	650
	3010	NCR浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.3	553
	3011	NCR南行徳I	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.3	499
	3012	NCR南行徳II	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	385	0.2	350
	3013	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1（注6）	744.90	30	325	0.2	274
	3017	PT市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	489
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	18,153.57	279	5,300	2.5	5,640
	エリア4	4001	フォーティーンヒルズイーストタワー	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	3,548.48	131	1,920	0.9
4008		アプリーレ垂水（注7）	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	6,545.25	99	1,340	0.6	1,290
4009		クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	13,452.80	540	3,004	1.4	2,730
4010		NCR本町イースト	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,490	0.7	1,470
4011		NCR新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.6	1,390
4012		NCR阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,832.11	153	4,368	2.1	4,090
4014		NCR栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	2,836.00	73	1,010	0.5	1,000
4015		NCR日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	3,570	1.7	3,360
4016		NCR円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	411	0.2	418
4017		NCR円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	1,740	0.8	1,650
4018		NCR博多駅前	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.5	899
4019	NCR心齋橋イーストタワー	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.6	3,530	
4020	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.6	1,280	



ポートフォリオ一覧（平成24年4月10日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア4	4021	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	466
	4022	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.4	750
	4023	NCR大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	656	0.3	594
	4024	NCR上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	2,190	1.0	2,280
	4025	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	2,670	1.3	2,890
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1 (注6)	8,661.19	179	1,740	0.8	2,160
	4027	レキシントン・スクエア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	1.1	2,480
	4028	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	1,822.10	70	720	0.3	779
	4029	ベスタ薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	960
	4030	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地 (注6)	2,828.39	78	1,193	0.6	1,210
居住施設 (122物件) 小計				378,495.28	9,191	209,835	98.9	201,491
エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	神奈川県横浜市泉区西が岡一丁目2番地1 (注6)	2,343.26	1	1,000	0.5	849
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町531番地1 (注6)	4,022.27	11	1,410	0.7	1,040
商業施設 (2物件) 小計				6,365.53	12	2,410	1.1	1,889
保有資産 (124物件) 合計				384,860.81	9,203	212,245	100.0	203,380

- (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) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。
- (注3) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注4) 「取得価格比率」には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価額」には、平成24年2月29日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注6) 住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。
- (注7) 平成24年3月15日に不動産信託受益権の一部を譲渡済です。
- (注8) カスターリア荒川の鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額（平成24年3月1日時点）を記載しています。
- (注9) カスターリア大森Ⅱの鑑定評価額は、物件取得時の鑑定評価額（平成24年2月29日時点）を記載しています。
- (注10) 「賃貸可能面積」には、平成24年2月29日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。





業績の推移

	第6期実績 (平成20年11月期)	第7期実績 (平成21年5月期)	第8期実績 (平成21年11月期)	第9期実績 (平成22年8月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	第11実績 (平成23年8月期)	第12期実績 (平成24年2月期)	第11期比 増減
運用日数	183日	182日	183日	274日	181日	184日	182日	△2日
営業収益	1,675百万円	1,558百万円	1,478百万円	6,514百万円	7,793百万円	6,728百万円	7,421百万円	+692百万円
(内、不動産売却益)	—	—	—	22百万円	1,062百万円	0百万円	—	△0百万円
営業利益	949百万円	854百万円	742百万円	2,951百万円	3,796百万円	2,478百万円	3,434百万円	+956百万円
(内、不動産売却損)	—	—	—	—	305百万円	501百万円	63百万円	△438百万円
経常利益	619百万円	549百万円	437百万円	1,845百万円	2,761百万円	1,437百万円	2,357百万円	+919百万円
当期純利益	612百万円	548百万円	436百万円	20,918百万円	3,245百万円	1,402百万円	2,234百万円	+832百万円
1口当たり分配金額	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	△320円
配当性向(注1)	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	△29.1%
期末発行済投資口数	49,260口	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	+41,800口
不動産賃貸事業収益	1,675百万円	1,558百万円	1,478百万円	6,491百万円	6,731百万円	6,728百万円	7,421百万円	+693百万円
不動産賃貸事業費用	550百万円	542百万円	590百万円	2,714百万円	2,982百万円	3,053百万円	3,167百万円	+113百万円
不動産賃貸事業損益	1,125百万円	1,016百万円	888百万円	3,777百万円	3,748百万円	3,674百万円	4,254百万円	+579百万円
賃貸NOI	1,398百万円	1,289百万円	1,162百万円	4,850百万円	4,895百万円	4,850百万円	5,618百万円	+767百万円
NOI利回り(注2)	5.45%	5.06%	4.53%	4.99%	5.13%	5.05%	5.48%	+0.43%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	24物件	24物件	24物件	127物件	121物件	121物件	125物件	+4物件	
取得価格合計(注2)	51,139百万円	51,139百万円	51,139百万円	192,603百万円	192,176百万円	192,192百万円	210,282百万円	+18,090百万円	
賃貸可能戸数	1,350戸	1,350戸	1,350戸	8,139戸	8,314戸	8,402戸	9,164戸	+762戸	
	(うち店舗30戸)	(うち店舗30戸)	(うち店舗30戸)	(うち店舗63戸)	(うち店舗67戸)	(うち店舗69戸)	(うち店舗74戸)	(うち店舗+5戸)	
当期取得(受入)物件 (注3)	—	—	—	107物件/ 142,128百万円	4物件/ 13,130百万円	3物件/ 3,401百万円	6物件/ 18,933百万円	+3物件/ +15,532百万円	
当期譲渡物件(注3)	—	—	—	4物件/ 709百万円	10物件/ 14,572百万円	3物件/ 2,900百万円	2物件/ 766百万円	△1物件/ △2,133百万円	
期中平均稼働率(注4)	94.4%	89.9%	89.2%	90.1%	92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	+0.7%
期末稼働率	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	+1.0%	

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

(注2) NOI利回りは、賃貸NOI(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費)を年365日に換算した金額を各期末現在の取得価格合計で除して算出しています。ただし、第9期及び第10期については各物件の保有日数に応じて取得価格を期中平均計算し算出しています。

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

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



財務指標の推移

	第6期 (平成20年11月期)	第7期 (平成21年5月期)	第8期 (平成21年11月期)	第9期 (平成22年8月期)	第10期 (平成23年2月期)	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第11期比 増減
当期運用日数	183日	182日	183日	274日	181日	184日	182日	△2日
総資産額	54,618百万円	54,456百万円	54,280百万円	201,545百万円	202,092百万円	200,699百万円	221,703百万円	+21,004百万円
純資産額	24,615百万円	24,551百万円	24,439百万円	73,162百万円	74,586百万円	73,984百万円	91,880百万円	+17,896百万円
出資総額	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	41,602百万円	+17,599百万円
発行済投資口総数	49,260口	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	+41,800口
1口当たり純資産額	499,712円	498,402円	496,125円	616,183円	628,176円	623,103円	572,339円	△50,764円
1口当たり分配金額	12,434円	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	△320円
配当性向 (注1)	100.0%	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	△29.1%
総資産経常利益率(年換算) (注2)	2.2%	2.0%	1.6%	1.9%	2.8%	1.4%	2.2%	+0.8%
純資産当期純利益率(年換算) (注3)	5.0%	4.5%	3.6%	57.1%	8.9%	3.7%	5.4%	+1.7%
期末純資産比率 (注4)	45.1%	45.1%	45.0%	36.3%	36.9%	36.9%	41.4%	+4.6%
物件数	24物件	24物件	24物件	127物件	121物件	121物件	125物件	+4物件
賃貸可能戸数	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	1,350戸 (うち店舗30戸)	8,139戸 (うち店舗63戸)	8,314戸 (うち店舗67戸)	8,402戸 (うち店舗69戸)	9,164戸 (うち店舗74戸)	+762戸 (うち店舗+5戸)
賃貸可能面積 (注5)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	57,660.40㎡ (うち店舗10,450.47㎡)	337,589.55㎡ (うち店舗12,521.02㎡)	341,034.63㎡ (うち店舗13,898.46㎡)	340,892.79㎡ (うち店舗13,851.34㎡)	383,773.51㎡ (うち店舗15,114.21㎡)	+42,880.72㎡ (うち店舗+1,262.87㎡)
期中平均稼働率 (注6)	94.4%	89.9%	89.2%	90.1%	92.8%	95.1%	95.7%	+0.7%
期末稼働率	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	+1.0%
当期減価償却費	272百万円	273百万円	274百万円	1,072百万円	1,146百万円	1,176百万円	1,363百万円	+187百万円
賃貸NOI (注7)	1,398百万円	1,289百万円	1,162百万円	4,850百万円	4,895百万円	4,850百万円	5,618百万円	+767百万円
1口当たりFFO (注8)	18,095円	16,818円	14,548円	24,427円	26,541円	26,228円	23,570円	△2,658円
デッド・サービス・カバレッジ・レシオ (注9)	4.7倍	4.8倍	4.5倍	25.7倍	6.0倍	3.9倍	5.4倍	+1.5倍
有利子負債総額	28,685百万円	28,685百万円	28,674百万円	124,590百万円	123,325百万円	122,653百万円	125,325百万円	+2,672百万円
LTV(有利子負債/総資産)	52.5%	52.7%	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%	56.5%	△4.6%

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

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

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

(注4) 期末純資産比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

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

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

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

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

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



貸借対照表

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第11期 (平成23年8月31日現在)		第12期 (平成24年2月29日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	4,350,254		6,286,819		1,936,565
信託現金及び信託預金	4,880,168		4,890,336		10,167
営業未収入金	109,237		98,397		△10,840
前払費用	167,999		198,111		30,112
未収消費税等	43,175		101,809		58,633
その他	624		7,894		7,270
貸倒引当金	△21,379		△20,784		595
流動資産合計	9,530,079	4.7	11,562,584	5.2	2,032,504
固定資産					
有形固定資産					
建物	27,616,500		28,157,619		541,118
減価償却累計額	△758,619		△1,044,396		△285,776
建物(純額)	26,857,881		27,113,223		255,341
構築物	233,703		237,174		3,470
減価償却累計額	△6,672		△9,210		△2,537
構築物(純額)	227,031		227,964		933
機械及び装置	417,987		432,205		14,217
減価償却累計額	△20,483		△28,368		△7,884
機械及び装置(純額)	397,504		403,837		6,332
工具、器具及び備品	643,168		644,106		938
減価償却累計額	△67,106		△90,895		△23,789
工具、器具及び備品(純額)	576,062		553,211		△22,850
土地	20,923,344		21,393,132		469,788
信託建物	71,613,114		86,344,743		14,731,629
減価償却累計額	△3,960,458		△4,906,522		△946,064
信託建物(純額)	67,652,656		81,438,221		13,785,564
信託構築物	535,446		651,501		116,055
減価償却累計額	△23,892		△34,666		△10,773
信託構築物(純額)	511,554		616,835		105,281
信託機械及び装置	1,030,530		1,315,940		285,409
減価償却累計額	△164,141		△205,143		△41,001
信託機械及び装置(純額)	866,388		1,110,797		244,408
信託工具、器具及び備品	281,813		292,737		10,924
減価償却累計額	△48,061		△65,073		△17,011
信託工具、器具及び備品(純額)	233,751		227,664		△6,086
信託土地	70,844,184		73,208,489		2,364,305
有形固定資産合計	189,090,358	94.2	206,293,377	93.1	17,203,019



貸借対照表

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第11期 (平成23年8月31日現在)		第12期 (平成24年2月29日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	1,521,476		2,250,129		728,653
商標権	2,186		1,901		△285
無形固定資産合計	1,523,662	0.8	2,252,030	1.0	728,368
投資その他の資産					
長期前払費用	103,960		356,006		252,046
差入保証金	10,334		10,030		△304
信託差入敷金及び保証金	440,769		1,229,521		788,752
投資その他の資産合計	555,063	0.3	1,595,558	0.7	1,040,494
固定資産合計	191,169,085	95.3	210,140,967	94.8	18,971,882
資産合計	200,699,164	100.0	221,703,552	100.0	21,004,387



貸借対照表

負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第11期 (平成23年8月31日現在)		第12期 (平成24年2月29日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	522,578		285,463		△237,114
短期借入金	-		3,200,000		3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	28,352,000		12,519,000		△15,833,000
未払金	156,260		131,991		△24,269
未払費用	406,900		482,222		75,321
未払法人税等	605		605		-
前受金	607,946		841,654		233,708
預り金	173,809		226,140		52,331
1年内返済予定の再生債務	16,019,513		22,435,033		6,415,519
流動負債合計	46,239,613	23.0	40,122,110	18.1	△6,117,502
固定負債					
長期借入金	10,500,000		42,300,000		31,800,000
預り敷金及び保証金	316,421		333,971		17,550
信託預り敷金及び保証金	1,693,047		1,811,945		118,897
資産除去債務	184,241		383,545		199,303
再生債務	67,781,664		44,871,495		△22,910,168
固定負債合計	80,475,375	40.1	89,700,958	40.5	9,225,583
負債合計	126,714,989	63.1	129,823,069	58.6	3,108,080
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	24,002,588		41,602,436		17,599,848
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		-
分配準備積立金	20,338,145		19,802,245		△535,900
当期未処分利益	1,401,854		2,234,214		832,359
剰余金合計	49,981,587		50,278,046		296,458
投資主資本合計	73,984,175	36.9	91,880,482	41.4	17,896,307
純資産合計	73,984,175	36.9	91,880,482	41.4	17,896,307
負債純資産合計	200,699,164	100.0	221,703,552	100.0	21,004,387

第12期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	6,286百万円
信託銀行名義	4,890百万円
うち敷金相当額	2,145百万円
差引	9,031百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	125,325百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	20百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	41,602百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円
平成23年10月公募増資	15,999百万円
平成23年11月第三者割当増資	1,599百万円

出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日(注1)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
平成18年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
平成19年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260
平成22年4月1日(注2)	-	24,002,588,000	69,475	118,735
平成23年10月4日	15,999,862,000	40,002,450,000	38,000	156,735
平成23年11月2日	1,599,986,200	41,602,436,200	3,800	160,535

(注1) 本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。

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



損益計算書

(単位：千円)

項目	第11期		第12期		増減
	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	
営業収益					
賃貸事業収入	6,297,632	6,951,985			654,353
その他賃貸事業収入	430,679	469,388			38,708
不動産等売却益	648	-			△648
営業収益合計	6,728,960	7,421,373			692,413
営業費用					
賃貸事業費用	3,053,848	3,167,042			113,194
不動産等売却損	501,850	63,408			△438,441
資産運用報酬	404,357	445,962			41,604
資産保管手数料	19,990	21,457			1,466
一般事務委託手数料	65,438	69,977			4,538
役員報酬	6,600	6,600			-
貸倒引当金繰入額	-	7,032			7,032
その他営業費用	198,592	205,494			6,902
営業費用合計	4,250,678	3,986,975			△263,703
営業利益	2,478,282	3,434,398			956,116
営業外収益					
受取利息	825	730			△94
貸倒引当金戻入額	11,391	-			△11,391
その他	1,931	1,889			△42
営業外収益合計	14,148	2,620			△11,528
営業外費用					
支払利息	876,366	825,519			△50,846
融資関連費用	177,610	191,746			14,136
投資口交付費	-	59,352			59,352
その他	1,215	3,217			2,002
営業外費用合計	1,055,193	1,079,837			24,644
経常利益	1,437,237	2,357,181			919,943
特別利益					
再生債務買入消却益	22,670	7,079			△15,591
その他	270	1,224			954
特別利益合計	22,941	8,304			△14,637
特別損失					
減損損失	-	130,666			130,666
災害による損失	57,722	-			△57,722
特別損失合計	57,722	130,666			72,944
税引前当期純利益	1,402,457	2,234,819			832,362
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	1,401,852	2,234,214			832,362
前期繰越利益	2	-			△2
当期末処分利益	1,401,854	2,234,214			832,359

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第11期		第12期		増減
	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	
I 当期末処分利益	1,401,854,778	2,234,214,043			832,359,265
II 分配準備積立金取崩額	535,900,422	334,345,957			△201,554,465
III 分配金総額	1,937,755,200	2,568,560,000			630,804,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(16,320)	(16,000)			(△320)
IV 分配準備積立金積立額	-	-			-
V 次期繰越利益	-	-			-

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

項目	第11期		第12期		増減
	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	自 平成23年 3月 1日 至 平成23年 8月31日	自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月29日	
A. 不動産賃貸事業収益					
賃貸事業収入					
賃貸収入	6,120,280	6,756,200			635,920
共益費収入	177,351	195,784			18,432
計	6,297,632	6,951,985			654,353
その他賃貸事業収入					
施設使用料収入	158,472	187,516			29,043
付帯収益	27,527	31,910			4,382
その他賃貸事業収益	244,679	249,962			5,282
計	430,679	469,388			38,708
不動産賃貸事業収益 合計	6,728,311	7,421,373			693,062
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
管理業務費	825,833	791,837			△33,995
水道光熱費	95,925	100,707			4,781
公租公課	364,789	356,797			△7,991
修繕費	172,474	134,136			△38,337
保険料	10,932	12,294			1,362
原状回復工事費	219,647	181,346			△38,301
信託報酬	50,891	50,903			12
減価償却費	1,176,164	1,363,674			187,509
その他営業費用	137,189	175,344			38,155
不動産賃貸事業費用 合計	3,053,848	3,167,042			113,194
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,674,463	4,254,331			579,867



本投資法人の主要な投資主の状況（平成24年2月29日現在）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	27,467	17.10
大和ハウス工業株式会社	18,860	11.74
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,155	8.19
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	12,348	7.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	11,974	7.45
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカ ウント デイビーエス ビツカーズ ホンコン リミ テッド クライアント	3,450	2.14
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,405	2.12
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	2,966	1.84
富士火災海上保険株式会社	2,663	1.65
中央三井信託銀行株式会社	2,234	1.39

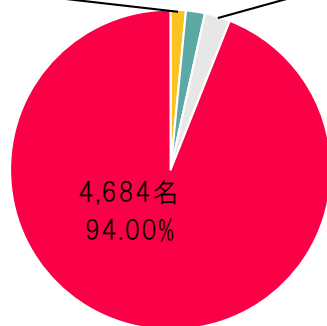
資産運用会社の株主の状況（平成24年2月29日現在）

氏名又は名称	保有株式数 (株)	保有比率 (%)
大和ハウス工業株式会社	12,000	100.0
合計	12,000	100.0

投資主数

投資主合計 4,983名

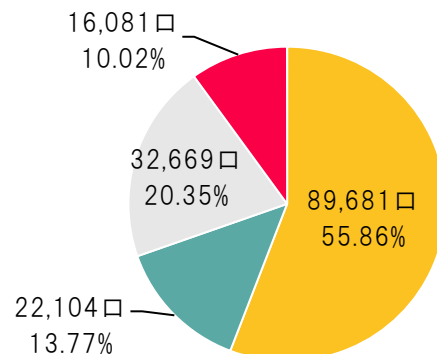
76名,1.53% 95名,1.91% 128名,2.57%



- 金融機関（証券会社を含む）
- その他国内法人
- 外国法人・個人
- 個人・その他

投資口数

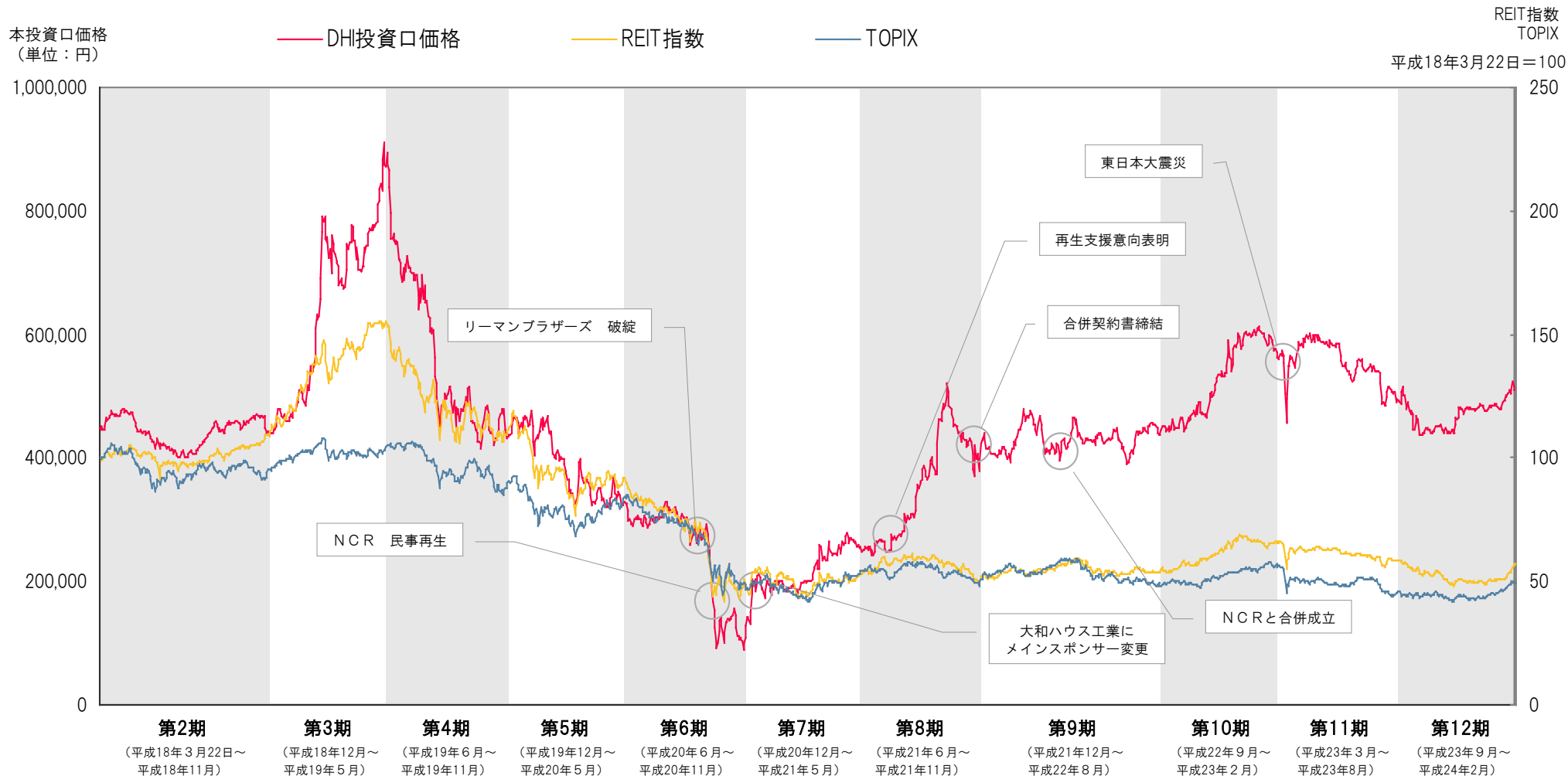
発行済投資口数 合計160,535口



- 金融機関（証券会社を含む）
- その他国内法人
- 外国法人・個人
- 個人・その他



本投資口価格指数の状況



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



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