

# 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

第13期(平成24年8月期)決算説明資料

2012年10月12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





## 運用ハイライト

ページ番号

- 2 本投資法人の概要
- 3 第13期（平成24年8月期）の決算ハイライト
- 4 第13期決算実績と第12期決算実績との差異
- 5 第13期（平成24年8月期）1口当たり分配金の対前期比増減要因
- 6 第13期（平成24年8月期）の1口当たり分配金実績と当初予想との差異
- 7 資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（1）
- 8 資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（2）
- 9 外部成長の実績
- 10 ポートフォリオの状況
- 11 稼働率の推移
- 12 稼働坪単価の推移
- 13 テナント入替時の賃料状況推移
- 14 内部成長と顧客満足度の向上

ページ番号

- 15 税務上の欠損金と内部留保の活用による分配金の安定化
- 16 本投資法人の内部留保の実施と内部留保取崩しの実例
- 17 財務の状況（1）
- 18 財務の状況（2）
- 19 財務の状況（3）
- 20 目標分配金水準の設定と今後の業績予想
- 21 第14期（平成25年2月期）及び第15期（平成25年8月期）の分配金増減要因
- 22 今後の成長戦略について

## A P P E N D I X

- 24 ポートフォリオのエリア別投資方針
- 25 ポートフォリオのタイプ別投資方針
- 26 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
- 27 高齢者向け住宅への投資
- 28 大和ハウスグループのヘルスケア事業
- 29 賃貸住宅マーケットの状況
- 30 大和ハウス工業の概要
- 31 大和ハウスグループのスポンサーサポート

ページ番号

- 32～36 不動産鑑定評価比較表
- 37～41 ポートフォリオ一覧  
（平成24年10月11日現在）
- 42 業績の推移
- 43 財務指標の推移
- 44～46 貸借対照表
- 47 損益計算書
- 48 投資主の状況（所有者別統計表）
- 49 投資主の状況（主要な投資主の状況）
- 50 本投資口価格指数の状況

（注）本資料で使用している写真は、28ページ及び31ページに掲載した物件写真を除き、すべてDHIが運用する物件の写真です。





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

平成24年8月末日現在（第13期）

決算期	2月および8月
保有物件数	123物件（△2物件） （居住施設121物件、商業施設2物件）
総資産額	218,295百万円（△3,408百万円）
資産規模（注1）	211,035百万円（753百万円）
純資産	91,928百万円（48百万円）
発行済投資口数	160,535口（－）
一口当たり純資産	572千円（0.3千円）
LTV（注2）	55.8%（△0.7%）
上場日	平成18年3月22日
スポンサー	大和ハウス工業株式会社

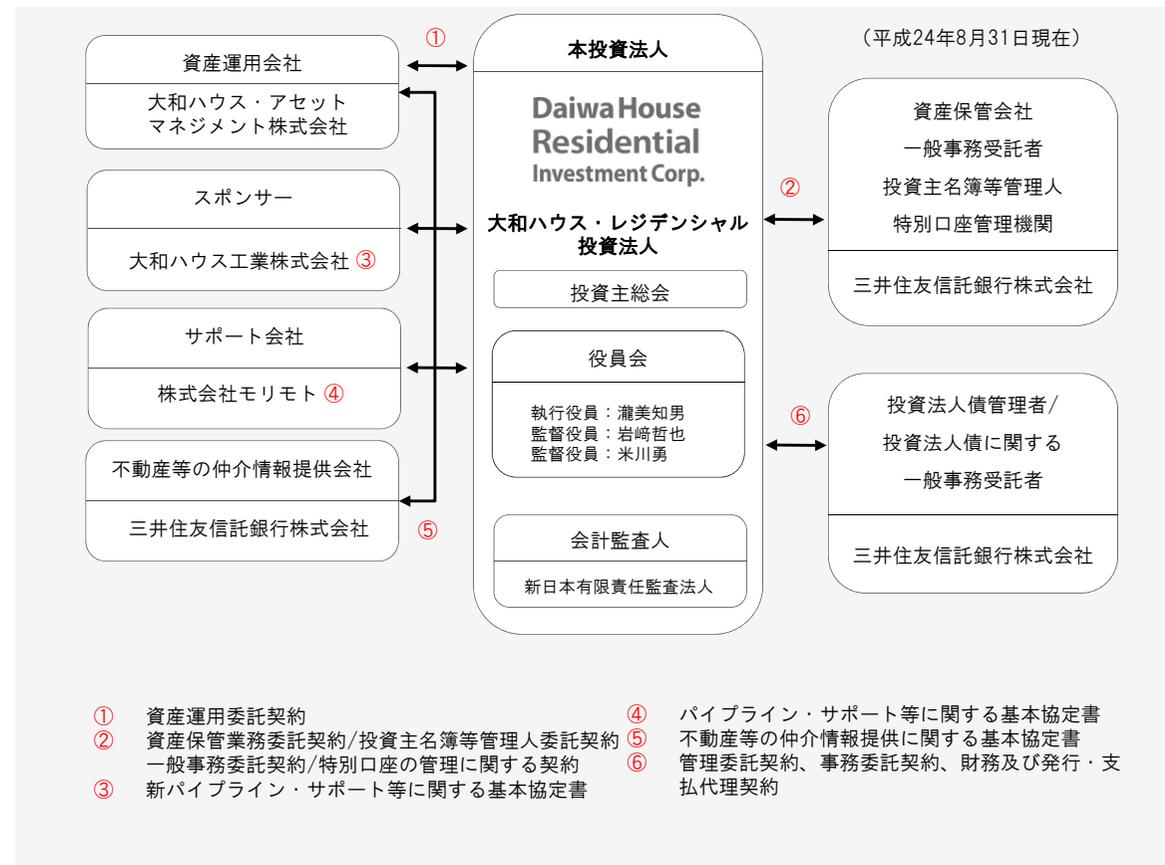
（注1）取得価格ベース

（注2）LTV（総有利子負債比率）＝期末有利子負債額/期末総資産額×100

（注3）括弧内の数値は対前期末比の増減を記載しています。

## 発行体格付の状況

格付機関	格付対象	格付け	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





# 第13期（平成24年8月期）の決算ハイライト

## 大和ハウスグループの総合力による持続的な外部成長と内部留保を活用した安定した分配金の実現

### 目標分配金の早期達成

- 目標分配金の早期達成  
稼働率が想定通りに推移する一方、礼金収入、更新料収入が増加、稼働率が高めに推移し媒介手数料等のコストが削減できたこと等により、平成25年2月期目標分配金投資口1口当たり16,100円を6ヶ月前倒しで達成  
詳細は20ページに記載
- 稼働率の状況  
期中平均稼働率は前期比▲0.3%となったものの、当初予想値96%は達成

平成24年2月末稼働率 (期中平均稼働率)	平成24年8月末稼働率 (期中平均稼働率)
97.2% (96.4%)	96.1% (96.1%)

詳細は11ページに記載

### 資産の入替えと運用ガイドラインの見直しについて

- 資産の入替え  
第13期は2物件総額4,030百万円（取得価格ベース）を取得、一方、築年数の古い物件を中心に4物件総額3,324百万円（譲渡価格ベース）を譲渡し、外部成長とポートフォリオの質の向上を実現
- |       | 築年数   | NOI利回り |
|-------|-------|--------|
| 取得2物件 | 3.9年  | 5.9%   |
| 売却4物件 | 15.5年 | 4.9%   |

詳細は7～8ページに記載

- 運用ガイドラインの見直し  
市場の実態に合わせたエリア戦略の見直しとタイプ別投資方針の簡素化を実施  
市場規模の拡大が見込まれる高齢者向け住宅の取得方針と基準を新たに設定  
詳細は24～25ページに記載

### 財務安定性の向上

- 平成24年3月及び4月に再生債務（合併でNCRから承継した債務）総額22,266百万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33,098百万円、累計569百万円の消却益等を計上
- 平成24年3月に投資法人債30億円を発行し、調達手段の多様化を実現
- 平成24年7月に12,400百万円のリファイナンスを実施、調達期間の長期化と金利コスト低減、金利の固定化を実現  
詳細は17～18ページに記載
- 期末総資産LTVは55.8%と前期比0.7%減

### 税務上の欠損金を活用し、不動産等売却益5百万円の内部留保の実施

	第12期実績(A) (平成24年2月期)	第13期予想(B) (平成24年8月期)	第13期実績(C) (平成24年8月期)	差異(C) -(A)	差異(C) -(B)
1口当たり当期純利益	13,917円	15,661円	16,301円	2,384円	640円
不動産等売却益を除く1口当たり当期純利益	15,075円	15,227円	16,264円	1,189円	1,037円
1口当たり分配金	16,000円	16,100円	16,264円	264円	164円

- 平成25年2月期目標分配金 投資口1口当たり16,100円を平成24年8月期に達成、平成25年8月期予想分配金を16,500円（目標分配金）に設定し、平成25年2月期も内部留保を一部取崩して16,500円を予想



# 第13期決算実績と第12期決算実績との差異

(単位:百万円)

	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13期実績 (平成24年8月期)	第13期実績と第12期実績との差異	
運用日数	182日	184日	184日	—	
営業収益 (a)	7,421	7,653	7,746	324	4.4%増収
賃貸事業収益 (b)	7,421	7,582	7,633	211	2.9%増収
賃貸事業収入	6,951	7,167	7,131	179	12期・13期取得物件+322、12期・13期譲渡物件△123
その他賃貸事業収入	469	415	502	32	礼金収入+16、更新料収入+37、解約違約金△33
不動産等売却益	—	71	112	112	物件売却(大塚、市谷左内町、等々力)等による増加
営業費用 (c)	3,986	4,138	4,054	67	
賃貸事業費用 (d)	3,923	4,138	4,054	130	
賃貸事業費用	3,167	3,326	3,270	103	減価償却費+48、公租公課+37、原状回復費+25、更新手数料+16、媒介手数料△20、修繕費△30
その他賃貸事業費用	756	812	783	27	
不動産等売却損	63	—	—	△63	
不動産等売却損益を除く営業利益 (b) - (d)	3,497	3,443	3,578	80	2.3%増益
営業利益 (a) - (c)	3,434	3,514	3,691	257	7.5%増益
営業外収益	2	—	7	4	
営業外費用	1,079	999	974	△105	
支払利息	825	792	786	△38	リファイナンスによる減少
融資関連費用	191	200	178	△13	同上
その他営業外費用	62	6	9	△53	POコスト等の減少
経常利益	2,357	2,515	2,724	367	15.6%増益(不動産等売却益の控除後では7.9%増益)
特別損益	△122	△1	△106	△15	固定資産減損損失 第12期(NCR豊田)、第13期(NCR西麻布)
当期純利益	2,234	2,514	2,616	382	17.1%増益(巡航ベースでは7.9%増益)(注1)
内部留保実施(△取崩)額	△334	△70	5	340	
分配金総額	2,568	2,584	2,610	42	
1口当たり当期純利益	13,917円	15,661円	16,301円	2,384円	
不動産等売却益を除く1口当たり当期純利益	15,075円	15,227円	16,264円	1,189円	
1口当たり分配金	16,000円	16,100円	16,264円	264円	
(期末発行済投資口数)	(160,535口)	(160,535口)	(160,535口)	—	

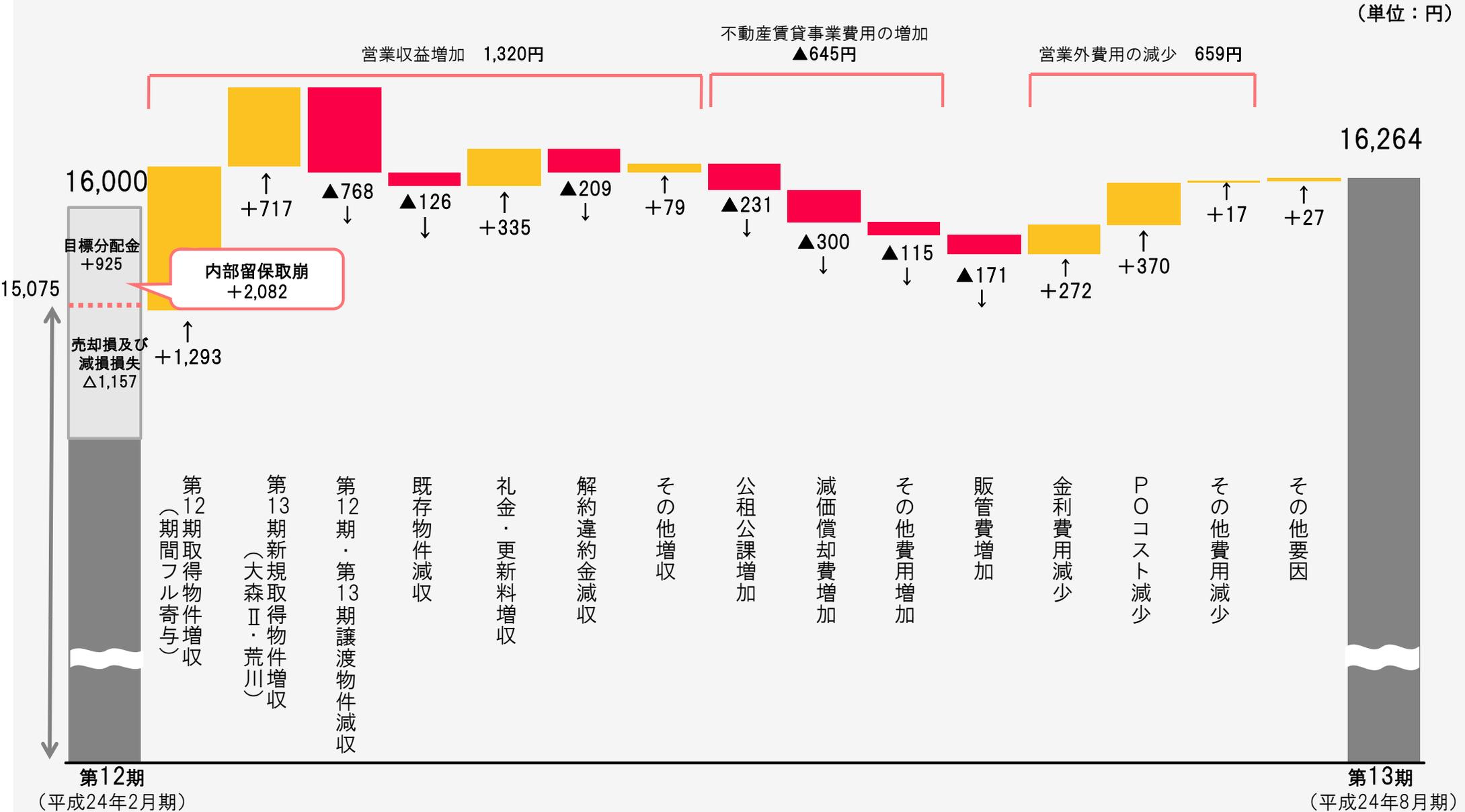
(注1) 巡航ベースとは、不動産等売却損益・固定資産減損損失等の特別な損益を除き算出した数値を指します。



# 第13期（平成24年8月期）1口当たり分配金の対前期比増減要因

## // 1口当たり分配金実績増減要因分析

(単位：円)

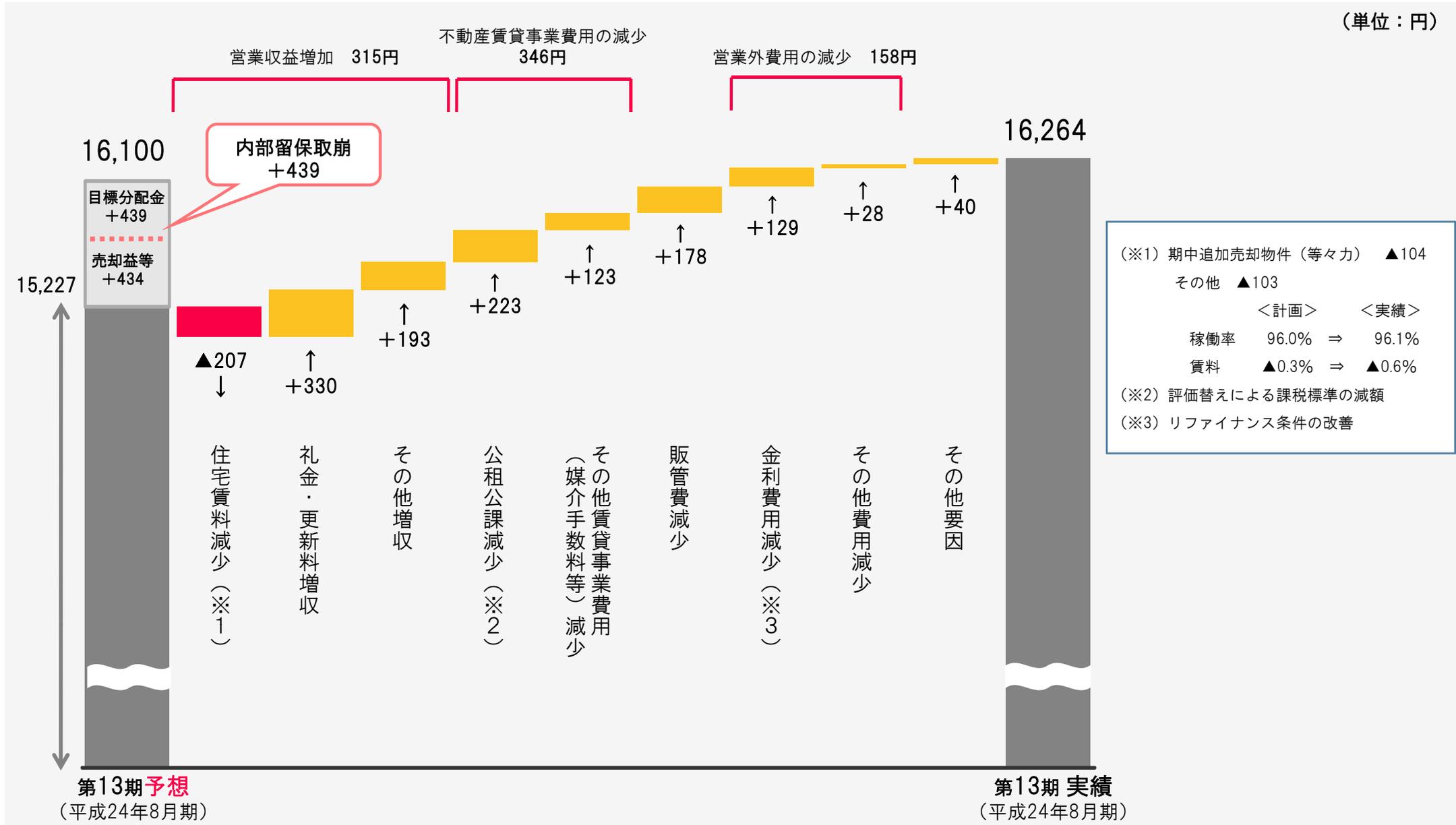


(注) 投資口数 第12期160,535口 第13期160,535口、期末LTV 第12期56.5% 第13期55.8%



# 第13期（平成24年8月期）の1口当たり分配金実績と当初予想との差異

## // 1口当たり分配金予想比差異分析





# 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
- 資産の入替えにあたっては、コミットメントライン100億円を活用して、原則期初で取得し期末に向けて譲渡していく方針
- 期中での運用資産平均残高を高め維持することで、入替えに伴う収益ロスを極力減少

## // 第13期（平成24年8月期）の物件入替え実績について

- 第13期（平成24年8月期）も物件入替えは順調に進捗、NOI利回り及び築年数も改善しポートフォリオの強化に資する入替えを実現
- 第13期（平成24年8月期）は、コミットメントラインを活用して先行取得し期中運用資産の平均残高が高めに推移した結果、当初予想比増配を実現（平成24年8月末の期末借入は、平成24年2月末比減少）

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)

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
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	720	720	0	6.5	19.8
ニューシティレジデンス等々力	平成24年6月29日	1,302	1,350	47	3.6	19.3
合 計		3,192	3,324	131	4.9	15.5

(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14期（平成25年2月期）の物件入替え実績について

- 第14期（平成25年2月期）も期初にカスタリア榴ヶ岡を先行取得
- NCR西麻布ツインタワーの譲渡で発生する損失は、第13期（平成24年8月期）に当該物件の簿価の切下げを行う減損損失処理を先行して行うことで、第14期（平成25年2月期）損益には影響を与えない会計処理を実施済

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
カスタリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,209	1,320	111	6.9	3.6

(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西麻布ツインタワー	平成24年9月27日	2,314	2,210	△104	5.0	9.5

(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

## // 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10月11日）

- 大和ハウスグループからの取得比率：66.2%

	売却24物件の合計 ①	取得18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)	24,078百万円	43,432百万円	19,354百万円	外部成長を達成
不動産鑑定評価額 (c)	22,816百万円 (注1)	46,678百万円 (注2)	23,861百万円	—
取得価格合計と不動産鑑定評価額との差異(c)-(b)	—	3,245百万円 (7.0%)	—	鑑定評価額比含み益が発生
不動産売却益 (注3)	89百万円 (注4)	—	—	売却益を計上、全額内部留保へ
NOI利回り	5.9% (注5)	6.5% (注6)	—	収益性の改善
1物件あたりの取得価格	1,003百万円	2,412百万円	1,409百万円	運営管理の効率化を推進
総戸数	1,030戸	2,114戸	1,084戸	—
加重平均築年数	8.9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) 「アプリーレ垂水」の土地の一部譲渡益11百万円、「NCR豊田」の減損損失130百万円及び「NCR西麻布ツインタワー」の減損損失106百万円を含んでいます。

(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)



## // 第13期（平成24年8月期）取得物件



## // 第14期（平成25年2月期）取得物件

物件名称	カスターリア荒川
所在地	東京都荒川区
構造・階数	RC、15F
建築時期	平成19年2月
賃貸可能戸数	70戸
取得日	平成24年3月28日
取得価格	1,660百万円
取得先	国内の特別目的会社
NOI利回り（注）	6.5%

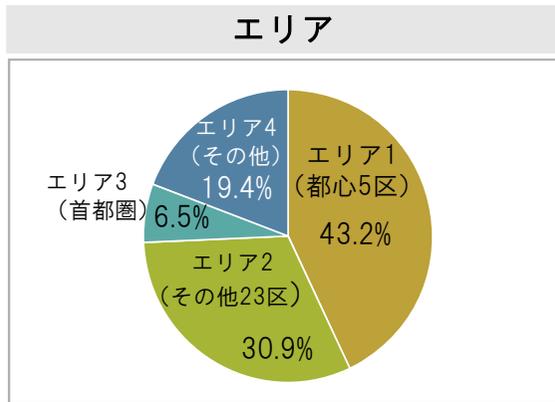
物件名称	カスターリア大森II
所在地	東京都大田区
構造・階数	RC、12F/B1F
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	112戸
取得日	平成24年3月29日
取得価格	2,370百万円
取得先	野村不動産株
NOI利回り（注）	5.4%

物件名称	カスターリア榴ヶ岡
所在地	宮城県仙台市
構造・階数	RC、12F
建築時期	平成21年1月
賃貸可能戸数	84戸
取得日	平成24年9月3日
取得価格	1,209百万円
取得先	国内の有限会社
NOI利回り（注）	6.9%

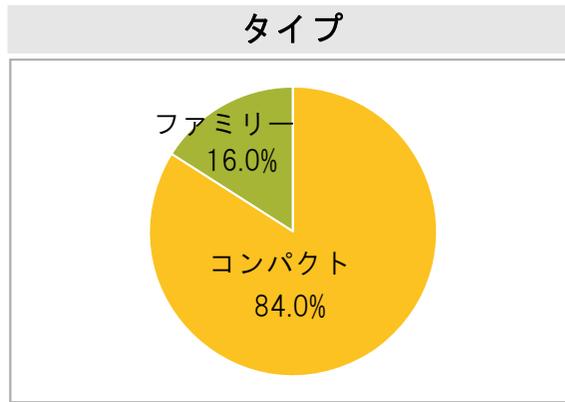
（注）（取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格）



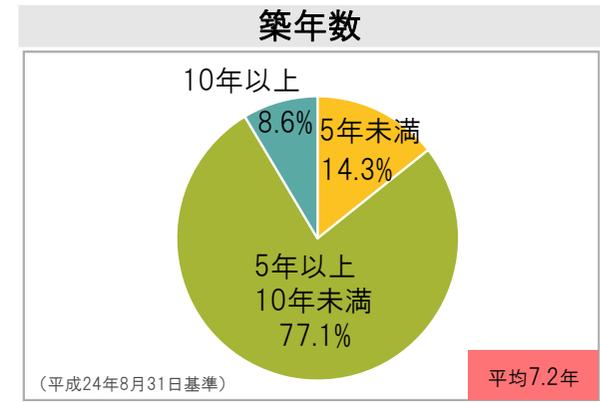
## // 第13期末ポートフォリオの分散状況（平成24年8月31日現在）



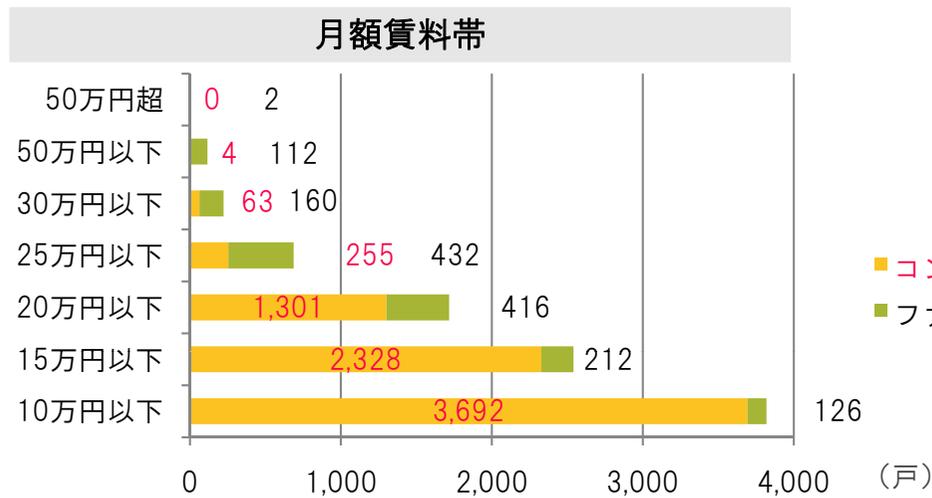
引き続き人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度投資



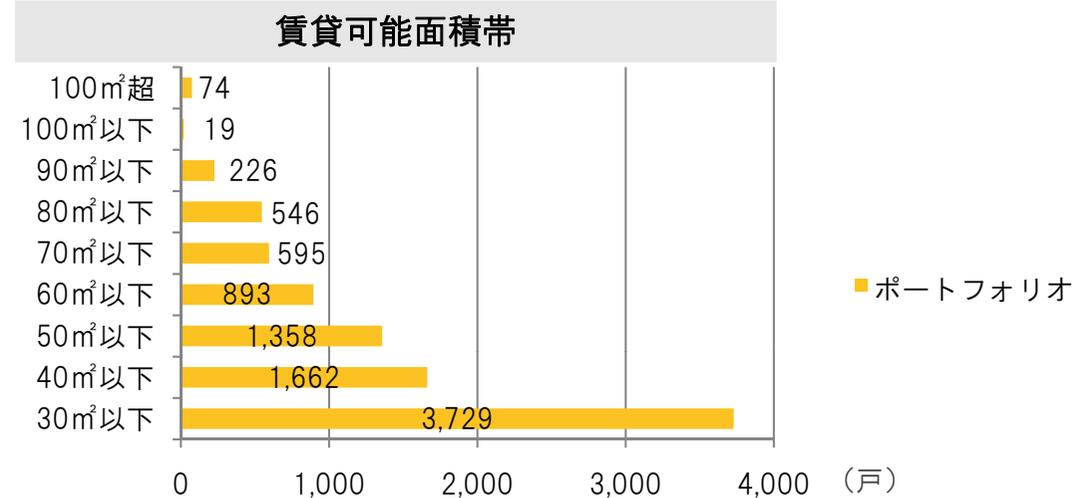
賃料総額が相対的に低く、稼働率・賃料水準がより安定的なコンパクトタイプを中心に投資



物件入替えにより築年数の維持に努力



需要の厚い20万円以下に88.7%投資（平均131,080円）



60㎡以下のコンパクトタイプに84.0%投資（平均39.91㎡）

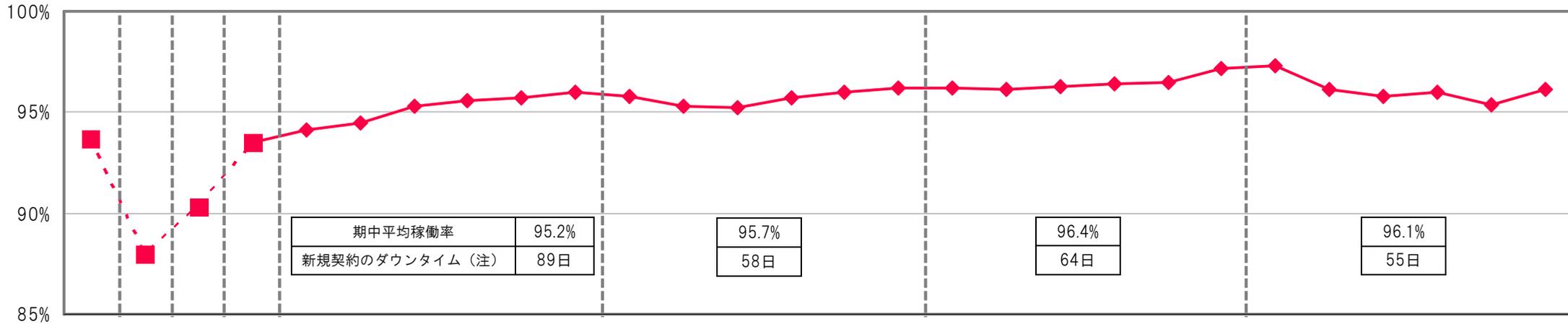
(注1) 上記円グラフ（エリア）及び（築年数）については、取得価格をベースに算定しています。また、（タイプ）については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。

(注2) 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) タイプ別の定義は次の通りです。コンパクト：専有面積60㎡以下、ファミリー：同60㎡超



## // ポートフォリオ稼働率の推移



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

第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）						第13期（平成24年8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	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月	平成24年7月	平成24年8月

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%	97.3%	96.1%	95.8%	96.0%	95.4%	96.1%
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

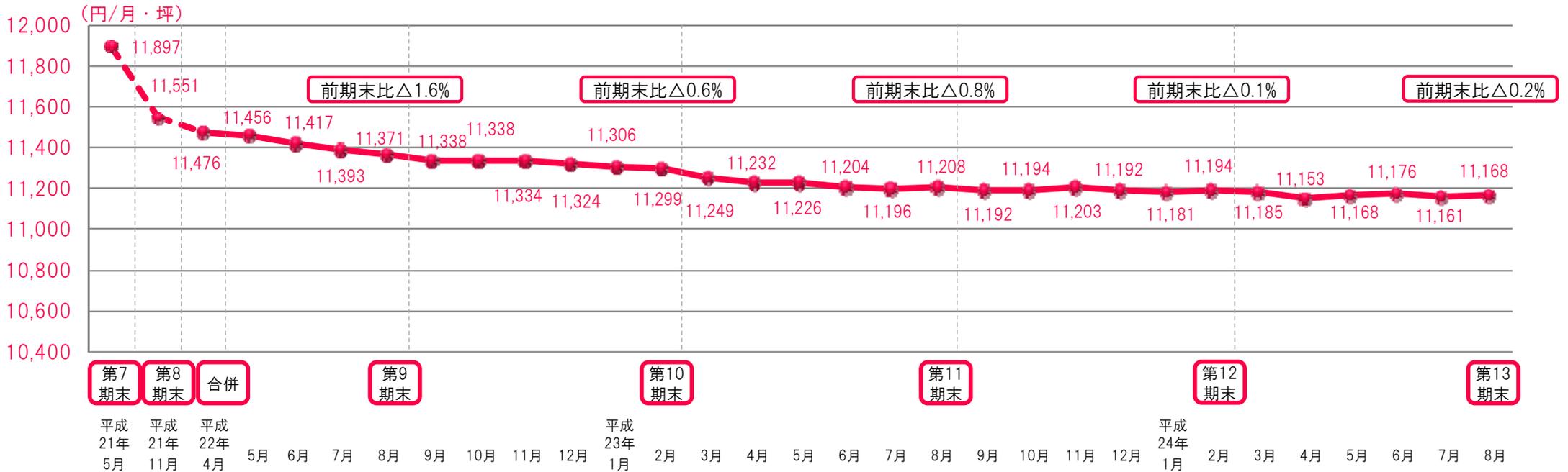
居住施設	エリア1	93.2%	86.0%	87.9%	90.4%	90.6%	90.4%	92.0%	93.0%	93.3%	94.3%	93.4%	93.3%	93.1%	93.0%	93.1%	94.1%	94.3%	94.2%	94.8%	95.1%	94.9%	96.3%	96.5%	94.7%	94.9%	95.1%	93.8%	94.8%
	エリア2	95.5%	92.6%	91.7%	93.6%	95.4%	95.5%	96.2%	96.1%	96.0%	96.6%	96.8%	96.1%	95.5%	96.2%	96.4%	96.5%	96.5%	96.0%	95.9%	96.1%	96.8%	97.5%	97.1%	96.0%	95.3%	96.1%	96.3%	96.9%
	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%	99.6%	98.7%	98.8%	98.8%	98.7%	98.6%
	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%	97.5%	96.7%	96.1%	95.8%	95.3%	95.8%
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%	100%	100%	100%	100%	100%	98.2%	98.2%





# 稼働坪単価の推移

## // 既存物件（104物件）の稼働坪単価の推移



(注) 第13期末保有123物件のうち、合併後に取得した17物件及び商業施設2物件を除いた**居住施設104物件**について、各月末のレントロールを基に作成

## // 各期末保有物件の稼働坪単価の推移

(円/月・坪)	第9期末 (平成22年8月期)	第10期末 (平成23年2月期)
稼働坪単価	11,346	11,282
前期末比	—	△64
	—	△0.6%

(注) 第10期末保有121物件のうち、第10期中に取得した4物件及び商業施設2物件を除いた**居住施設115物件**について、各期末のレントロールを基に作成

第10期末 (平成23年2月期)	第11期末 (平成23年8月期)
11,049	10,963
—	△86
—	△0.8%

(注) 第11期末保有121物件のうち、第11期中に取得した3物件及び商業施設2物件を除いた**居住施設116物件**について、各期末のレントロールを基に作成

第11期末 (平成23年8月期)	第12期末 (平成24年2月期)
11,036	11,015
—	△21
—	△0.2%

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

第12期末 (平成24年2月期)	第13期末 (平成24年8月期)
10,874	10,805
—	△69
—	△0.6%

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



# テナント入替時の賃料状況推移

## // 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

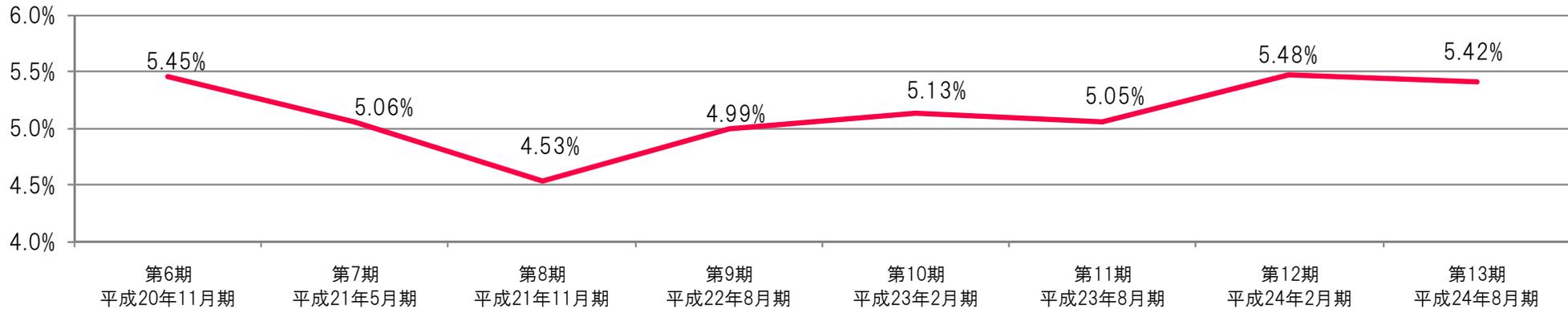
期		第10期（平成23年2月期）			第11期（平成23年8月期）			第12期（平成24年2月期）			第13期（平成24年8月期）		
エリア		戸	割合	金額(千円)									
全体	賃料上昇	128	14.7%	746	293	27.9%	2,004	268	30.8%	1,583	353	38.6%	2,102
	賃料下落	625	71.9%	△ 9,858	600	57.1%	△ 7,869	468	53.8%	△ 5,797	430	47.0%	△ 4,703
	賃料据置	116	13.3%	—	158	15.0%	—	134	15.4%	—	132	14.4%	—
	判別無（注1）	99	—	—	46	—	—	57	—	—	45	—	—
	計	968	100.0%	△ 9,112	1,097	100.0%	△ 5,864	927	100.0%	△ 4,213	960	100.0%	△ 2,601
エリア1	賃料上昇	44	13.1%	294	67	20.2%	567	80	27.6%	516	86	28.4%	696
	賃料下落	269	80.1%	△ 6,007	211	63.7%	△ 3,422	169	58.3%	△ 2,717	173	57.1%	△ 2,859
	賃料据置	23	6.8%	—	53	16.0%	—	41	14.1%	—	44	14.5%	—
	判別無（注1）	50	—	—	31	—	—	43	—	—	43	—	—
	計	386	100.0%	△ 5,713	362	100.0%	△ 2,854	333	100.0%	△ 2,201	346	100.0%	△ 2,162
エリア2	賃料上昇	29	12.8%	209	53	16.1%	382	64	24.7%	382	84	36.8%	423
	賃料下落	166	73.5%	△ 2,052	236	71.7%	△ 2,882	150	57.9%	△ 1,751	107	46.9%	△ 806
	賃料据置	31	13.7%	—	40	12.2%	—	45	17.4%	—	37	16.2%	—
	判別無（注1）	28	—	—	7	—	—	8	—	—	2	—	—
	計	254	100.0%	△ 1,843	336	100.0%	△ 2,500	267	100.0%	△ 1,369	230	100.0%	△ 383
エリア3	賃料上昇	1	2.8%	8	10	17.5%	53	10	25.6%	36	8	23.5%	26
	賃料下落	22	61.1%	△ 248	38	66.7%	△ 524	21	53.8%	△ 319	20	58.8%	△ 169
	賃料据置	13	36.1%	—	9	15.8%	—	8	20.5%	—	6	17.6%	—
	判別無（注1）	3	—	—	0	—	—	0	—	—	0	—	—
	計	39	100.0%	△ 240	57	100.0%	△ 471	39	100.0%	△ 283	34	100.0%	△ 143
エリア4	賃料上昇	54	19.9%	235	163	48.8%	1,002	114	40.4%	649	175	50.0%	956
	賃料下落	168	62.0%	△ 1,550	115	34.4%	△ 1,041	128	45.4%	△ 1,008	130	37.1%	△ 869
	賃料据置	49	18.1%	—	56	16.8%	—	40	14.2%	—	45	12.9%	—
	判別無（注1）	18	—	—	8	—	—	6	—	—	0	—	—
	計	289	100.0%	△ 1,315	342	100.0%	△ 39	288	100.0%	△ 358	350	100.0%	87

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

## // ブランド戦略の実施

### ■ 新ブランド「Castalia (カスタリア)」

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112棟につき、名称変更が完了



■ ブランド名の統一により、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推進、入居率の安定化、入居者満足度向上の実現を目指す

「Castalia」は、ギリシャ神話に登場する「カスタリアの泉\*」を語源としています。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。

## // 『グループカ』をキーワードにした事業展開の強化

### ■ 管理業務を大和ハウスグループへ変更

現在、外部の業者に委託しているPM業務及びビルメンテナンス業務を大和ハウスグループへ変更することに着手  
管理品質のアップによる入居者満足度の向上、管理効率の向上と管理コストの削減を同時に達成することが目的  
第一弾としてビルメンテナンス業務の一部を大和ライフネクストとグローバルコミュニティー（いずれも大和ハウスグループ）に変更を決定

### // 入居者アンケートの実施

入居者満足度向上のため、入居者を対象にアンケート（平成24年5月～6月）を実施

実施物件：97棟、5,310戸、回収数：1,124通（回収率21.2%）



# 税務上の欠損金と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蓄積することが可能
- 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

## // 税務上の繰越欠損金445億円の活用方針

- 民事再生の申立を申請し発生したニューシティ・レジデンス投資法人の税務上の欠損金445億円を本投資法人が合併で承継
- J-REITの場合、配当可能利益の額の90%超に相当する金額の配当をして、支払配当を損金算入することが必要（導管性要件）
- 税務上の繰越欠損金により、平成30年8月期まで税務上の利益が発生しないため、90%超の金銭の配当を行わなくても法人税を課せられることなく利益を自由に蓄積して内部留保していくことが可能（J-REITで本投資法人のみが唯一持つ特長）
- 税務上の欠損金は会計上の概念とは異なるため、平成30年8月期までに使い切らない場合もバランスシートや分配金等には影響なし

## // 内部留保（分配準備積立金）の活用方針

- ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時に発生した負ののれん発生益190億円に、その後の不動産等売却益などを蓄積したものが現状保有している内部留保（分配準備積立金）総額194億円（当期内部留保後の金額）
- バランスシート上に分配準備金として積み立てているため、将来の配当として自由に活用することが可能
- 投資口1口当たり**121,306円**（当期内部留保後の金額）

### 内部留保総額

194億円（前期比+5百万円）

※合併時の負ののれん発生益190億円を含む

53億円

（前期比▲22億円）

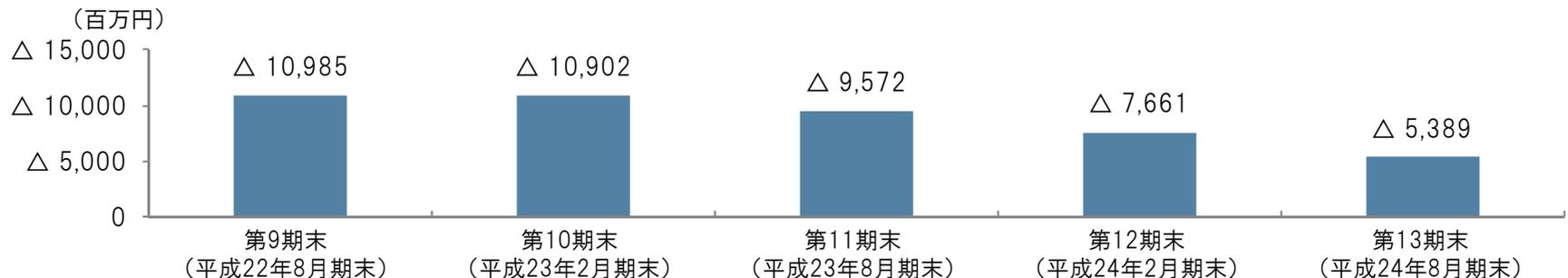
将来の物件売却損発生を想定し、鑑定評価額比簿価含み損相当額53億円を内部留保物件売却損発生時は内部留保を取崩して分配金を補填

140億円

（前期比+22億円）

- ①特別な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乗せする原資に活用

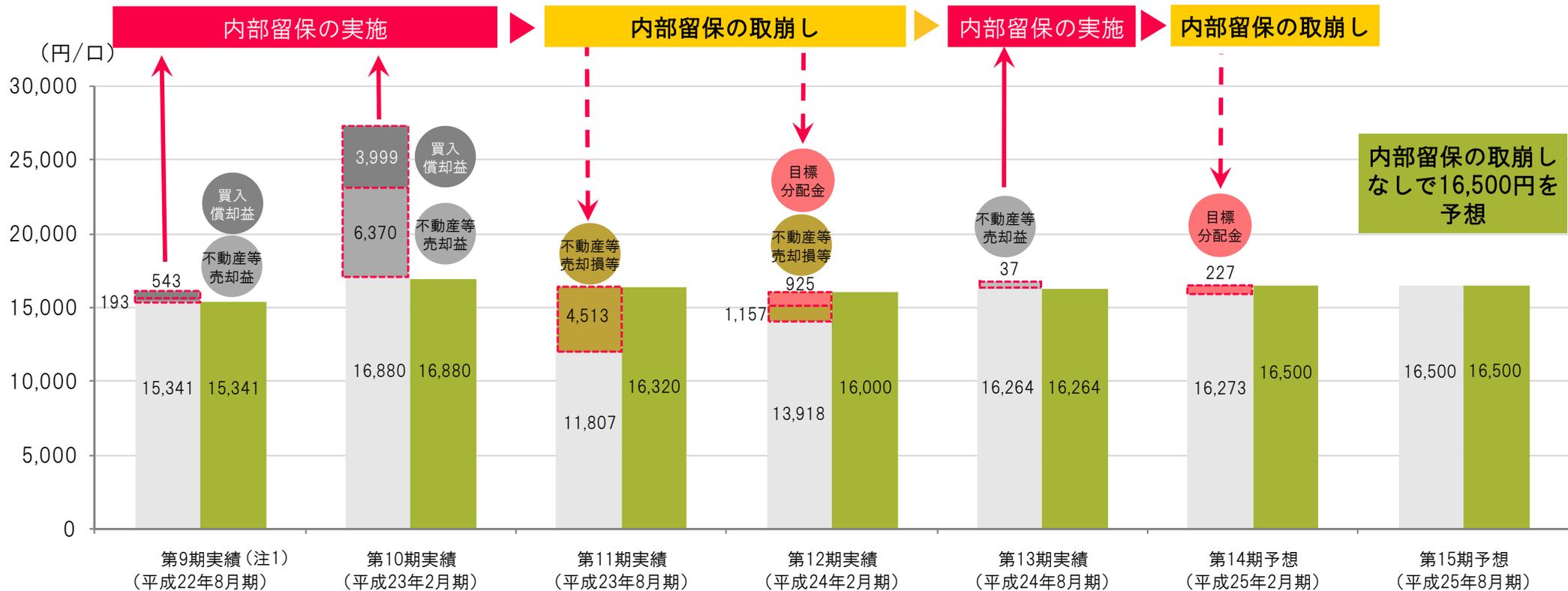
### 含み損の改善状況





# 本投資法人の内部留保の実施と内部留保取崩しの実例

## // 内部留保の実施と取崩しによる分配金安定化の推移



■ 1口当たり分配金 ■ 1口当たり当期純利益 (買入消却益、不動産等売却益及び負ののれん発生益を除く)  
 (注1) 第9期は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9カ月となっています。

内部留保額 (分配準備積立金) は累計で462百万円増加

	第9期実績 (平成22年8月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	第11期実績 (平成23年8月期)	第12期実績 (平成24年2月期)	第13期実績 (平成24年8月期)	第14期予想 (平成25年2月期)	第15期予想 (平成25年8月期)
当期純利益	(注2) 1,909百万円	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,612百万円	2,648百万円
内部留保 実施(△取崩)額	87百万円	1,241百万円	△535百万円	△334百万円	5百万円	△36百万円	—
分配総額	1,821百万円	2,004百万円	1,937百万円	2,568百万円	2,610百万円	2,648百万円	2,648百万円

(注2) 第9期実績 (平成22年8月期) の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負ののれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円を記載しています。



# 財務の状況（1）

## 基本方針

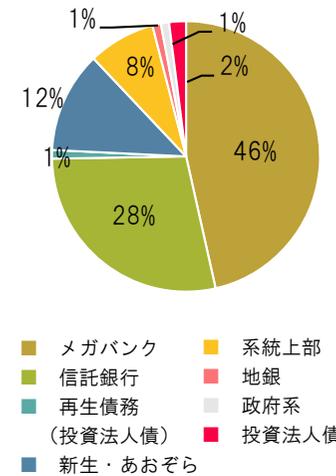
- 大和ハウス工業の親密金融機関を中心としたバンクフォーメーションの構築
- 調達期間の長期化と金利費用の削減に注力、コミットメントライン100億円を活用して、機動的な物件取得を実現

## 第13期（平成24年8月期）の財務改善状況

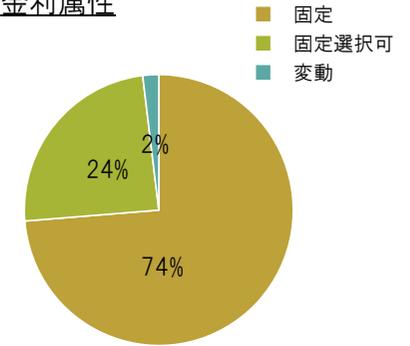
- 平成24年3月に30億円の投資法人債を発行、調達手段の多様化にも着手
- 平成24年3月及び4月に再生債務（旧投資法人債+旧ローン）222億円の買入消却等を実施し、銀行ローンに変更、期間延長とスプレッド引下げ、金利固定化を実現
- 平成24年7月に銀行ローン124億円のリファイナンスを実施し、期間延長とスプレッド引下げ、金利固定化を実現

平成24年9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%  
 ↓  
 （平成24年8月期末） 74.5%

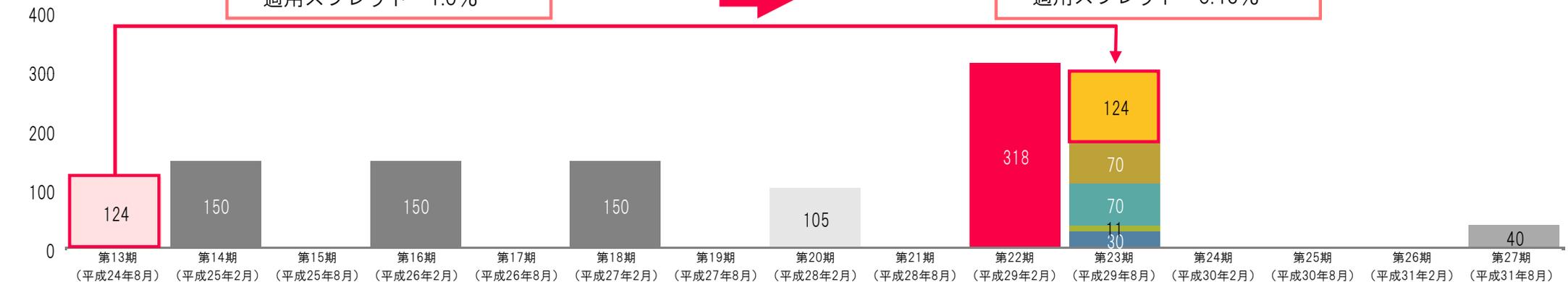
## 有利子負債の返済期限の分散状況

平均残存年数：（第12期末）2.63年 → （第13期末）3.27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
- 再生債務 450億円
- タームローン III 105億円
- タームローン IV 318億円
- 投資法人債 30億円
- りそなー1 11億円
- タームローン V 70億円
- タームローン VI 70億円
- タームローン VII 124億円
- 三菱東京UFJ-1 40億円

（単位：億円）



[タームローン I]  
 ・期間 2年4か月  
 ・適用スプレッド 1.0%

借入期間を延長・適用スプレッドを55bp圧縮

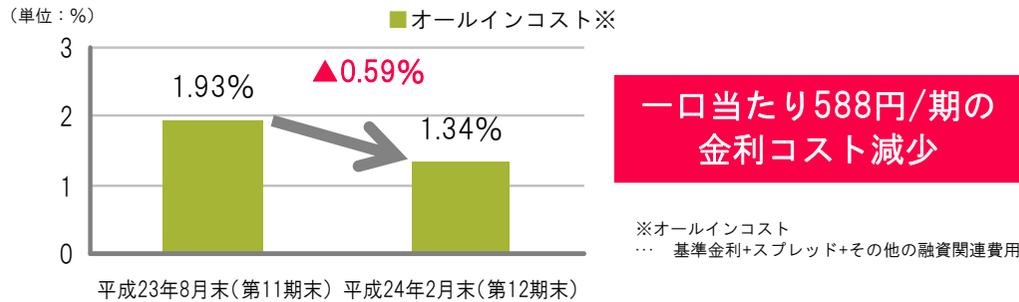
[タームローン VII]  
 ・期間 5年  
 ・適用スプレッド 0.45%



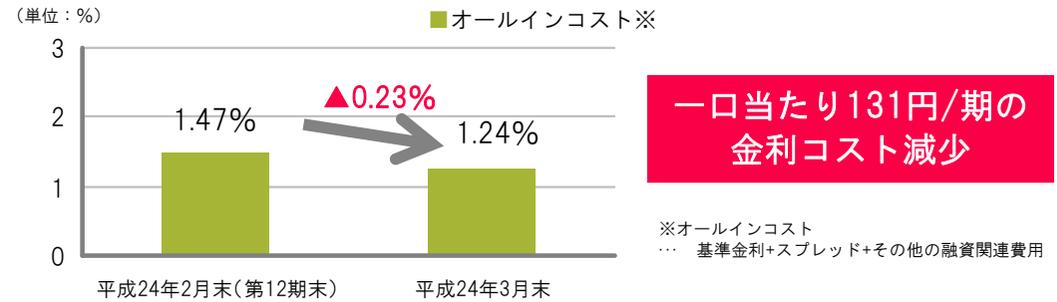


## // 金利コストの削減状況

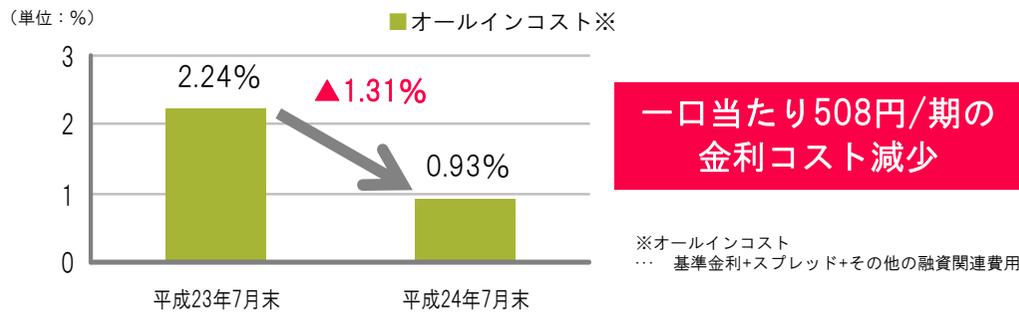
### 平成23年9月 318億円の借換えによる金利コスト削減効果



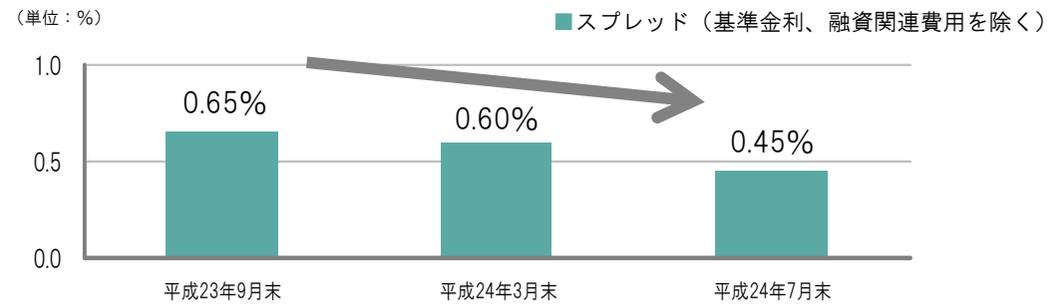
### 平成24年3月 180億円の借換えによる金利コスト削減効果



### 平成24年7月 124億円の借換えによる金利コスト削減効果

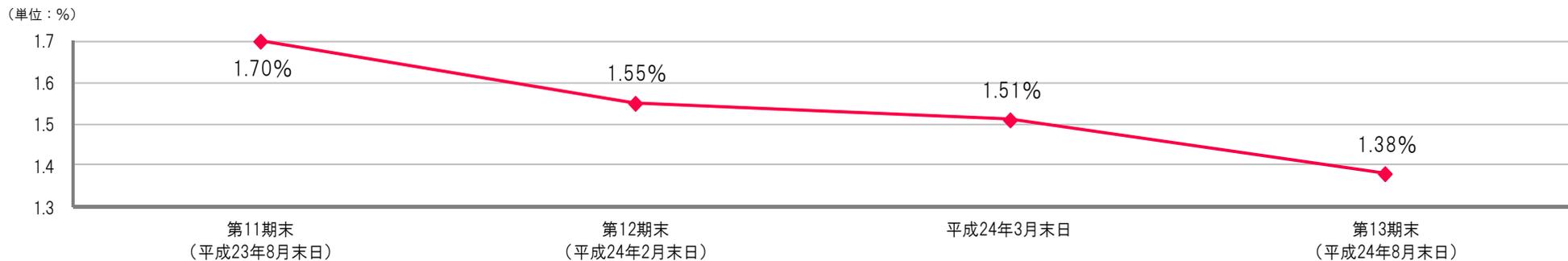


### 借入期間5年のローンスプレッド推移



### 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コストの支払い金利水準（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9月30日現在		利率	借入日	返済期限	期間	担保
		借入額	残高					
コミットメント ラインI-3	三菱東京UFJ銀行	1,300百万円	325百万円	1.08000% (変動) <スプレッド0.9%>	平成24年9月3日	平成25年9月2日	1年	無担保
	三井住友銀行		325百万円					
	三井住友信託銀行		325百万円					
	みずほコホレト銀行		325百万円					
ターム ローンⅢ	三井住友銀行	10,500百万円	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	31,800百万円	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	7,000百万円	3,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
	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	みずほコホレト銀行	7,000百万円	3,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
	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					
ターム ローンⅦ	三井住友信託銀行	12,400百万円	3,480百万円	0.69536% (注1) (固定) <スプレッド0.45%>	平成24年7月31日	平成29年7月31日	5年	無担保
	三井住友銀行		3,480百万円					
	みずほコホレト銀行		3,480百万円					
	三菱東京UFJ銀行		1,960百万円					
りそな-1	りそな銀行	1,095百万円	—	0.92833% (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		15,012百万円	—	1.22833% (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
		15,012百万円	—	1.32833% (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	
		15,013百万円	—	1.72553% (固定) <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成27年1月30日	5年	
有利子負債合計		123,134百万円						

(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。



# 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
- 平成25年2月期の目標分配金を16,100円と設定していたが、収益性の改善により前倒しで平成24年8月期に早期達成
- 平成25年8月期の予想分配金を16,500円に設定し、平成25年8月期は内部留保の取崩しなしに達成することが目標

### 当面の目標分配金水準

1口当たり 16,500円

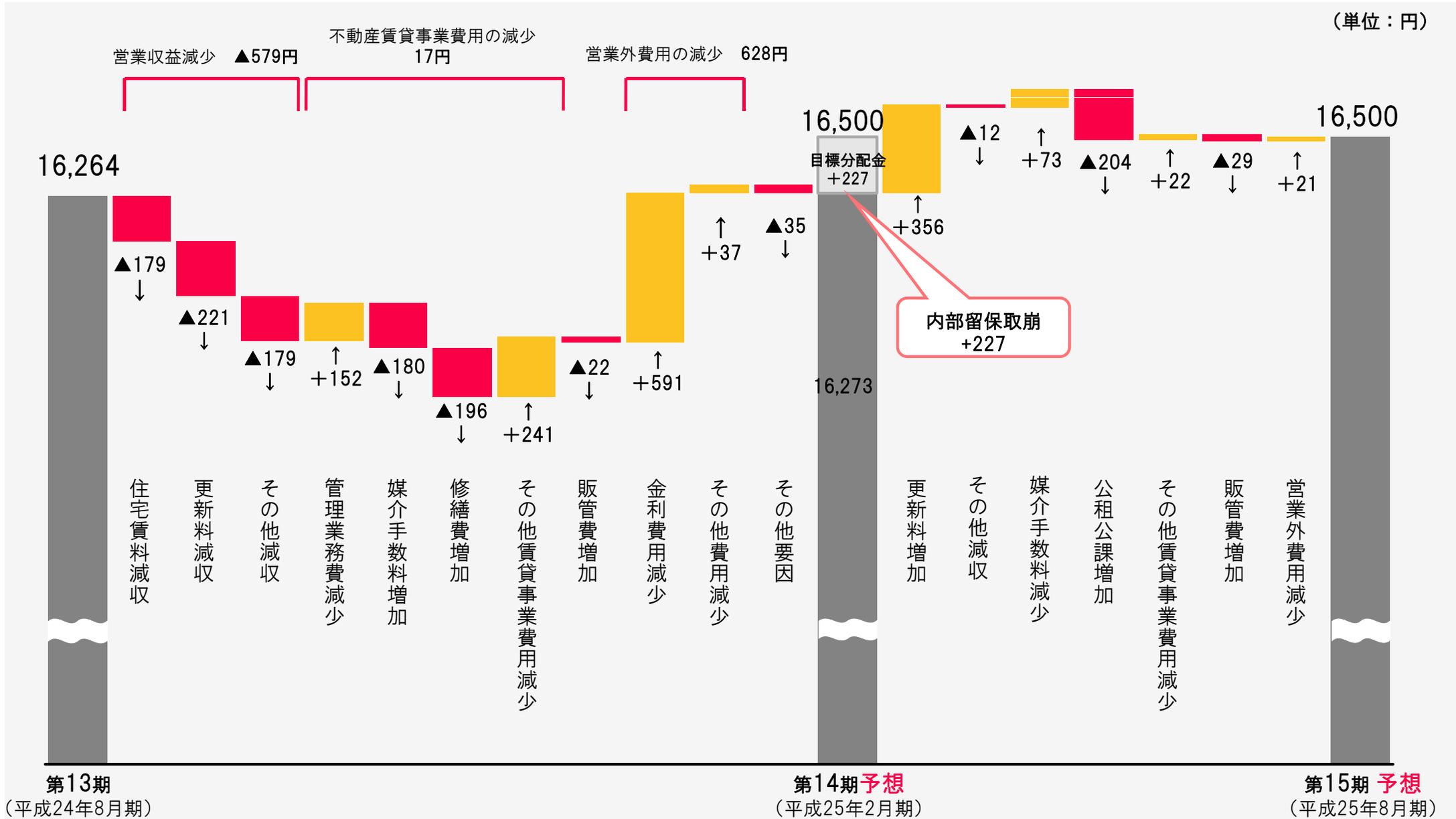
(単位：百万円)

	第13期実績 (平成24年8月期)	第14期予想 (平成25年2月期)		第15期予想 (平成25年8月期)	
			前期比		前期比
<b>営業収益</b>	7,746	7,540	△205	7,595	+55
賃貸事業収益	7,633	7,540	△92	7,595	+55
不動産等売却損益	112	—	△112	—	—
<b>営業利益</b>	3,691	3,484	△206	3,518	+33
不動産等売却損益を除く	3,578	3,484	△93	3,518	+33
<b>経常利益</b>	2,724	2,612	△112	2,648	+36
不動産等売却損益を除く	2,611	2,612	+0	2,648	+36
<b>特別損益</b>	△106	—	+106	—	—
<b>当期純利益</b>	2,616	2,612	△4	2,648	+36
特別な損益を除く	2,611	2,612	+1	2,648	+36
<b>内部留保実施 (△取崩)額</b>	5	△36	△42	—	+36
<b>分配金総額</b>	2,610	2,648	+37	2,648	—
<b>一口当たり当期純利益</b>	(A) 16,301円	16,273円	△28円	16,500円	+227円
不動産等売却益を除く一口当たり当期純利益	16,264円	16,273円	+9円	16,500円	+227円
<b>一口当たり内部留保実施 (△取崩) 額</b>	(B) 37円	△227円	△264円	—	+227円
<b>一口当たり分配金</b>	(A) - (B) 16,264円	16,500円	+236円	16,500円	—



# 第14期（平成25年2月期）及び第15期（平成25年8月期）の分配金増減要因

## // 1口当たり分配金増減要因分析





# 今後の成長戦略について

- 大和ハウスグループの「スポンサー力」、「強固な財務基盤」を背景とした持続的な外部成長の実現
- 内部留保を活用した物件入替え戦略によるポートフォリオの質的改善の着実な実現
- 分配金マネジメントの実施による安定した分配金の実現

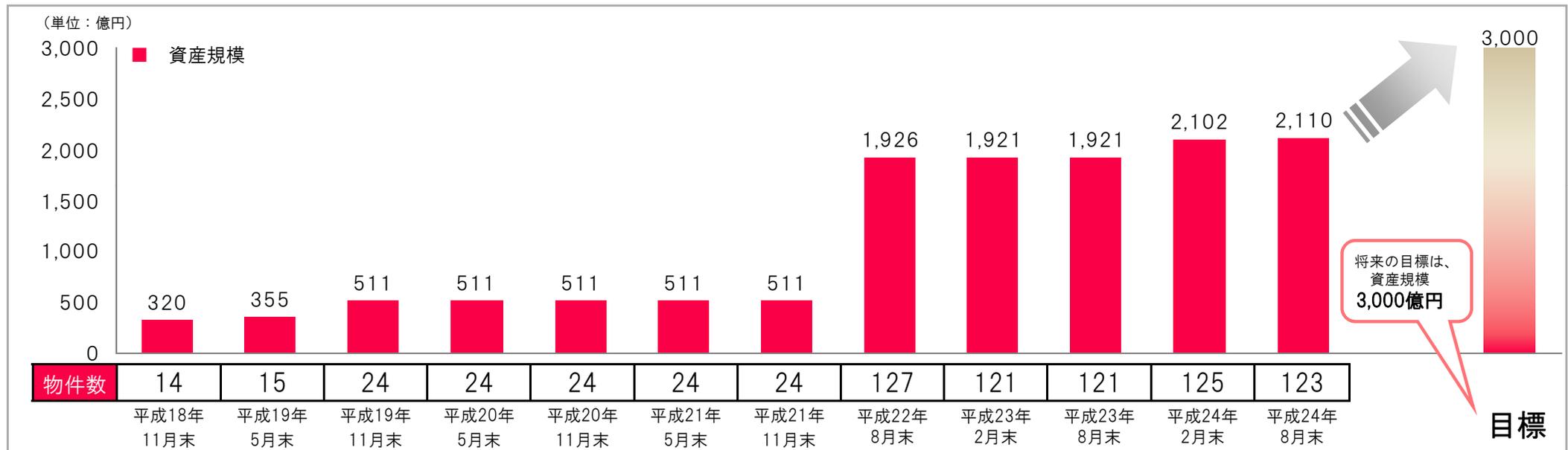
## // 今後の成長戦略方針

大和ハウスグループの総合力を活用	資産規模の拡大
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資産規模の拡大を指向 国の政策支援が期待できる高齢者向け住宅にも投資
ポートフォリオの質の向上	財務体質の改善
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	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の構築と負債コストの削減



分配金マネジメントの実施
税務上の繰越欠損金445億円と内部留保194億円を活用した分配金マネジメントの実施

持続的な外部成長と安定した分配金の実現



# APPENDIX



Daiwa House  
Residential  
Investment Corp.



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



## // エリア別

改定前

エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
投資比率	40%~60%	20%~50%	20%以下	20%以下



運用ガイドラインの改定

改定後

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 (改定後運用ガイドライン)	60%以上		30%以下	30%以下
状	DHIの ポートフォリオ (平成24年8月末現在)	74.1%		6.5%	19.4%
		(43.2%)	(30.9%)		
今	ターゲット・ポート フォリオの方向性	←		←	→
	要因等	<p>&lt;エリア1&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul> <p>&lt;エリア2&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃料の安定性が高く、稼働率が安定しており、投資割合を高めていく</li> <li>大和ハウスグループの強みが最も発揮できるエリア</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>大和ハウス工業による優良物件の供給が期待できる</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>



## // タイプ別 改定前

タイプ分類	シングル	DINKS	ファミリー	ラージ
専有面積	30㎡以下	30㎡超～70㎡以下	70㎡超～100㎡以下	100㎡超
戸数比率	30～60%	40～60%	0～20%	0～10%



## 運用ガイドラインの改定

### 改定後

	タイプ分類	コンパクト	ファミリー
現	概要	・ 単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	・ ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
	専有面積	60㎡以下	60㎡超
	投資方針	70%以上	30%以下
状	DHIの ポートフォリオ (戸数ベース) (平成24年8月末現在)	84.0%	16.0%
	ターゲット・ポート フォリオの方向性	↑	→
後	要因等	・ 賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い	・ 大和ハウス工業による優良物件の供給が期待できる ・ 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討

### ■ 高齢者向け住宅への投資

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

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

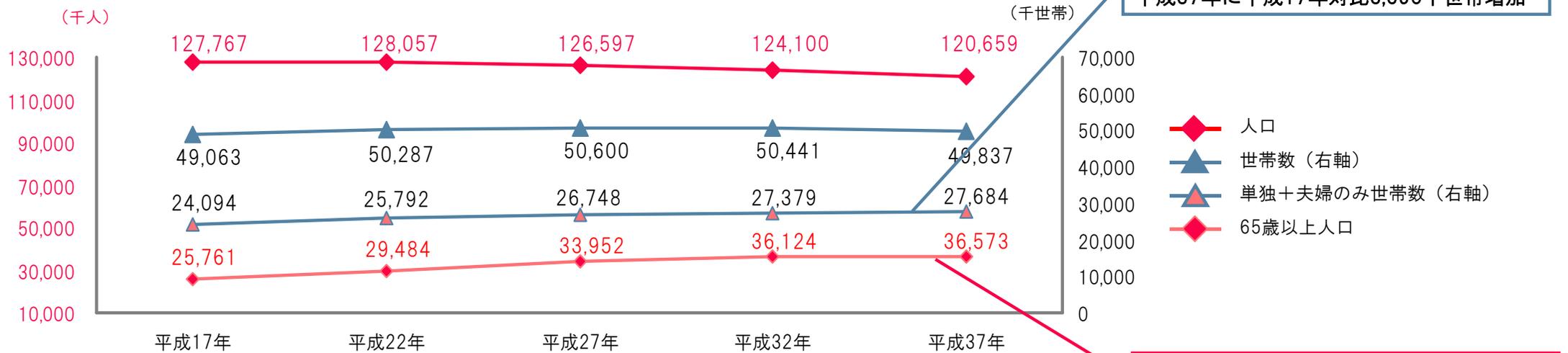
（注）高齢者向け住宅は、エリア別投資比率及びタイプ別投資比率の算定に含まれません。



# 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

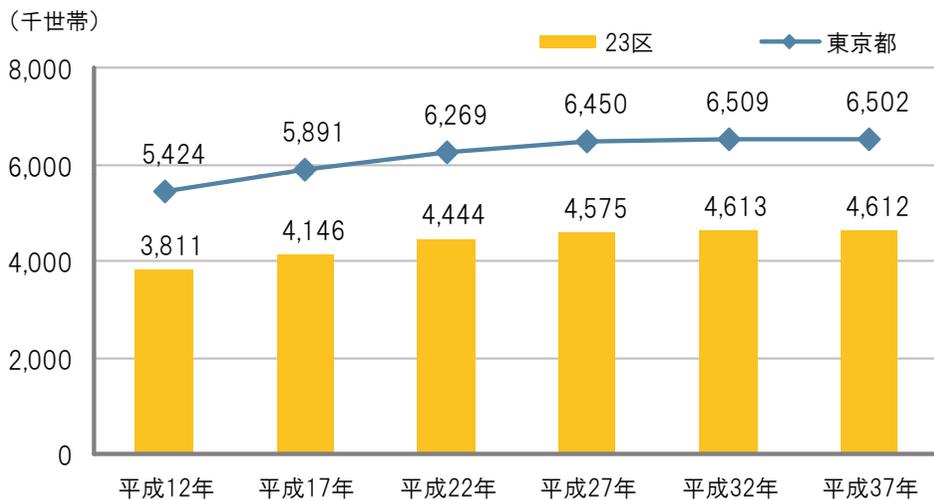
- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏を中心に投資、ポートフォリオ分散の観点から地域での人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度投資
- タイプ別では世帯数の増加が見込まれるコンパクトタイプの物件を中心に投資
- 『社会の高齢化』に対応して高齢者向け住宅にも限定的に投資

## 人口・世帯数の将来推移（予想を含む）



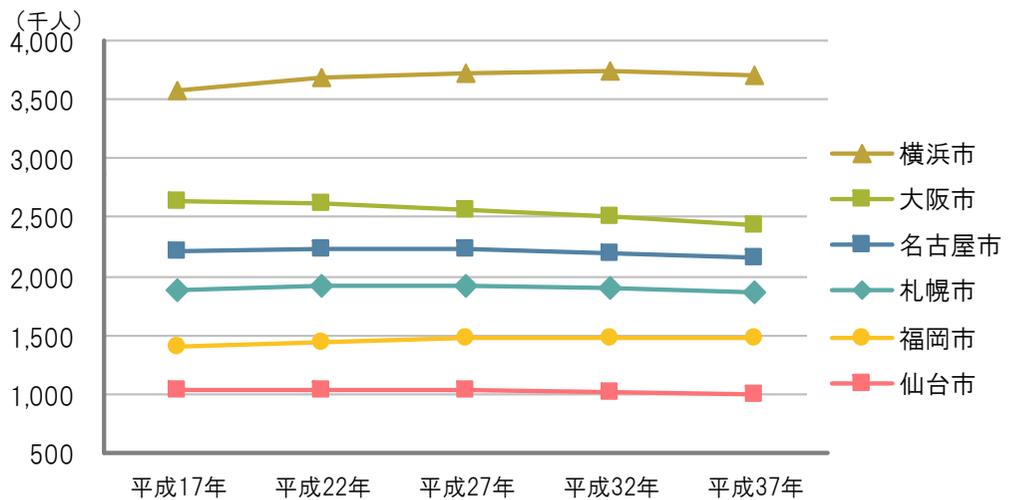
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成20年3月推計」、「日本の将来推計人口：出生中位・死亡中位」（平成24年1月推計）  
 (出所) 平成17年人口のみ総務省統計局「国勢調査報告」

## 東京都世帯数の将来推移（予想を含む）



(出所) 東京都 東京都世帯数の予測-統計データ-平成21年3月

## 都市別将来推計人口（予想を含む）



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口」平成20年3月推計

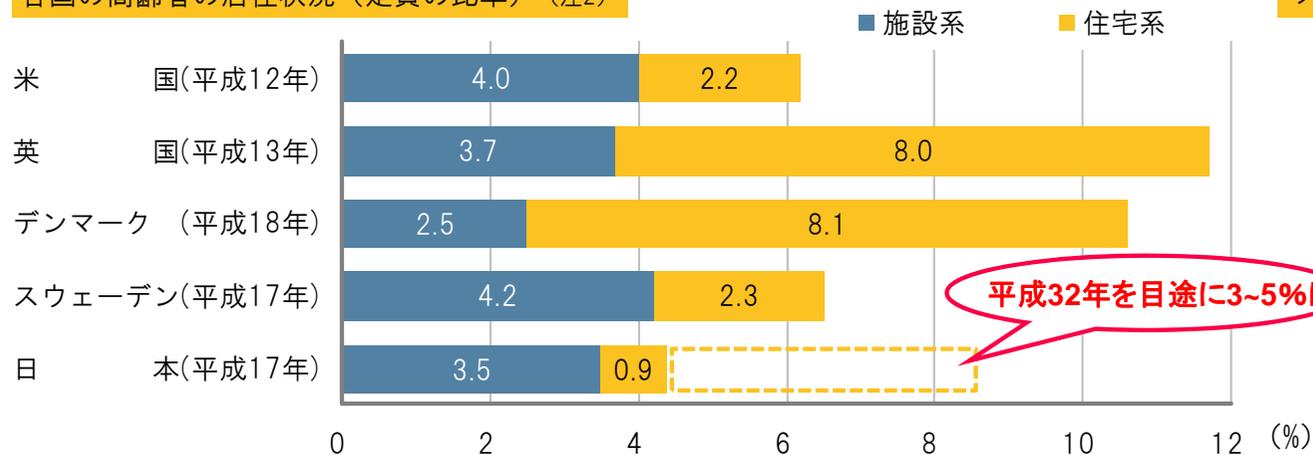


- 本投資法人は、今後も一定の需要が見込める高齢者向け住宅を限定的に取得していく方針

## // 国土交通省の戦略目標

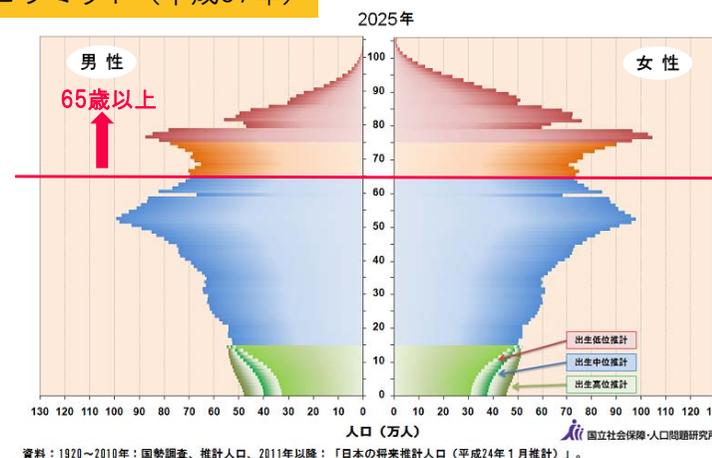
- 諸外国に比較して不足している高齢者住宅を平成32年を目途に欧米並みの3~5%にすることが国土交通省の戦略目標(注1)
- 改正高齢者住まい法(平成23年10月施行)に基づき高齢者向け住宅の整備を国が支援

各国の高齢者の居住状況(定員の比率)(注2)



(注1) 平成22年5月17日国土交通省成長戦略会議  
 (注2) 全高齢者における介護施設、高齢者住宅等の定員数の割合  
 (出所) 平成20年10月23日社会保障国民会議 サービス保障(医療・介護・福祉)分科会(第8回)資料を一部抜粋

人口ピラミッド(平成37年)



## // 国による高齢者向け住宅の支援措置

- 改正高齢者住まい法に基づき「サービス付高齢者向け住宅」として登録されている住宅の整備を支援
- 「サービス付高齢者向け住宅」の供給促進に向けた支援の内容
  - (1) サービス付高齢者向け住宅の建設・改修に対して: 建設費の1/10(上限100万円/戸)、改修費の1/3(上限100万円/戸)を補助
  - (2) サービス付高齢者向け住宅の固定資産税の軽減、不動産取得税の減額措置等による供給促進

## // 大和ハウスグループの対応

- 『高齢化』をキーワードにした事業展開の強化
- 大和リビングによる高齢者向け住宅の管理・サービス・マスターリースの実施
- 本投資法人による高齢者向け住宅への投資開始を検討



## // 大和ハウスグループのヘルスケア事業 ➡ シニア分野における先駆的な取り組みと多くの事業実績を実現

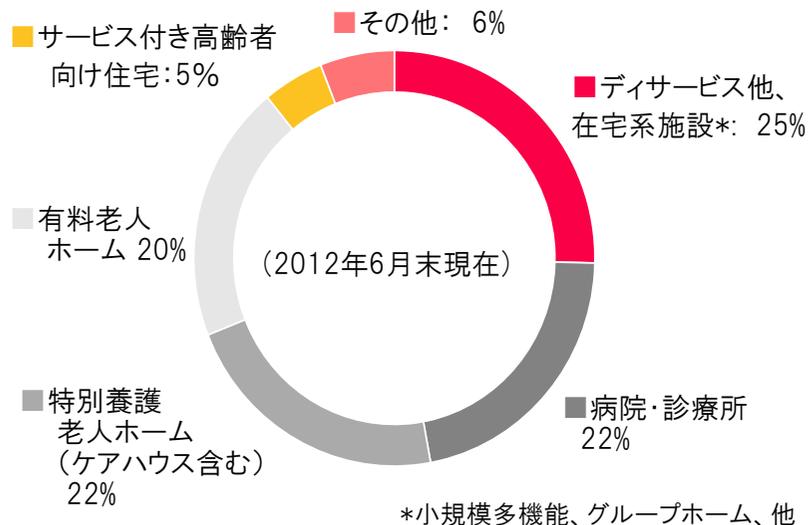
- 平成元年、大和ハウス工業は日本の高齢化社会と介護の様々な問題を考え、医療・介護施設の在り方や施設プランの企画・提案等を総合的にプロデュースする『シルバーエイジ研究所』を創設
- 平成22年4月、『シルバーエイジ研究所』の経験を通じ大和ハウスグループが持つ強みを横断的に活用するため、『ヒューマンケア事業推進部』を設立
- 『改正高齢者住まい法（平成23年10月施行）』の成立を受け、高齢者向け住宅事業の展開を加速
- 平成24年6月、東電ライフサポート株式会社（東京電力株式会社100%子会社）の全株を取得し子会社化（大和ハウスライフサポート株式会社に社名変更）



## // 大和ハウスグループのヘルスケア事業実績

- 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注実績累計 3,347件 5,054億円（平成24年6月末実績まで）

### 大和ハウス工業「シルバーエイジ研究所」受注額内訳(累計)



もみの樹・横浜鶴見



【大和ハウスライフサポート保有物件】

もみの樹・杉並



【大和ハウスライフサポート保有物件】

サービス付き高齢者向け住宅



【大和ハウス工業施工事例】

有料老人ホーム



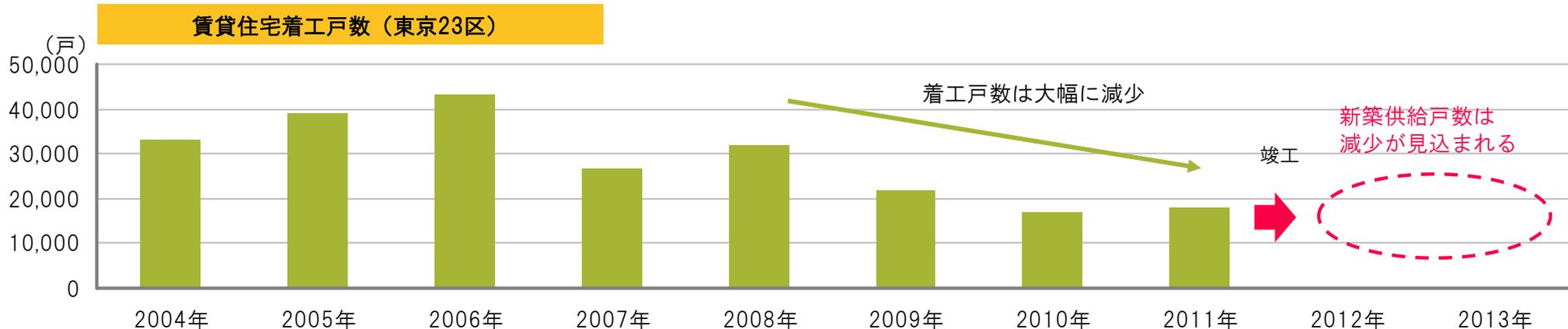
【大和ハウス工業施工事例】

本書の日付現在、掲載の物件について本投資法人が取得を決定している事実はありません。



## // 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、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

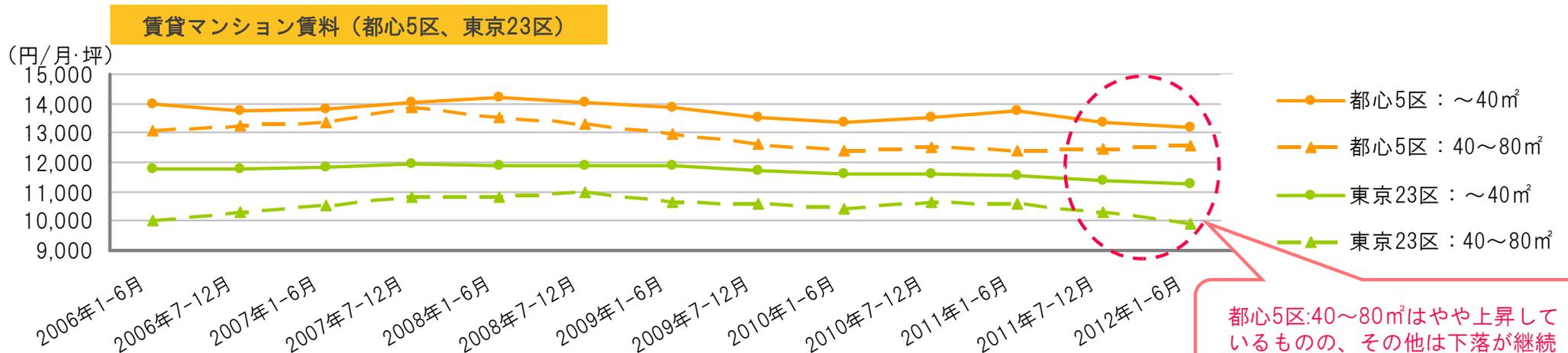


(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

(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） 2012年9月12日付「住宅マーケットインデックス2012年上期」の調査結果を基に資産運用会社が作成。

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

都心5区:40～80㎡はやや上昇しているものの、その他は下落が継続



## // 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24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

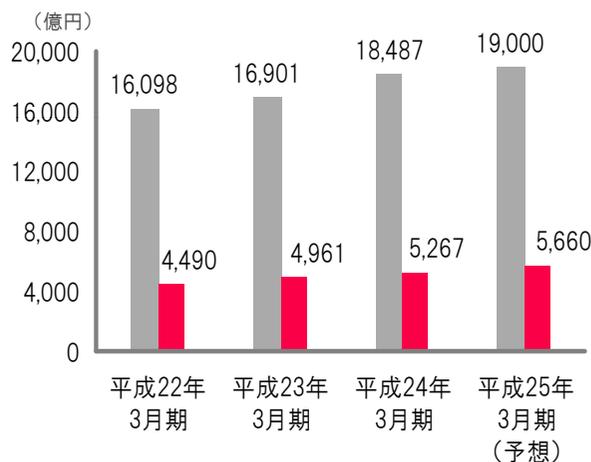
- 賃貸住宅の累積供給戸数約82万戸の企画・開発実績を活かし、入居者のニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

## // 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

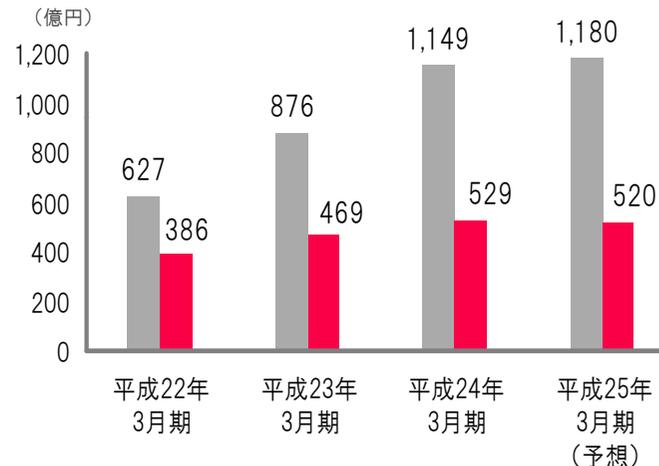
### 売上高（連結ベース）の推移

■ 連結売上高 ■ うち賃貸住宅事業による売上高

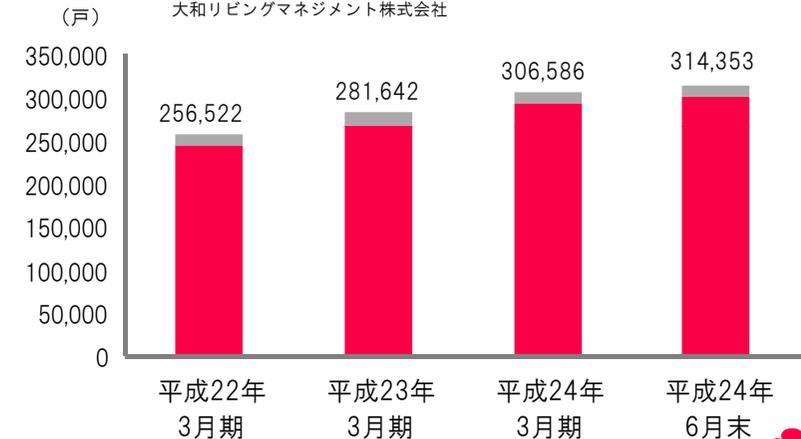


### 営業利益（連結ベース）の推移

■ 連結営業利益 ■ うち賃貸住宅事業による営業利益



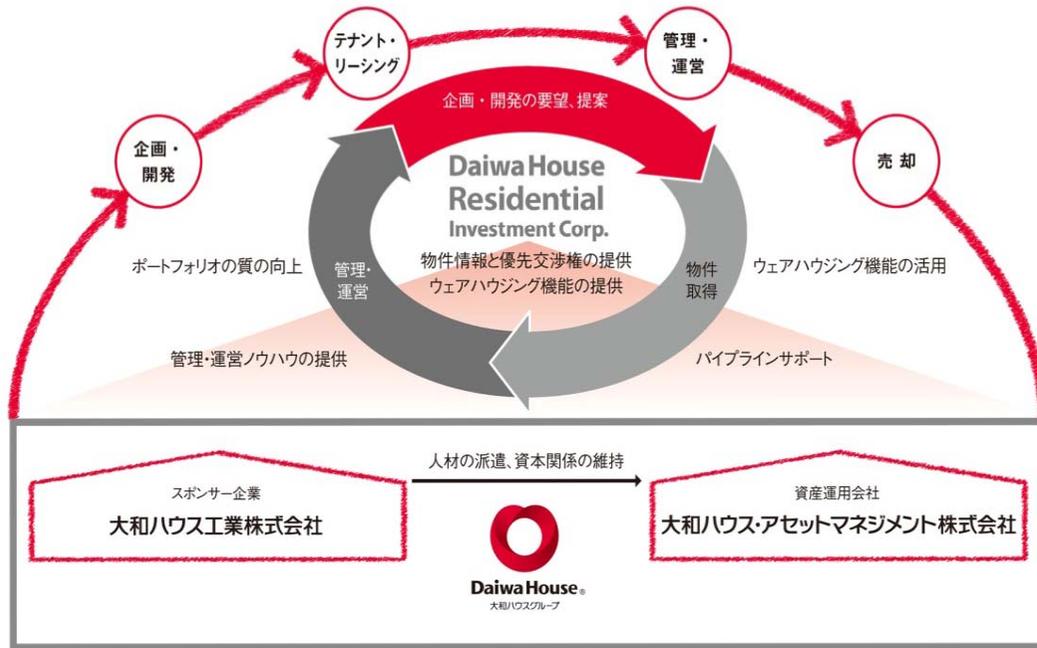
■ 大和リビング株式会社 大和リビングマネジメント株式会社 ■ 日本住宅流通株式会社





## // 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

## // ウェアハウジング機能を活用した取得実績

カスターリア中延



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%

カスターリア市ヶ谷



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%

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%

カスターリア戸越



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%

カスターリア伏見



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%

(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)

## // 大和ハウス工業の賃貸住宅開発状況（パイプラインの状況）

- 固定資産にて保有する開発済不動産は511億円（平成24年6月末現在）
- 大和ハウス工業は高級賃貸住宅ロイヤルパークスシリーズ18棟を開発し、現状8棟（平成24年6月末現在）を保有中
- 首都圏で本投資法人向け賃貸住宅用土地4か所を取得済
- 平成24年4月、名古屋地区で502戸の住宅、店舗、有料老人ホーム、保育所を備えた「ロイヤルパークスささしま（仮称）」の土地を取得

(注) 本書の日付現在、大和ハウスが首都圏で取得した土地、「ロイヤルパークスささしま（仮称）」について本投資法人が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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成24年2月29日鑑定			平成24年8月31日鑑定			前回比		
						平成24年 2月29日 鑑定 評価額	平成24年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,513	7,740	7,470	△180	△43	△270	4.7	4.9	5.0	4.7	4.9	5.0	0.0	0.0	0.0
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,386	3,920	3,930	△570	△456	10	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
	1003	カスターリア芝公園	谷澤	2,630	2,551	1,920	1,920	△710	△631	0	5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,463	1,870	1,880	△640	△583	10	5.0	5.1	5.3	5.0	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,185	1,620	1,590	△630	△595	△30	4.9	5.0	5.2	4.9	5.0	5.2	0.0	0.0	0.0
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,153	999	1,000	△200	△153	1	5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,251	1,970	1,950	△350	△301	△20	5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,894	2,390	2,370	△540	△524	△20	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	中央	2,690	2,656	2,280	2,270	△420	△386	△10	4.8	4.5	5.0	4.8	4.5	5.0	0.0	0.0	0.0
	1010	カスターリア新宿夏目坂	中央	1,865	1,844	1,540	1,540	△325	△304	0	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	谷澤	1,800	1,768	1,470	1,470	△330	△298	0	5.0	5.1	5.3	5.0	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,393	985	987	△413	△406	2	4.9	5.1	5.2	4.9	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0
	1014	ニューホテルジグゼン西麻布ツインタワー(注14)	谷澤	2,352	2,207	2,230	2,230	△122	23	0	5.0	5.1	5.3	5.0	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,140	1,960	1,920	△223	△220	△40	5.0	5.1	5.3	5.0	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,731	1,840	1,850	80	119	10	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0
	1017	カスターリア参宮橋	谷澤	1,393	1,385	1,290	1,280	△113	△105	△10	5.1	5.3	5.4	5.1	5.3	5.4	0.0	0.0	0.0
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,250	1,220	1,220	△59	△30	0	5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,109	1,090	1,090	△48	△19	0	5.1	5.2	5.4	5.1	5.2	5.4	0.0	0.0	0.0
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	906	876	878	△54	△28	2	5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	802	745	751	△74	△51	6	5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	878	786	806	△81	△72	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	599	573	585	△23	△14	12	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	552	524	536	△19	△16	12	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	456	445	447	△17	△9	2	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	920	940	955	8	35	15	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,040	1,070	1,090	20	50	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	895	883	903	△11	8	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	不動研	1,370	1,334	1,390	1,410	40	76	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1031	カスターリア神保町	不動研	1,160	1,133	1,180	1,200	40	67	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	654	634	648	△27	△6	14	5.2	4.9	5.5	5.1	4.8	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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成24年 2月29日 鑑定 評価額	平成24年 8月31日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア1	1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,664	2,560	2,570	△150	△94	10
	1034	カスターリア高輪台	不動研	860	843	866	887	27	44	21
	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	648	643	645	△21	△3	2
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	474	451	454	△32	△20	3
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	大和	400	389	373	374	△26	△15	1
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,168	1,180	1,190	0	22	10
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	630	582	591	△51	△39	9
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	谷澤	2,880	2,824	2,580	2,550	△330	△274	△30
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,643	2,570	2,570	△137	△73	0
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,331	6,850	6,740	△690	△591	△110
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,438	3,290	3,320	△200	△118	30
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,910	2,830	2,830	△120	△80	0
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	944	1,210	1,220	280	276	10
	1047	芝浦アイランド プルムタワー	不動研	7,580	7,786	7,880	7,880	300	94	0
1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,121	2,180	2,180	150	59	0	
居住施設エリア1小計				91,168	89,881	84,425	84,177	△6,991	△5,704	△248
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,310	3,720	3,720	△780	△590	0
	2002	イブセ都立大学	中央	648	615	505	506	△142	△109	1
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,079	1,010	1,010	△100	△69	0
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,416	1,180	1,180	△270	△236	0
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,432	1,390	1,390	△90	△42	0
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	791	715	716	△101	△75	1
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	837	805	813	△31	△24	8
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	不動研	1,040	1,009	998	1,010	△30	1	12
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,180	1,190	1,210	10	30	20
	2011	カスターリア目白	中央	988	965	931	929	△59	△36	△2
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,511	2,300	2,300	△270	△211	0
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,114	1,030	1,030	△110	△84	0
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	7,206	7,000	7,010	△370	△196	10
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	845	707	701	△156	△144	△6
2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,532	1,630	1,640	80	108	10	
2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	969	938	941	△55	△28	3	

平成24年2月29日鑑定			平成24年8月31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
5.1	(注2)	5.4	5.1	(注8)	5.4	0.0	—	0.0
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
5.1	5.3	5.4	5.1	5.3	5.4	0.0	0.0	0.0
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.0	5.1	5.3	5.0	5.1	5.3	0.0	0.0	0.0
5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0
5.1	5.4	5.4	5.1	5.4	5.4	0.0	0.0	0.0
5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0
5.1	5.3	5.4	5.1	5.3	5.4	0.0	0.0	0.0
5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
—	4.9	7.0	—	4.9	7.0	—	0.0	0.0
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0
6.0	5.7	6.2	6.0	5.7	6.2	0.0	0.0	0.0
5.2	5.3	5.5	5.2	5.3	5.5	0.0	0.0	0.0
5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0
5.3	5.0	5.5	5.2	4.9	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
5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
5.5	5.2	5.7	5.5	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
5.2	5.4	5.5	5.2	5.4	5.5	0.0	0.0	0.0
5.2	5.2	5.5	5.2	5.2	5.5	0.0	0.0	0.0
5.1	5.3	5.4	5.1	5.3	5.4	0.0	0.0	0.0
5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
5.4	5.5	5.7	5.4	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0

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



# 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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成24年2月29日鑑定			平成24年8月31日鑑定			前回比			
						平成24年 2月29日 鑑定 評価額	平成24年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③										
エリア2	2019	カスターリア北沢	不動研	742	726	710	716	△26	△10	6	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1	
	2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	487	459	394	△109	△93	△65	5.6	5.7	5.9	5.3	5.4	5.6	△0.3	△0.3	△0.3	
	2023	カスターリア上池台	不動研	198	192	197	197	△1	5	0	5.8	5.4	6.0	5.8	5.4	6.0	0.0	0.0	0.0	
	2024	カスターリア森下	不動研	832	809	820	840	8	31	20	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1	
	2025	カスターリア若林公園	大和	776	762	735	731	△45	△31	△4	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0	
	2026	カスターリア浅草橋	中央	792	769	758	759	△33	△10	1	5.6	5.3	5.8	5.6	5.3	5.8	0.0	0.0	0.0	
	2027	カスターリア入谷	中央	546	530	551	552	6	22	1	6.0	5.7	6.2	6.0	5.7	6.2	0.0	0.0	0.0	
	2028	カスターリア北上野	谷澤	2,641	2,566	2,350	2,360	△281	△206	10	5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	
	2029	カスターリア森下Ⅱ	谷澤	686	666	683	698	12	32	15	5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1	
	2030	カスターリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,388	1,340	1,340	△90	△48	0	5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	
	2031	カスターリア尾山台	谷澤	533	524	509	515	△18	△9	6	5.2	(注3)	5.5	5.2	5.3	5.5	0.0	—	0.0	
	2032	カスターリア中野	不動研	1,060	1,032	1,080	1,080	20	48	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0	
	2033	カスターリア用賀	谷澤	923	907	949	958	35	51	9	5.2	5.4	5.5	5.1	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1	
	2034	カスターリア住吉	谷澤	948	919	845	849	△99	△70	4	5.3	5.4	5.6	5.3	5.4	5.6	0.0	0.0	0.0	
	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	不動研	2,160	2,109	2,230	2,250	90	141	20	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0	
	2036	カスターリア押上	谷澤	1,100	1,067	1,030	1,030	△70	△37	0	5.4	(注4)	5.7	5.4	(注9)	5.7	0.0	—	0.0	
	2037	カスターリア蔵前	谷澤	1,260	1,226	1,270	1,270	10	44	0	5.3	(注5)	5.6	5.3	(注10)	5.6	0.0	—	0.0	
	2038	カスターリア中延	中央	1,790	1,796	2,210	2,230	440	434	20	5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0	
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,421	7,830	7,970	610	549	140	5.7	5.3	6.0	5.7	5.3	6.0	0.0	0.0	0.0	
	2040	カスターリア戸越	中央	1,770	1,764	2,140	2,160	390	396	20	5.4	5.1	5.6	5.4	5.1	5.6	0.0	0.0	0.0	
2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,249	1,250	1,250	69	1	0	5.0	4.7	5.3	5.0	4.7	5.3	0.0	0.0	0.0		
2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,574	1,600	1,610	110	36	10	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0		
2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,984	2,110	2,100	200	116	△10	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0		
2044	カスターリア荒川 (注15)	中央	1,660	1,733	1,820	1,820	160	87	0	5.7	5.4	5.9	5.7	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0		
2045	カスターリア大森Ⅱ (注15)	森井	2,370	2,426	2,470	2,470	100	44	0	5.1	4.8	5.4	5.1	4.8	5.4	0.0	0.0	0.0		
居住施設エリア2小計				65,241	64,454	63,995	64,255	△986	△199	260										
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,654	1,550	1,610	△64	△44	60	6.1	5.8	6.4	5.9	5.6	6.2	△0.2	△0.2	△0.2	
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	650	668	667	1	17	△1	6.1	5.8	6.4	6.1	5.8	6.4	0.0	0.0	0.0	
	3003	カスターリア船橋	谷澤	704	693	665	690	△14	△3	25	6.0	(注6)	6.3	5.9	(注11)	6.2	△0.1	—	△0.1	
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	763	722	735	△48	△28	13	6.2	6.0	6.4	6.1	5.9	6.3	△0.1	△0.1	△0.1	
	3007	カスターリア舞浜	谷澤	670	651	565	561	△109	△90	△4	6.0	6.0	6.3	6.0	6.0	6.3	0.0	0.0	0.0	

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



# 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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成24年2月29日鑑定			平成24年8月31日鑑定			前回比		
						平成24年 2月29日 鑑定 評価額	平成24年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア3	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	654	650	645	△26	△9	△5	5.9	6.1	6.3	5.9	6.1	6.3	0.0	0.0	0.0
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	576	553	548	△44	△28	△5	5.9	5.9	6.3	5.9	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	528	499	494	△49	△34	△5	5.9	5.9	6.2	5.8	5.8	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	374	350	346	△39	△28	△4	5.9	5.9	6.2	5.8	5.8	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	316	274	276	△49	△40	2	6.1	5.9	6.3	6.0	5.8	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
	3017	カスターリア市川	不動研	461	445	489	493	32	48	4	6.1	5.9	6.3	6.0	5.8	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,624	5,640	5,650	350	26	10	5.9	(注7)	6.1	5.9	(注12)	6.1	0.0	-	0.0
居住施設エリア3小計				12,774	12,932	12,625	12,715	△59	△217	90									
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,826	1,460	1,460	△460	△366	0	6.1	5.8	6.4	5.9	5.6	6.2	△0.2	△0.2	△0.2
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,277	1,290	1,300	△40	23	10	6.6	6.4	6.8	6.6	6.4	6.8	0.0	0.0	0.0
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,862	2,730	2,690	△314	△172	△40	7.7	7.8	8.0	7.7	7.8	8.0	0.0	0.0	0.0
	4010	カスターリア堺筋本町	谷澤	1,490	1,437	1,470	1,460	△30	23	△10	5.8	5.9	6.1	5.8	5.9	6.1	0.0	0.0	0.0
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,325	1,390	1,400	24	75	10	5.9	6.0	6.2	5.9	6.0	6.2	0.0	0.0	0.0
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,248	4,090	4,100	△268	△148	10	5.8	5.9	6.1	5.8	5.9	6.1	0.0	0.0	0.0
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	976	1,000	1,040	30	64	40	6.0	5.7	6.3	5.8	5.5	6.1	△0.2	△0.2	△0.2
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,429	3,360	3,350	△220	△79	△10	5.9	6.0	6.2	5.9	6.0	6.2	0.0	0.0	0.0
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	398	418	419	8	21	1	6.2	6.2	6.5	6.2	6.2	6.5	0.0	0.0	0.0
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,688	1,650	1,670	△70	△18	20	6.2	6.2	6.5	6.2	6.2	6.5	0.0	0.0	0.0
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	927	899	905	△55	△22	6	6.1	6.3	6.4	6.1	6.3	6.4	0.0	0.0	0.0
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,271	3,530	3,630	230	359	100	5.7	5.4	6.0	5.6	5.3	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,185	1,280	1,300	70	115	20	6.1	5.9	6.3	6.0	5.8	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	462	466	473	△8	11	7	6.4	6.4	6.6	6.3	6.3	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
	4022	カスターリア一番町	大和	783	758	750	770	△13	12	20	6.4	6.4	6.6	6.3	6.3	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
	4023	カスターリア大町	大和	656	629	594	606	△50	△23	12	6.4	6.4	6.6	6.3	6.3	6.5	△0.1	△0.1	△0.1
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,119	2,280	2,320	130	201	40	5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
	4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,590	2,890	3,000	330	410	110	5.7	5.4	6.0	5.6	5.3	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,698	2,160	2,160	420	462	0	6.1	5.9	6.3	6.1	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0	
4027	カスターリア伏見	不動研	2,260	2,258	2,480	2,600	340	342	120	6.0	5.8	6.2	5.8	5.6	6.0	△0.2	△0.2	△0.2	
4028	カスターリア名駅南	森井	720	741	779	788	68	47	9	5.8	5.5	6.1	5.7	5.4	6.0	△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8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成24年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成24年2月29日鑑定			平成24年8月31日鑑定			前回比					
						平成24年 2月29日 鑑定 評価額	平成24年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法		DCF法		直接 還元 法		DCF法		直接 還元 法		DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア4	4029	カスタリア薬院	森井	930	996	960	998	68	2	38	6.0	5.7	6.3	5.7	5.4	6.0	△0.3	△0.3	△0.3			
	4030	カスタリア壬生	不動研	1,193	1,251	1,210	1,220	27	△31	10	5.9	5.7	6.1	5.9	5.7	6.1	0.0	0.0	0.0			
居住施設エリア4小計				39,442	38,363	39,136	39,659	217	1,296	523												
エリア3	8001	いなげや横浜西が岡店	不動研	1,000	1,038	849	853	△147	△185	4	6.2	5.9	6.4	6.2	5.9	6.4	0.0	0.0	0.0			
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,417	1,040	1,040	△370	△377	0	6.7	6.5	7.2	6.7	6.5	7.2	0.0	0.0	0.0			
商業施設小計				2,410	2,455	1,889	1,893	△517	△562	4												
保有資産合計				211,035	208,088	202,070	202,699	△8,336	△5,389	629												

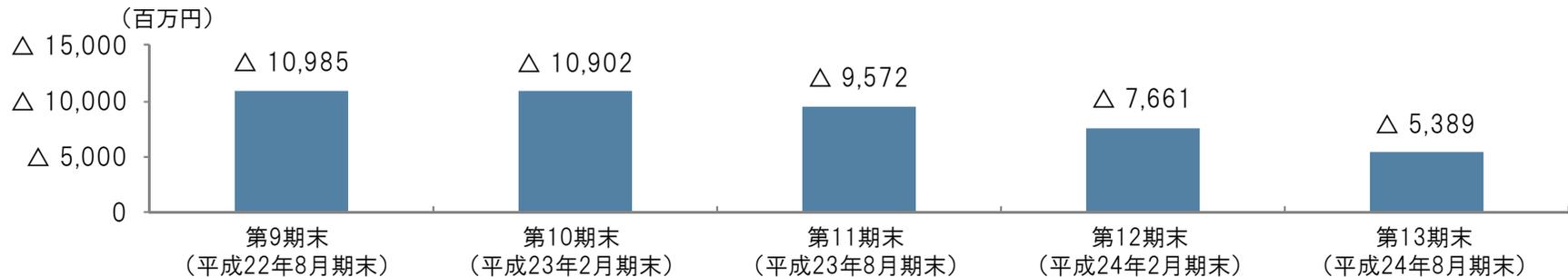
CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

対帳簿価格は、前期比2,272百万円の改善

不動産鑑定評価額は4期連続で改善

- (注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。
- (注2) 5.2% (価格時点から1年～10年目)、5.3% (価格時点から11年目) (注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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) 5.7% (価格時点から1年～10年目)、5.5% (価格時点から11年目)
- (注10) 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11) 6.1% (価格時点から1年～4年目)、5.7% (価格時点から5年目～11年目)
- (注12) 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13) 直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を求める手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。
- (注14) 平成24年9月27日に譲渡済です。
- (注15) 第13期(平成24年8月期)取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。カスタリア荒川及びカスタリア大森Ⅱの価格時点は、それぞれ平成24年3月1日、平成24年2月29日です。

## 含み損の改善状況





# ポートフォリオ一覧（平成24年10月11日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.6	7,470
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,492.93	96	4,500	2.1	3,930
	1003	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.3	1,920
	1004	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.2	1,880
	1005	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	1.1	1,590
	1006	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.6	1,000
	1007	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	1.1	1,950
	1008	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.4	2,370
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.3	2,270
	1010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注5）	1,917.62	41	1,865	0.9	1,540
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	0.9	1,470
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.7	987
	1015	カスターリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,779.77	37	2,143	1.0	1,920
	1016	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,559.21	44	1,770	0.8	1,850
	1017	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.7	1,280
	1018	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.6	1,220
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.5	1,090
	1020	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	932	0.4	878
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.4	751
	1022	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	887	0.4	806
	1023	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	608	0.3	585
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	555	0.3	536
	1025	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	464	0.2	447
	1027	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.5	955
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,070	0.5	1,090
	1029	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注5）	1,308.38	32	914	0.4	903
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.7	1,410
	1031	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.6	1,200



# ポートフォリオ一覧（平成24年10月11日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	
エリア1	1032	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	675	0.3	648	
	1033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.3	2,570	
	1034	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.4	887	
	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	666	0.3	645	
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	486	0.2	454	
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	400	0.2	374	
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.6	1,190	
	1039	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	591	
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.4	2,550	
	1041	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.3	2,570	
	1042	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.5	6,740	
	1043	カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	3,520	1.7	3,320	
	1045	カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.4	2,830	
	1046	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注5）	1,546.34	50	940	0.4	1,220	
	1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	16,849.50	213	7,580	3.6	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	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	2.1	3,720
		2002	イプセ都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	506
2004		カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.5	1,010	
2005		カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.7	1,180	
2006		カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.7	1,390	
2007		カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.4	716	
2008		カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.4	813	
2009		カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,040	0.5	1,010	
2010		カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,200	0.6	1,210	
2011		カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	988	0.5	929	
2012		カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	2,570	1.2	2,300	
2013		カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,140	0.5	1,030	
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	7,010	



# ポートフォリオ一覧（平成24年10月11日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア2	2015	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.4	701
	2016	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	1,560	0.7	1,640
	2018	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	996	0.5	941
	2019	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.4	716
	2020	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.2	394
	2023	カスターリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	198	0.1	197
	2024	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.4	840
	2025	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	776	0.4	731
	2026	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	792	0.4	759
	2027	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.3	552
	2028	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,641	1.3	2,360
	2029	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	686	0.3	698
	2030	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,430	0.7	1,340
	2031	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.3	515
	2032	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.5	1,080
	2033	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	923	0.4	958
	2034	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.5	849
	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	1.0	2,250
	2036	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.5	1,030
	2037	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.6	1,270
	2038	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.9	2,230
	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	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.8	2,160
	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	1,610
	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	1,820	
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	2,470	



# ポートフォリオ一覧（平成24年10月11日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.8	1,610
	3002	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	0.3	667
	3003	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,496.40	86	704	0.3	690
	3006	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	783	0.4	735
	3007	カスターリア舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	561
	3008	カスターリア市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	645
	3010	カスターリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.3	548
	3011	カスターリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.3	494
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	385	0.2	346
	3013	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1（注5）	744.90	30	325	0.2	276
	3017	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	493
	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	5,650
	エリア4	4001	カスターリア新栄	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6）	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	1,300
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	2,690
4010		カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,490	0.7	1,460
4011		カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.7	1,400
4012		カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,832.11	153	4,368	2.1	4,100
4014		カスターリア栄	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	1,040
4015		カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	3,570	1.7	3,350
4016		カスターリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	411	0.2	419
4017		カスターリア円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	1,740	0.8	1,670
4018		カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.5	905
4019		カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.6	3,630
4020	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.6	1,300	



# ポートフォリオ一覧（平成24年10月11日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア4	4021	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	473
	4022	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.4	770
	4023	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	656	0.3	606
	4024	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	2,190	1.0	2,320
	4025	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	2,670	1.3	3,000
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1（注5）	8,661.19	179	1,740	0.8	2,160
	4027	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	1.1	2,600
	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	788
	4029	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	998
	4030	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注5）	2,828.39	78	1,193	0.6	1,220
	4031	カスターリア榴ヶ岡	仙台市若林区新寺四丁目2番35号	4,471.11	84	1,209	0.6	（注7）1,320
居住施設（121物件） 小計				376,802.19	9,193	207,482	98.9	199,896
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5）	2,343.26	1	1,000	0.5	853
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町531番地1（注5）	4,022.27	11	1,410	0.7	1,040
商業施設（2物件） 小計				6,365.53	12	2,410	1.1	1,893
保有資産（123物件） 合計				383,167.72	9,205	209,892	100.0	201,789

- (注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
- (注2) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注3) 「取得価格比率」には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」には、平成24年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注5) 住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。
- (注6) 平成24年3月15日に不動産信託受益権（土地の一部）を譲渡しました。
- (注7) カスターリア榴ヶ岡の鑑定評価額は、取得時の鑑定評価額（平成24年8月1日時点）を記載しています。
- (注8) 「賃貸可能面積」には、平成24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13期実績 (平成24年8月期)	第12期比 増減
運用日数	182日	183日	274日	181日	184日	182日	184日	+2日
営業収益	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	7,746百万円	+324百万円
(内、不動産売却益)	—	—	22百万円	1,062百万円	0百万円	—	112百万円	112百万円
営業利益	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	3,691百万円	+257百万円
(内、不動産売却損)	—	—	—	305百万円	501百万円	63百万円	—	△63百万円
経常利益	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	2,724百万円	+367百万円
当期純利益	548百万円	436百万円	20,918百万円	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	+382百万円
1口当たり分配金額	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	+264円
配当性向(注1)	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	△9.3%
期末発行済投資口数	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	—
不動産賃貸事業収益	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	7,633百万円	+211百万円
不動産賃貸事業費用	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	3,270百万円	+103百万円
不動産賃貸事業損益	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	4,362百万円	+108百万円
賃貸NOI	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	5,774百万円	+156百万円
NOI利回り(注2)	5.06%	4.53%	4.99%	5.13%	5.05%	5.48%	5.42%	△0.06%

## <期末ポートフォリオ>

保有物件数	24物件	24物件	127物件	121物件	121物件	125物件	123物件	△2物件
取得価格合計(注2)	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	211,035百万円	+753百万円
賃貸可能戸数	1,350戸	1,350戸	8,139戸	8,314戸	8,402戸	9,164戸	9,181戸	+17戸
(内、店舗戸数)	(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78戸)	(うち店舗+4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	2物件/ 4,030百万円	△4物件/ △14,903百万円
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	4物件/ 3,324百万円	+2物件/ +2,557百万円
期中平均稼働率(注4)	89.9%	89.2%	90.1%   92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	△0.3%
期末稼働率	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	△1.1%

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

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

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



# 財務指標の推移

	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13期 (平成24年8月期)	第12期比 増減
当期運用日数	182日	183日	274日	181日	184日	182日	184日	+2日
総資産額	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	218,295百万円	△3,408百万円
純資産額	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	91,928百万円	+48百万円
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	41,602百万円	41,602百万円	—
発行済投資口総数	49,260口	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	—
1口当たり純資産額	498,402円	496,125円	616,183円	628,176円	623,103円	572,339円	572,640円	+301円
1口当たり分配金額	11,138円	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	+264円
配当性向 (注1)	100.0%	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	△9.3%
総資産経常利益率(年換算) (注2)	2.0%	1.6%	1.9%	2.8%	1.4%	2.2%	2.5%	+0.3%
純資産当期純利益率(年換算) (注3)	4.5%	3.6%	57.1%	8.9%	3.7%	5.4%	5.6%	+0.2%
期末純資産比率 (注4)	45.1%	45.0%	36.3%	36.9%	36.9%	41.4%	42.1%	+0.7%
物件数	24物件	24物件	127物件	121物件	121物件	125物件	123物件	△2物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	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)	9,181戸 (うち店舗78戸)	+17戸 (うち店舗+4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㎡)	337,589.55㎡ (うち店舗12,521.02㎡)	341,034.63㎡ (うち店舗13,898.46㎡)	340,892.79㎡ (うち店舗13,851.34㎡)	383,773.51㎡ (うち店舗15,114.21㎡)	381,992.54㎡ (うち店舗15,581.95㎡)	△1,780.97㎡ (うち店舗+467.74㎡)
期中平均稼働率 (注6)	89.9%	89.2%	90.1%   92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	△0.3%
期末稼働率	88.0%	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	△1.1%
当期減価償却費	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	1,411百万円	+48百万円
賃貸NOI (注7)	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	5,774百万円	+156百万円
1口当たりFFO (注8)	16,818円	14,548円	24,427円	26,541円	26,228円	23,570円	25,075円	+1,505円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注9)	4.8倍	4.5倍	25.7倍	6.0倍	3.9倍	5.4倍	6.3倍	+0.9倍
有利子負債総額	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	121,834百万円	△3,490百万円
LTV(有利子負債/総資産)	52.7%	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	△0.7%

(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12期 (平成24年2月29日現在)		第13期 (平成24年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	6,286,819		2,969,663		△3,317,156
信託現金及び信託預金	4,890,336		5,020,022		129,685
営業未収入金	98,397		52,959		△45,437
前払費用	198,111		231,595		33,483
未収消費税等	101,809		0		△101,809
その他	7,894		2,964		△4,929
貸倒引当金	△20,784		△9,358		11,425
流動資産合計	11,562,584	5.2	8,267,846	3.8	△3,294,738
固定資産					
有形固定資産					
建物	28,157,619		27,979,362		△178,256
減価償却累計額	△1,044,396		△1,315,986		△271,590
建物(純額)	27,113,223		26,663,376		△449,846
構築物	237,174		238,845		1,670
減価償却累計額	△9,210		△11,674		△2,463
構築物(純額)	227,964		227,171		△792
機械及び装置	432,205		432,205		0
減価償却累計額	△28,368		△36,253		△7,884
機械及び装置(純額)	403,837		395,952		△7,884
工具、器具及び備品	644,106		647,236		3,129
減価償却累計額	△90,895		△114,346		△23,451
工具、器具及び備品(純額)	553,211		532,890		△20,321
土地	21,393,132		21,150,419		△242,713
信託建物	86,344,743		87,014,046		669,303
減価償却累計額	△4,906,522		△5,799,643		△893,120
信託建物(純額)	81,438,221		81,214,403		△223,817
信託構築物	651,501		655,981		4,479
減価償却累計額	△34,666		△45,861		△11,194
信託構築物(純額)	616,835		610,120		△6,715
信託機械及び装置	1,315,940		1,320,493		4,553
減価償却累計額	△205,143		△246,618		△41,475
信託機械及び装置(純額)	1,110,797		1,073,874		△36,922
信託工具、器具及び備品	292,737		290,791		△1,945
減価償却累計額	△65,073		△78,819		△13,746
信託工具、器具及び備品(純額)	227,664		211,972		△15,692
信託土地	73,208,489		73,763,336		554,846
有形固定資産合計	206,293,377	93.1	205,843,516	94.3	△449,861



# 貸借対照表

## ■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第12期 (平成24年2月29日現在)		第13期 (平成24年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	2,250,129		2,244,584		△5,545
商標権	1,901		4,612		2,711
無形固定資産合計	2,252,030	1.0	2,249,197	1.0	△2,833
投資その他の資産					
長期前払費用	356,006		703,379		347,372
差入保証金	10,030		10,030		0
信託差入敷金及び保証金	1,229,521		1,200,020		△29,501
投資その他の資産合計	1,595,558	0.7	1,913,429	0.9	317,871
固定資産合計	210,140,967	94.8	210,006,143	96.2	△134,823
繰延資産					
投資法人債発行費	0		21,183		21,183
繰延資産合計	0	0.0	21,183	0.0	21,183
資産合計	221,703,552	100.0	218,295,174	100.0	△3,408,377



# 貸借対照表

## ■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

## ■ 第13期 注釈事項

科目	第12期 (平成24年2月29日現在)		第13期 (平成24年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	285,463		389,397		103,933
短期借入金	3,200,000		0		△3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	12,519,000		0		△12,519,000
未払金	131,991		113,193		△18,798
未払費用	482,222		530,550		48,328
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	0		61,465		61,465
前受金	841,654		716,182		△125,472
預り金	226,140		166,082		△60,058
1年内返済予定の再生債務	22,435,033		15,012,890		△7,422,142
流動負債合計	40,122,110	18.1	16,990,366	7.8	△23,131,744
固定負債					
投資法人債	0		3,000,000		3,000,000
長期借入金	42,300,000		73,795,000		31,495,000
預り敷金及び保証金	333,971		327,220		△6,751
信託預り敷金及び保証金	1,811,945		1,839,111		27,165
資産除去債務	383,545		387,898		4,353
再生債務	44,871,495		30,026,737		△14,844,757
固定負債合計	89,700,958	40.5	109,375,968	50.1	19,675,009
負債合計	129,823,069	58.6	126,366,334	57.9	△3,456,734
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	41,602,436		41,602,436		0
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		0
分配準備積立金	19,802,245		19,467,899		△334,345
当期未処分利益	2,234,214		2,616,916		382,702
剰余金合計	50,278,046		50,326,403		48,356
投資主資本合計	91,880,482	41.4	91,928,839	42.1	48,356
純資産合計	91,880,482	41.4	91,928,839	42.1	48,356
負債純資産合計	221,703,552	100.0	218,295,174	100.0	△3,408,377

<b>1. 現預金</b>	
投資法人名義	2,969百万円
信託銀行名義	5,020百万円
うち敷金相当額	2,166百万円
差引	5,823百万円
<b>2. 有利子負債</b>	
有利子負債残高	121,834百万円
<b>3. 貸倒引当金</b>	
貸倒引当金	9百万円
<b>4. 出資総額推移</b>	
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12期		第13期		増減
	自 平成23年 9月1日 至 平成24年 2月29日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	6,951,985	7,131,007			179,021
その他賃貸事業収入	469,388	502,243			32,855
不動産等売却益	-	112,869			112,869
営業収益合計	7,421,373	7,746,121			324,747
営業費用					
賃貸事業費用	3,167,042	3,270,619			103,577
不動産等売却損	63,408	0			△63,408
資産運用報酬	445,962	488,247			42,284
資産保管手数料	21,457	21,791			334
一般事務委託手数料	69,977	72,631			2,654
役員報酬	6,600	6,600			0
貸倒引当金繰入額	7,032	0			△7,032
その他営業費用	205,494	194,643			△10,850
営業費用合計	3,986,975	4,054,533			67,558
営業利益	3,434,398	3,691,587			257,188
営業外収益					
受取利息	730	693			△37
貸倒引当金戻入額	-	2,921			2,921
その他	1,889	3,390			1,500
営業外収益合計	2,620	7,005			4,385
営業外費用					
支払利息	825,519	770,560			△54,959
投資法人債利息	-	16,109			16,109
投資法人債発行費消却	-	2,353			2,353
融資関連費用	191,746	178,222			△13,524
投資口交付費	59,352	0			△59,352
その他	3,217	6,828			3,610
営業外費用合計	1,079,837	974,074			△105,762
経常利益	2,357,181	2,724,518			367,336
特別利益					
再生債務買入消却益	7,079	0			△7,079
その他	1,224	0			△1,224
特別利益合計	8,304	0			△8,304
特別損失					
減損損失	130,666	106,996			△23,670
災害による損失	-	-			-
特別損失合計	130,666	106,996			△23,670
税引前当期純利益	2,234,819	2,617,521			382,702
法人税、住民税及び事業税	605	605			0
法人税等合計	605	605			0
当期純利益	2,234,214	2,616,916			382,702
前期繰越利益	-	-			-
当期末処分利益	2,234,214	2,616,916			382,702

## ■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第12期		第13期		増減
	自 平成23年 9月1日 至 平成24年 2月29日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	
I 当期末処分利益	2,234,214,043	2,616,916,861			382,702,818
II 分配準備積立金取崩額	334,345,957	-			△334,345,957
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,568,560,000 (16,000)	2,610,941,240 (16,264)			42,381,240 (264)
IV 分配準備積立金積立額	-	5,975,621			5,975,621
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12期		第13期		増減
	自 平成23年 9月1日 至 平成24年 2月29日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 3月1日 至 平成24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	6,756,200	6,922,889			166,688
共益費収入	195,784	208,117			12,332
計	6,951,985	7,131,007			179,021
その他賃貸事業収入					
施設使用料収入	187,516	193,530			6,014
付帯収益	31,910	35,311			3,401
その他賃貸事業収益	249,962	273,401			23,438
計	469,388	502,243			32,855
不動産賃貸事業収益 合計	7,421,373	7,633,251			211,877
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
管理業務費	791,837	793,286			1,448
水道光熱費	100,707	104,040			3,333
公租公課	356,797	393,807			37,009
修繕費	134,136	103,176			△30,959
保険料	12,294	11,624			△670
原状回復工事費	181,346	206,729			25,383
信託報酬	50,903	47,736			△3,167
減価償却費	1,363,674	1,411,821			48,147
その他営業費用	175,344	198,396			23,052
不動産賃貸事業費用 合計	3,167,042	3,270,619			103,577
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,254,331	4,362,631			108,300



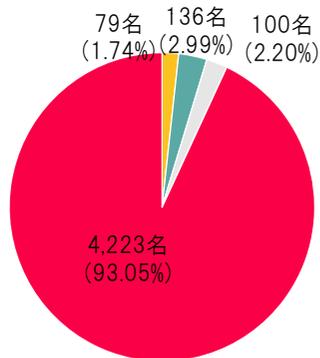
# 投資主の状況（所有者別統計表）

## 本投資法人の所有者別統計表

### 投資主数

所有者区分	前期（第12期） （平成24年2月29日現在）		当期（第13期） （平成24年8月31日現在）		増減 投資主数 （人）
	投資主数 （人）	比率 （%）	投資主数 （人）	比率 （%）	
個人・その他	4,684	93.99	4,223	93.05	△461
金融機関	52	1.04	59	1.30	7
銀行・信託銀行	27	0.54	32	0.70	5
都市銀行	1	0.02	1	0.02	0
地方銀行	14	0.28	20	0.44	6
信託銀行	12	0.24	11	0.24	△1
生命保険会社	5	0.10	7	0.15	2
損害保険会社	2	0.04	2	0.04	0
その他金融	18	0.36	18	0.39	0
信用金庫	12	0.24	12	0.26	0
その他	6	0.12	6	0.13	0
その他国内法人	95	1.90	100	2.20	5
外国法人・個人	128	2.56	136	2.99	8
証券会社	24	0.48	20	0.44	△4
<b>合計</b>	<b>4,983</b>	<b>100.00</b>	<b>4,538</b>	<b>100.00</b>	<b>△445</b>

投資主数 投資主合計 4,538名

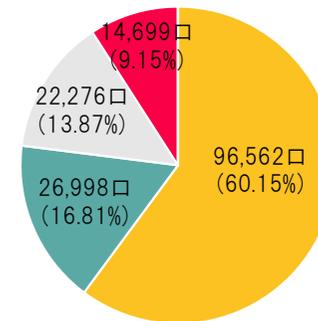


- 金融機関（証券会社を含む）
- 外国法人・個人
- その他国内法人
- 個人・その他

### 投資口数

所有者区分	前期（第12期） （平成24年2月29日現在）		当期（第13期） （平成24年8月31日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	16,081	10.01	14,699	9.15	△1,382
金融機関	88,099	54.87	95,235	59.32	7,136
銀行・信託銀行	78,605	48.96	85,985	53.56	7,380
都市銀行	438	0.27	325	0.20	△113
地方銀行	6,482	4.03	7,674	4.78	1,192
信託銀行	71,685	44.65	77,986	48.57	6,301
生命保険会社	3,803	2.36	5,120	3.18	1,317
損害保険会社	2,673	1.66	573	0.35	△2,100
その他金融	3,018	1.87	3,557	2.21	539
信用金庫	1,481	0.92	1,366	0.85	△115
その他	1,537	0.95	2,191	1.36	654
その他国内法人	22,104	13.76	22,276	13.87	172
外国法人・個人	32,669	20.35	26,998	16.81	△5,671
証券会社	1,582	0.98	1,327	0.82	△255
<b>合計</b>	<b>160,535</b>	<b>100.00</b>	<b>160,535</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>

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）
- 外国法人・個人
- その他国内法人
- 個人・その他



# 投資主の状況（主要な投資主の状況）

## // 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	前期（第12期） （平成24年2月29日現在）		当期（第13期） （平成24年8月31日現在）		増減
	所有口数（口）	比率（%）	所有口数（口）	比率（%）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	27,467	17.10	35,512	22.12	8,045
大和ハウス工業株式会社	18,860	11.74	18,860	11.74	0
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	14,743	9.18	2,769
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,155	8.19	11,067	6.89	△2,088
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	9,532	5.93	△2,816
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,405	2.12	4,108	2.55	703
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	3,450	2.14	0
エイチエスピーシー プライベート バンク（スイス） エス エー シンガポール トラスト アカウント クライアント	0	0.00	2,966	1.84	2,966
三井住友信託銀行株式会社（*）	2,234	1.39	2,234	1.39	0
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,731	1.07	2,179	1.35	448
<b>合計</b>	<b>94,624</b>	<b>58.94</b>	<b>104,651</b>	<b>65.18</b>	<b>10,027</b>

（\*）中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

## // 第12期投資主アンケートについて

第12期資産運用報告とあわせて、投資主の皆様にはアンケートを送付し、1,174名（23.6%）の投資主の皆様よりご回答を頂きました。

性別	「男性」75%、「女性」23%、「未回答」2%	本投資口購入の理由（複数回答）	「分配利回り」70%、「証券会社の勧め」29%、「スポンサー信用力」23% 「投資口価格の割安感」20%、「他REITとの比較」16%
年齢	「60歳以上」56%、「50代」17%、「40代」13%	本投資口への投資方針	「長期保有」70%、「買い増し」9%
職業	「無職・定年退職」35%、「会社員」22%、「自営業」12%、「専業主婦」12%	長期保有の理由（複数回答）	「分配金が安定しているから」71%、「投資口価格の値上がり期待」28%、 「保有物件の質が高い」15%
投資年数	「10年以上」55%、「10年未満」23%	投資方針決定時に重視するもの（複数回答）	「分配利回り」81%、「収益性」36%、「保有物件の質」23% 「運用実績」23%、「投資口価格」17%、「不動産市場の動向」15%
本投資法人名を知ったきっかけ（複数回答）	「証券会社の紹介」43%、「インターネット」21% 「新聞・雑誌」18%、「四季報」16%	本投資法人のIR活動	「満足、やや満足」82%、「やや不満」12%

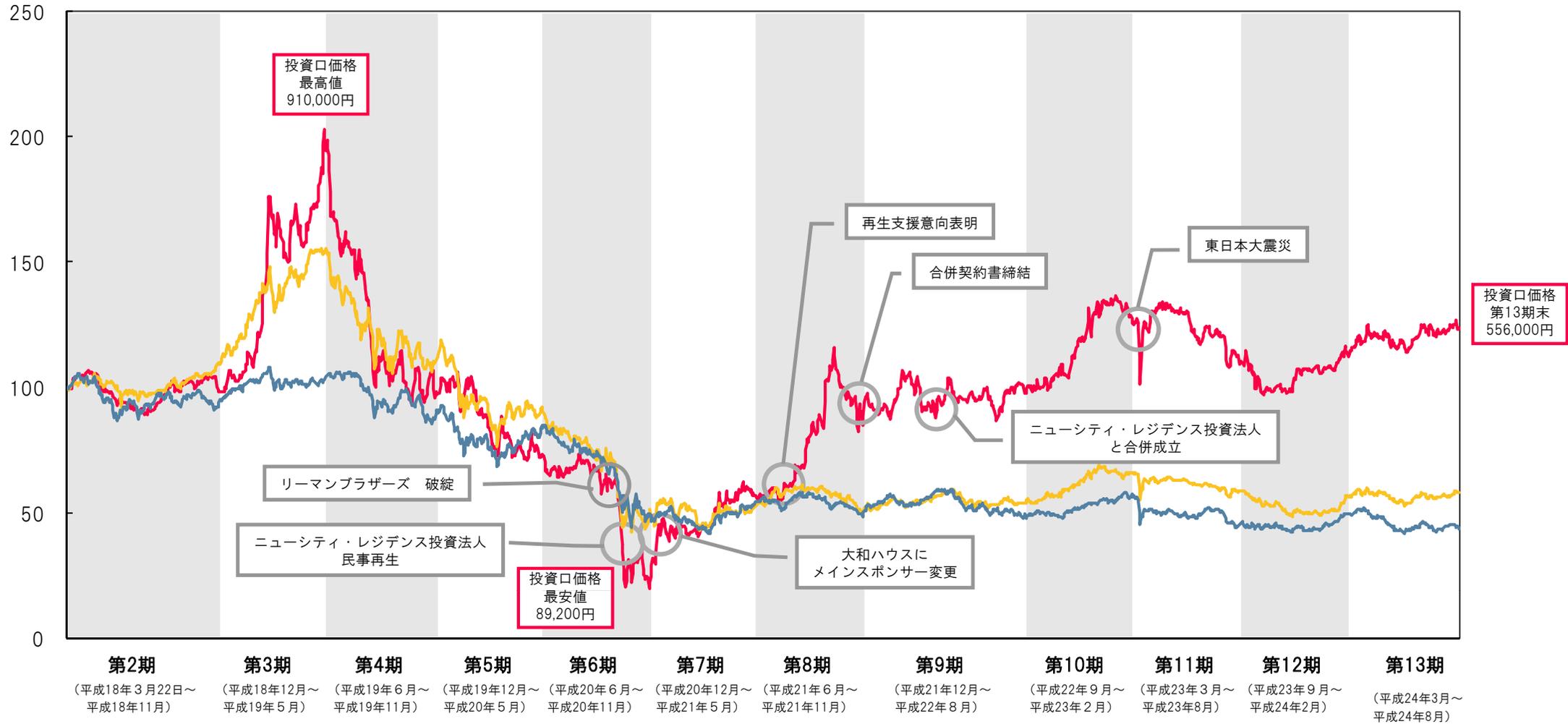


# 本投資口価格指数の状況

投資口価格指数  
REIT指数  
TOPIX

— 大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資口価格指数 — REIT指数 — TOPIX

平成18年3月22日=100



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。