

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

第14期(平成25年2月期)決算説明資料

2013年4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

一般社団法人投資信託協会 加入



運用ハイライト

ページ番号	
2	本投資法人の概要
3	第14期（平成25年2月期）の決算ハイライト
4	第14期決算実績と第13期決算実績との差異
5	第14期（平成25年2月期）1口当たり分配金の対前期比増減要因
6	第14期（平成25年2月期）1口当たり分配金の当初予想との差異要因
7	外部成長の実績
8	資産の入替えによるポートフォリオの収益性の改善と質の向上
9	大和ハウスグループのスポンサーサポート
10	高齢者向け住宅に関する取組み
11	ポートフォリオの状況
12	稼働率の推移
13	稼働坪単価の推移
14	テナント入替時の賃料状況推移

ページ番号	
15	内部成長
16	大和ハウスグループの総合力を活用した運用戦略
17	財務の状況（1）
18	財務の状況（2）
19	財務の状況（3）
20	分配金の安定化と向上について（1）
21	分配金の安定化と向上について（2）
22	分配金の安定化と向上について（3）
23	今後の業績予想について
24	第15期（平成25年8月期）及び第16期（平成26年2月期）の予想分配金増減要因
25	今後の成長戦略について

A P P E N D I X

ページ番号	
27	公募増資について
28	ポートフォリオのエリア別投資方針
29	ポートフォリオのタイプ別投資方針
30	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
31	賃貸住宅マーケットの状況
32	大和ハウス工業の概要
33 ～37	不動産鑑定評価比較表
38 ～42	ポートフォリオ一覧（平成25年4月11日現在）
43	業績の推移
44	財務指標の推移
45 ～47	貸借対照表
48	損益計算書
49 ～50	投資主の状況
51	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、9ページ及び10ページに掲載した物件写真を除き、すべてDHIが運用する物件の写真です。



- ①賃料や稼働率の安定性が相対的に高い**居住施設**を投資対象とする居住施設特化型J-REITです。
- ②スポンサーである**大和ハウスグループ**との協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。
- ③平成22年4月にニューシティ・レジデンス投資法人（NCR）と**合併**し資産規模を拡大、**内部留保を活用して分配金の安定化**を推進しています。
- ④平成23年10月に**公募増資（総額176億円）**、平成25年3月に**公募増資（総額115億円）**を実施し、資産規模は2,184億円（平成25年4月11日現在）と着実な外部成長を実現しています。

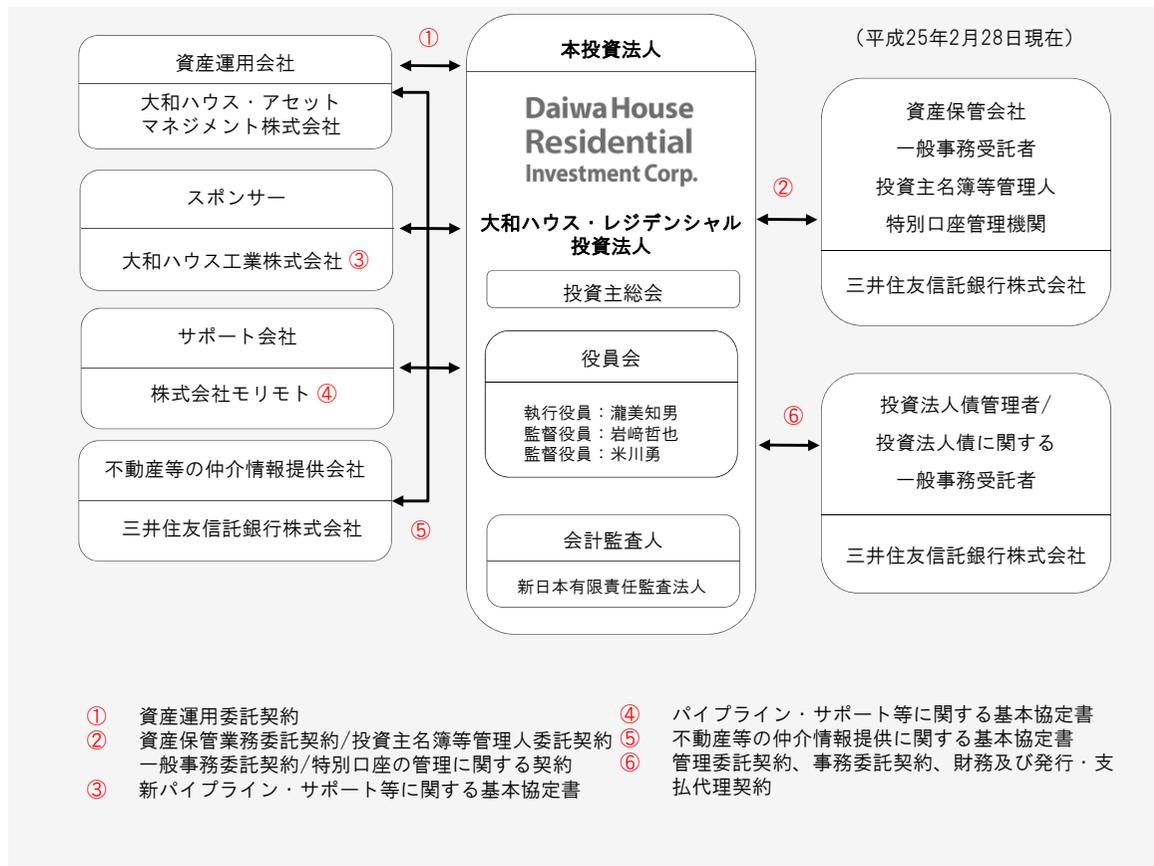
平成25年2月末日現在（第14期）

決算期	2月および8月
保有物件数	123物件（一物件） （居住施設122物件、商業施設1物件）
賃貸可能戸数	9,305戸（124戸）
総資産額	221,779百万円（3,484百万円）
資産規模（注1）	212,692百万円（1,657百万円）
純資産	91,846百万円（△82百万円）
発行済投資口数（注2）	160,535口（－）
一口当たり純資産	572千円（△0千円） 286千円（△0千円）（2分割後）
LTV（注3）	56.6%（0.8%）
上場日	平成18年3月22日
スポンサー	大和ハウス工業株式会社

（注1）取得価格ベースで、単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
 （注2）平成25年3月1日付で投資口1口につき2口の割合で分割を実施しています。
 （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
 （注4）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
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A+ 安定的
日本格付研究所（JCR）	長期優先債務	AA- 安定的



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の実現

過去最高の分配金実績

- 大幅な目標達成
期中取得物件が営業収益に貢献する一方、既存物件の稼働率が想定以上に推移し回転率が低下した結果、原状回復費用等の不動産関連コストが削減、さらに金融費用の減少等により、不動産等売却損を除いた平成25年2月期の投資口1口当たり分配金16,947円（上場時の12か月決算期を除く）は過去最高の実績
詳細は4～6ページに記載
- 目標分配金水準の上方修正
投資口1口当たり8,250円（2分割後）としていた平成25年8月期の目標分配金水準を8,300円に上方修正し、平成26年2月期も同様、投資口1口当たり8,300円に設定
詳細は23ページに記載

着実な外部成長と内部成長の実現

- 資産の入替え
第14期は2物件総額5,009百万円（取得価格ベース）を取得、一方、商業施設を含む2物件総額3,063百万円（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	4.5年	5.6%
譲渡2物件	12.9年	5.2%
 - 稼働率の状況
期中平均稼働率は前期比0.6%、平成25年2月末稼働率97.6%は過去最高

平成24年8月末稼働率 （期中平均稼働率）	平成25年2月末稼働率 （期中平均稼働率）
96.1% (96.1%)	97.6% (96.7%)
- 詳細は7～8ページに記載
詳細は12ページに記載

財務安定性の向上他

- 平成25年1月及び2月に再生債務（合併でNCRから承継した債務）総額26,510百万円のリファイナンスを実施し、金利コスト低減及び借入期間の長期化、金利の固定化を実現
詳細は17～19ページに記載
 - 平成25年2月末基準で、個人投資家から要望が多かった投資口の分割を実施、投資しやすい環境と流動性向上の実現に努力
 - 平成25年3月1日に公募増資115億円の実施を発表、2物件の取得と1物件取得資金の返済を実施

	平成25年2月末	公募増資後
LTV	56.6%	53.5%
- 詳細は27ページに記載

商業物件の売却損192百万円について、内部留保を取崩して安定した分配金を実施

	第13期実績(A) (平成24年8月期)	第14期予想(B) (平成25年2月期)	第14期実績(C) (平成25年2月期)	差異(C)-(A)	差異(C)-(B)
1口当たり当期純利益	16,301円	16,273円	15,751円	△550円	△522円
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	16,264円	16,273円	16,947円	683円	674円
1口当たり分配金	16,264円	16,500円	16,947円	683円	447円

(注) 投資口1口当たりの金額は、分割前の金額を記載しています。

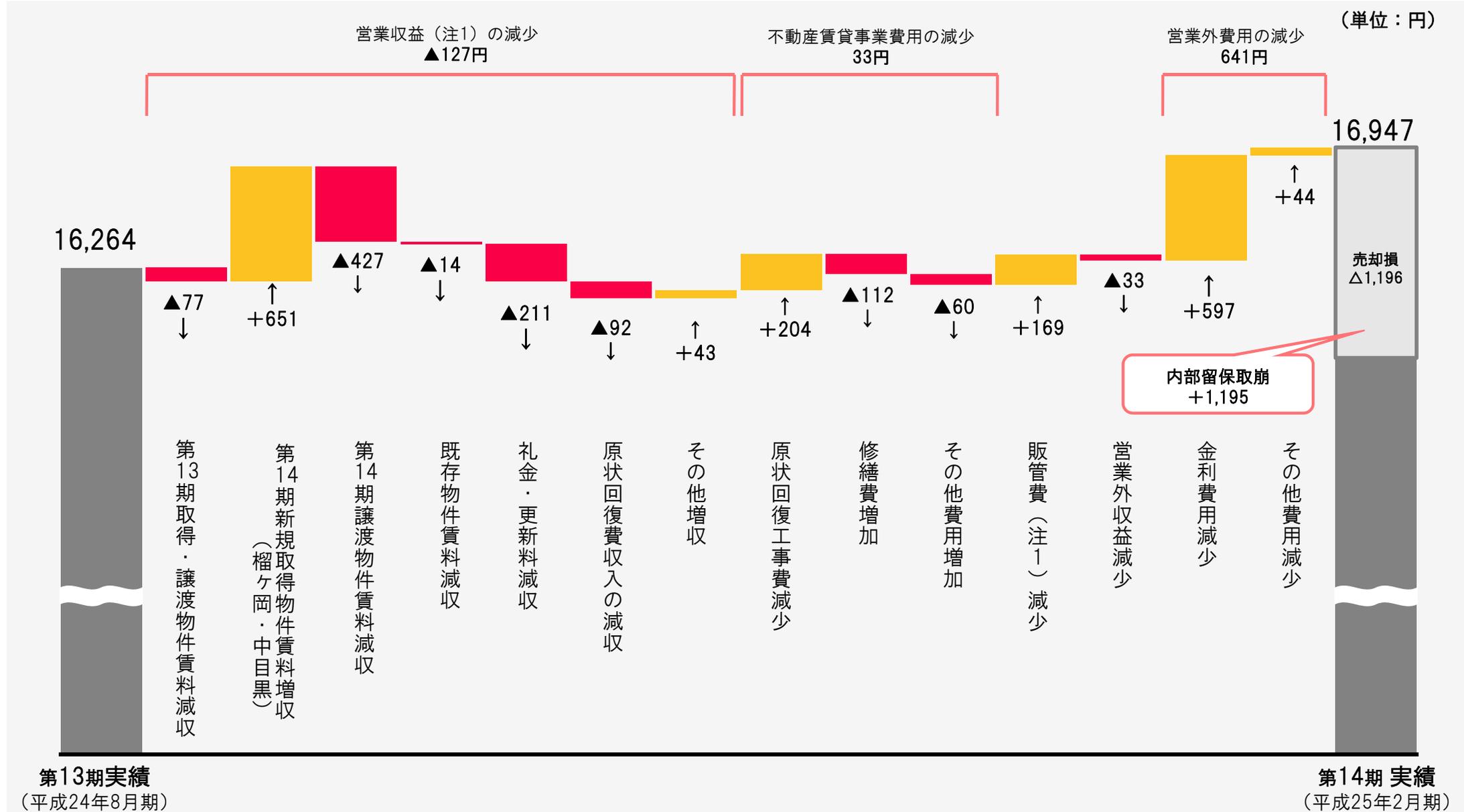
第14期決算実績と第13期決算実績との差異

(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14期実績 (平成25年2月期)	第14期実績と第13期実績との差異	
運用日数	184日	181日	181日	—	
営業収益 (a)	7,746	7,540	7,612	△133	1.7%減収
賃貸事業収益 (b)	7,633	7,540	7,612	△20	0.3%減収
賃貸事業収入	7,131	7,103	7,152	21	13期・14期取得物件+122、13期・14期譲渡物件△99
その他賃貸事業収入	502	437	460	△41	礼金収入△14、更新料収入△19、原状回復費収入△14
不動産等売却益	112	—	—	△112	物件売却益（13期）の減少
営業費用 (c)	4,054	4,055	4,214	159	
賃貸事業費用 (d)	4,054	4,055	4,022	△32	
賃貸事業費用	3,270	3,267	3,265	△5	原状回復費△32、管理業務費△11、更新手数料△7 修繕費+17、媒介手数料+15、減価償却費+10
その他賃貸事業費用	783	787	756	△27	
不動産等売却損	—	—	192	192	物件売却損（いなげや）
不動産等売却損益を除く営業利益 (b) - (d)	3,578	3,484	3,590	12	0.3%増益
営業利益 (a) - (c)	3,691	3,484	3,398	△292	7.9%減益
営業外収益	7	0	1	△5	
営業外費用	974	873	871	△102	
支払利息	786	723	725	△61	リファイナンスによる減少
融資関連費用	178	145	141	△36	同上
その他営業外費用	9	3	3	△5	
経常利益	2,724	2,612	2,529	△195	7.2%減益（巡航ベース（注1）では4.2%増益）
特別損益	△106	—	—	106	固定資産減損損失（第13期NCR西麻布）の減少
当期純利益	2,616	2,612	2,528	△88	3.4%減益（巡航ベース（注1）では4.2%増益）
内部留保実施（△取崩）額	5	△36	△191	△197	
分配金総額	2,610	2,648	2,720	109	
1口当たり当期純利益	16,301円	16,273円	15,751円	△550円	
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	16,264円	16,273円	16,947円	683円	
1口当たり内部留保実施（△取崩）額	37円	△227円	△1,195円	△1,232円	
1口当たり分配金	16,264円	16,500円	16,947円	683円	
（期末発行済投資口数：分割前）	（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。（注2）投資口1口当たりの金額は、分割前の金額を記載しています。

// 1口当たり分配金の対前期比増減要因分析

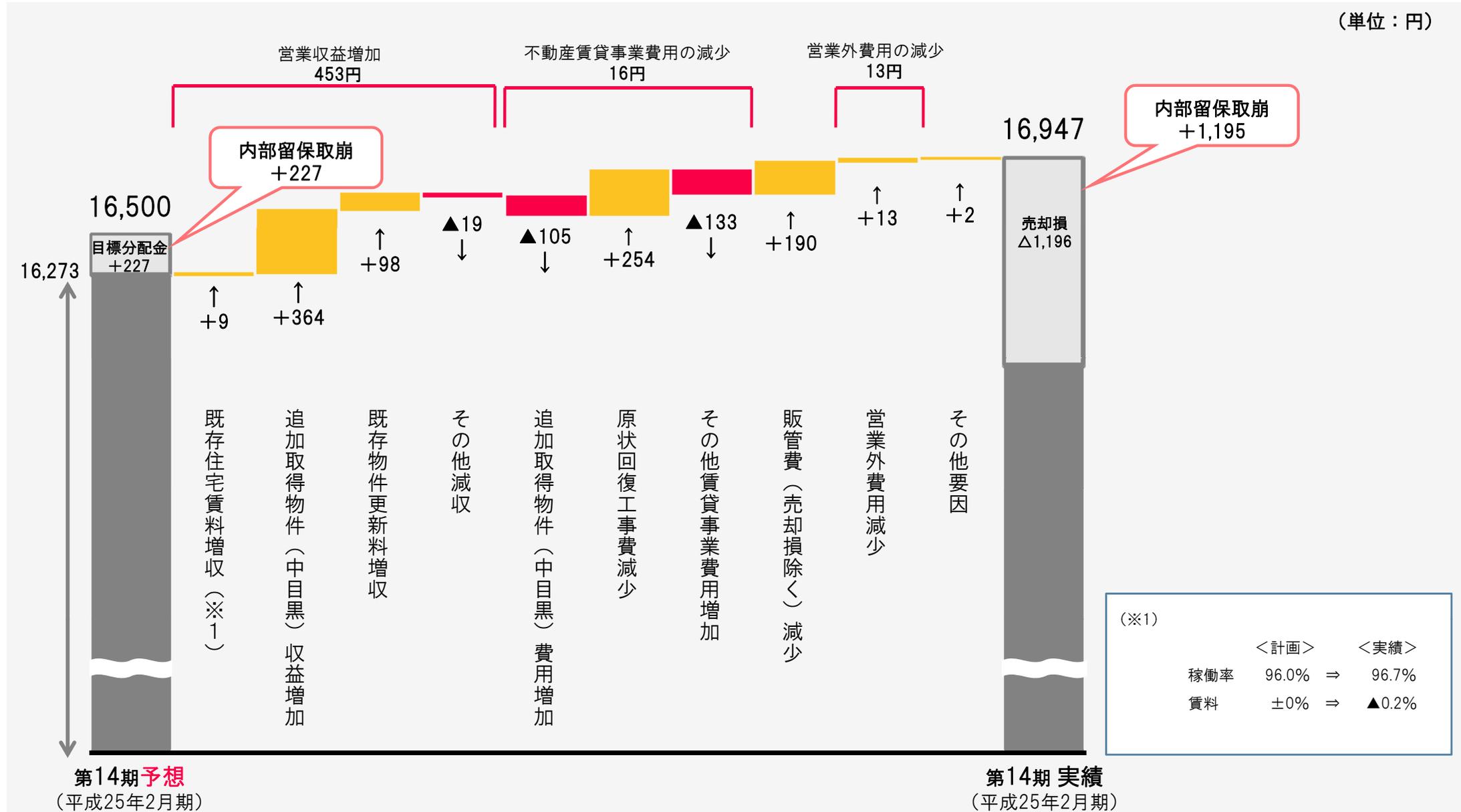


第13期実績
(平成24年8月期)

第14期実績
(平成25年2月期)

(注1) 不動産等売却損益を除く。
(注2) 投資口数(分割前) 第13期160,535口 第14期160,535口、期末LTV 第13期55.8% 第14期56.6%

// 1口当たり分配金の予想比差異分析



// 第14期（平成25年2月期）取得物件



// 第15期（平成25年8月期）取得物件



物件名称	カスタリア榴ヶ岡
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	国内の特例有限会社
NOI利回り（注）	6.9%

PO取得物件（借入金返済）	
物件名称	カスタリア中目黒
所在地	東京都目黒区
構造・階数	RC、7F
建築時期	平成20年1月
賃貸可能戸数	101戸
取得日	平成24年11月29日
取得価格	3,800百万円
取得先	野村不動産㈱
NOI利回り（注）	5.2%

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

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

（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14期（平成25年2月期）の物件入替え実績について

- カスタリア榴ヶ岡、カスタリア中目黒を取得
- 商業施設2物件のうち「いなげや横浜西が岡店」を売却、残る1物件も売却活動中

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
カスタリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	4,000	200	5.2	4.9
合計		5,009	5,320	311	5.6	4.5

(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 (百万円)	譲渡価格 (百万円)	売却損益 (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	2,207	2,210	0	5.0	9.5
いなげや横浜西が岡店	平成25年1月29日	1,036	853	△192	5.8	21.0
合計		3,243	3,063	△192	5.2	12.9

(注2) 売却に係る費用等を含んでいます。(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25年4月11日）

- 大和ハウスグループからの取得比率：59.6%

	売却25物件の合計 ①	取得21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)	25,078百万円	52,973百万円	27,894百万円	外部成長を達成
不動産鑑定評価額 (c) (注1) (注2)	23,669百万円 (注1)	57,138百万円 (注2)	33,468百万円	—
取得価格合計と不動産鑑定評価額との差異(c)-(b)	—	4,165百万円 (7.0%)	—	鑑定評価額比含み益が発生
不動産売却損益 (注3)	△102百万円 (注4)	—	—	売却損は、内部留保取崩し
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	2,522百万円	1,519百万円	運営管理の効率化を推進
総戸数	1,031戸	2,592戸	1,561戸	—
加重平均築年数	9.4年	4.2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12百万円、「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)

// 大和ハウスグループの総合力を活用した運用戦略

- 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



■ 今後のスポンサーパイプライン

- 本投資法人向け開発物件 (注1) 4物件… ○印
(大和ハウス工業からの優先交渉権取得済み開発中物件)
- 本投資法人の取得対象物件 (注2) 4物件… ▲印
(大和ハウス工業宛優先交渉権付与依頼済み開発中物件)
- 大和ハウス工業が保有する稼働中の賃貸住宅
(ロイヤルパークスシリーズ8物件 (注3) を含みます。)
- 合計497億円 (平成24年9月現在、簿価ベース)

(注1) 「本投資法人向け開発物件」とは、本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、本投資法人に対して優先交渉権を付与している物件をいいます。
 (注2) 「本投資法人の取得対象物件」とは、本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、大和ハウス工業に対して優先交渉権の付与を依頼している開発物件をいいます。
 (注3) 平成25年3月29日に取得済の「ロイヤルパークスなんば」を含みます。
 (注4) 上記の物件について、取得済の「ロイヤルパークスなんば」を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

// 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21年11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、首都圏3か所で介護付有料老人ホーム「もみの樹」を事業展開している「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）の全株式を取得し子会社化（その後「大和ハウスライフサポート株式会社」に社名変更）

// 本投資法人の高齢者向け住宅に関する取組み

- 高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加
平成24年10月、市場規模の拡大が見込める高齢者向け住宅（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单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）に関連した投資方針及び基準を追加し、将来の高齢者向け住宅取得の検討を開始

■ 高齢者向け住宅特有のリスクに対応した取得方針

通常の居住施設とは異なる高齢者向け住宅特有のリスクを念頭において、原則として、本資産運用会社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する方針を定め、取得に向けて大和ハウスと協議を開始



【大和ハウス工業施工事例】



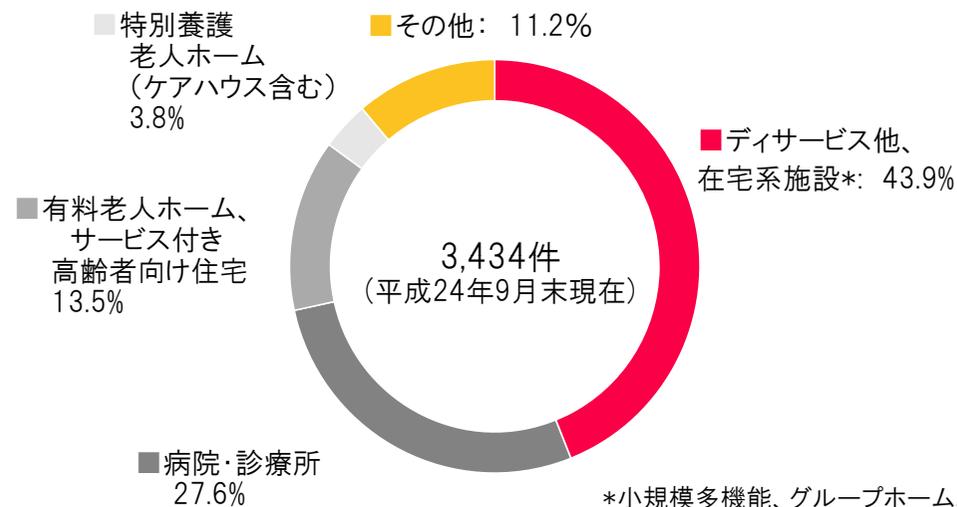
【大和ハウスライフサポート保有物件】

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。

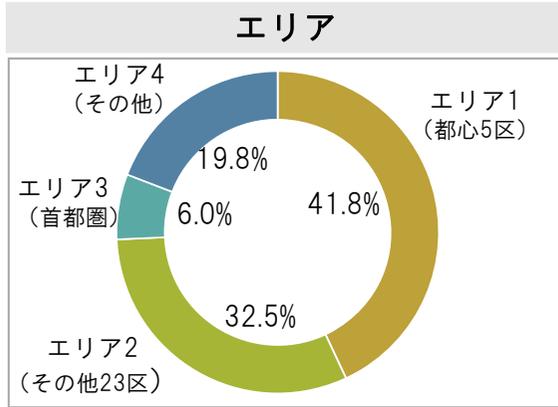
// 大和ハウスグループのヘルスケア事業実績

- 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注実績累計
3,434件 5,241億円（平成24年9月末現在累計）

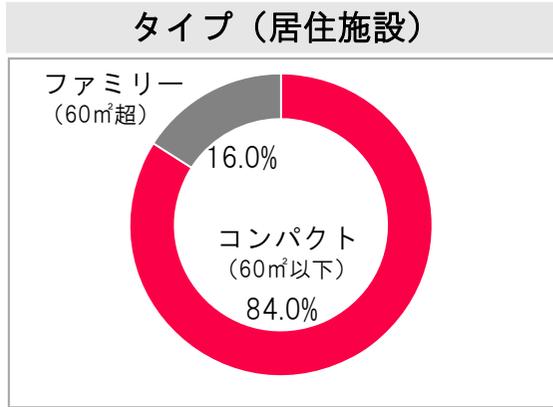
大和ハウス工業 受注実績件数内訳



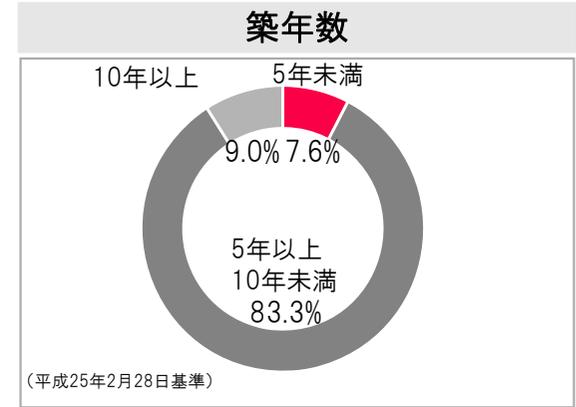
// 第14期末ポートフォリオの分散状況（平成25年2月28日現在）



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

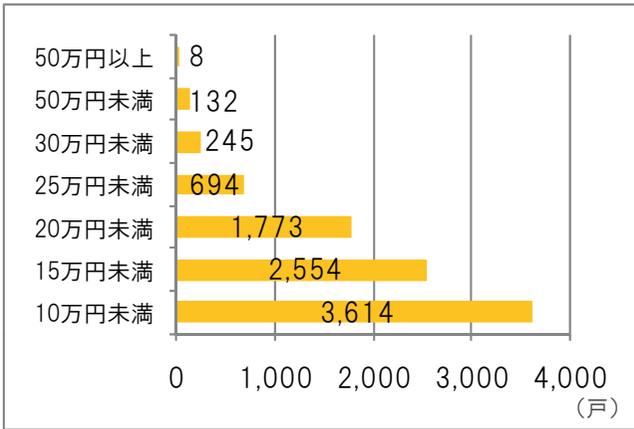


賃料総額が相対的に低く、稼働率・賃料水準がより安定的なコンパクトタイプを中心に投資



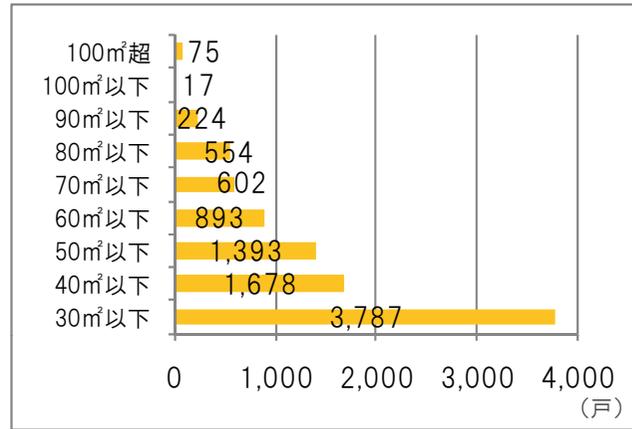
物件入替えにより築年数の維持に努力 (平均7.6年)

月額賃料 (居住施設)



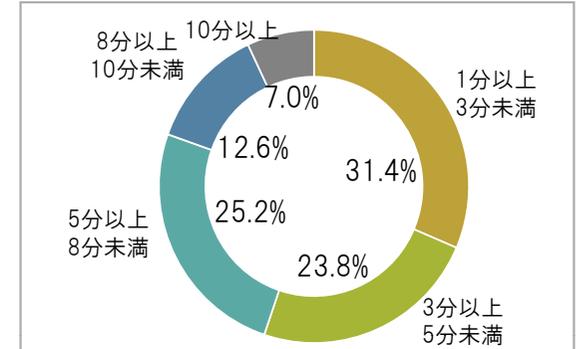
需要の厚い20万円未満に88.0%投資 (平均128,326円)

賃貸可能面積 (居住施設)



60㎡以下のコンパクトタイプに84.0%投資 (平均40.20㎡)

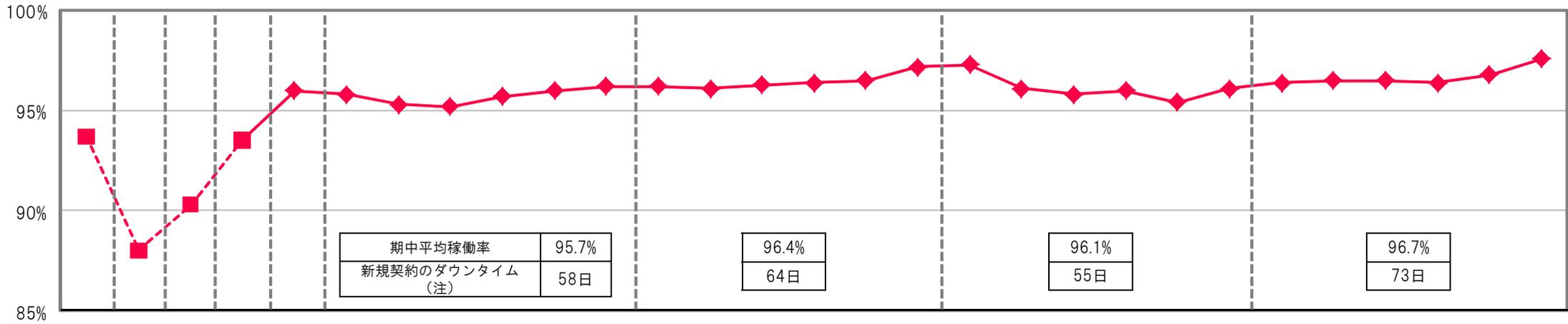
最寄駅からの徒歩時間 (居住施設)



物件競争力のある徒歩10分未満に93.0%投資

(注1) 上記円グラフ「エリア」及び「築年数」については、取得価格をベースに算定しています。また、「タイプ」については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。
 (注2) 「エリア」の定義は次の通りです。①都心5区(エリア1)：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区(エリア2)：エリア1を除く東京都23区、③首都圏(エリア3)：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、④その他(エリア4)：その他の都市(人口約10万人以上の地域)
 (注3) 「タイプ」の定義は次の通りです。コンパクト：専有面積60㎡以下、ファミリー：同60㎡超
 (注4) 「月額賃料」とは、住戸(店舗は除く。)について、平成25年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除く。)をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

// ポートフォリオ稼働率の推移



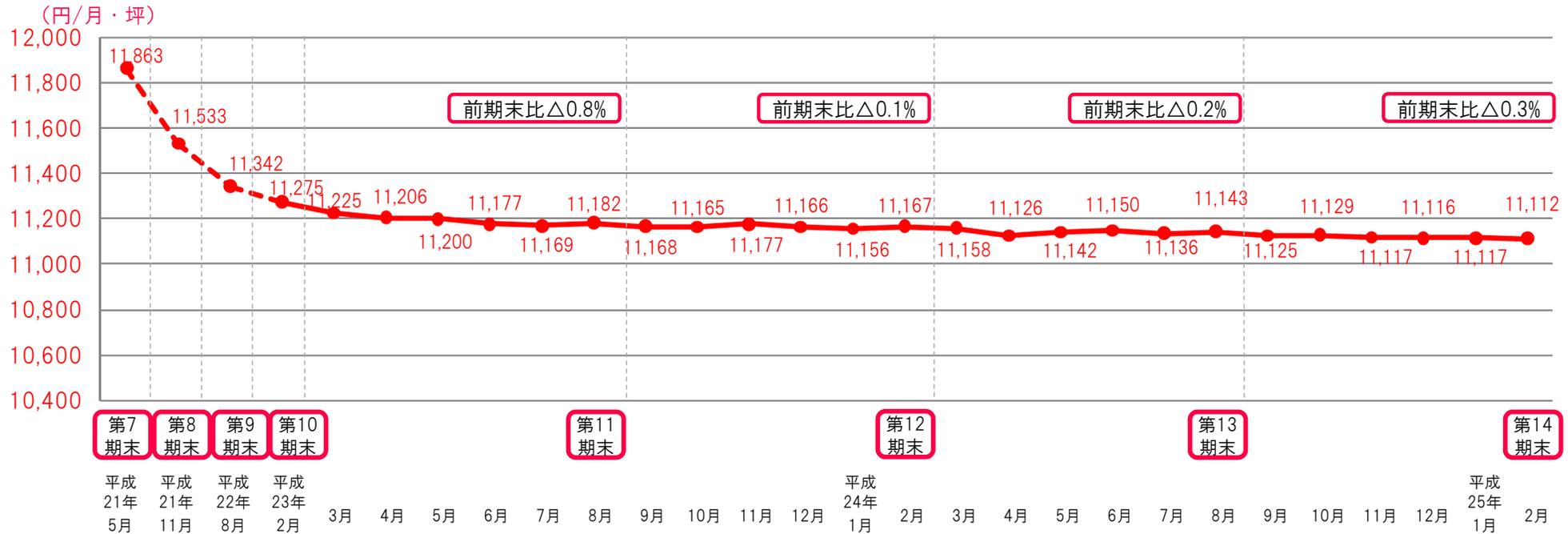
(注) 「新規契約のダウンタイム」とは、各期における居住施設の新規契約住戸（店舗含む）の従前契約の解約日から新規契約の賃貸開始日までの期間の平均日数を表示しています。

	第6 期末	第7 期末	第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11期（平成23年8月期）					第12期（平成24年2月期）					第13期（平成24年8月期）					第14期（平成25年2月期）								
	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 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	平成 24年 9月	平成 24年 10月	平成 24年 11月	平成 24年 12月	平成 25年 1月	平成 25年 2月

全体	93.7%	88.0%	90.3%	93.5%	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%	96.4%	96.5%	96.5%	96.4%	96.8%	97.6%
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

居住施設	エリア1	93.2%	86.0%	87.9%	90.4%	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%	95.4%	95.7%	95.5%	95.1%	95.8%	96.9%
	エリア2	95.5%	92.6%	91.7%	93.6%	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%	96.6%	96.4%	96.1%	96.4%	96.9%	97.9%
	エリア3	95.8%	97.2%	96.9%	96.3%	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%	99.0%	99.3%	99.6%	99.4%	99.6%	99.5%
	エリア4	91.4%	89.5%	96.2%	95.8%	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%	96.3%	96.5%	96.7%	96.7%	97.0%	97.5%
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%	100%	100%	

// 既存物件（103物件）の稼働坪単価の推移



(注) 第14期末保有123物件のうち、合併後に取得した19物件及び商業施設1物件を除いた**居住施設103物件**について、各月末のレントロールを基に作成

// 各期末保有物件の稼働坪単価の推移

(円/月・坪)	第10期末 (平成23年2月期)	第11期末 (平成23年8月期)
稼働坪単価	11,049	10,963
前期末比	—	△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)
稼働坪単価	11,036	11,015
前期末比	—	△21
	—	△0.2%

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

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

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

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

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

// 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

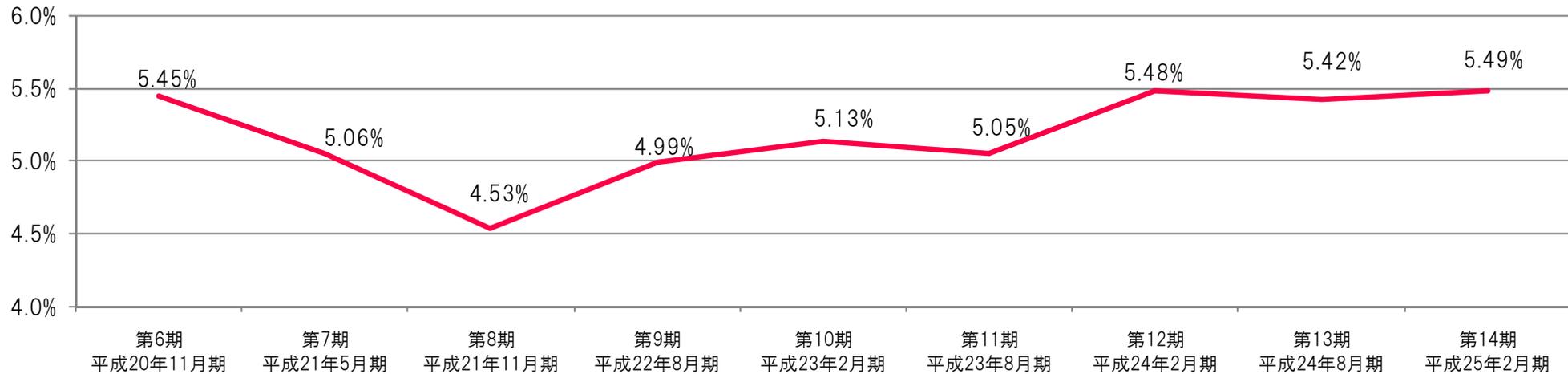
賃料下落額が縮小

期		第11期（平成23年8月期）			第12期（平成24年2月期）			第13期（平成24年8月期）			第14期（平成25年2月期）		
エリア		戸	割合	金額(千円)									
全体	賃料上昇	293	27.9%	2,004	268	30.8%	1,583	366	38.6%	2,102	347	39.2%	2,310
	賃料下落	600	57.1%	△ 7,869	468	53.8%	△ 5,797	426	45.0%	△ 4,703	429	48.5%	△ 4,135
	賃料据置	158	15.0%	—	134	15.4%	—	155	16.4%	—	109	12.3%	—
	判別無（注1）	46	—	—	57	—	—	15	—	—	17	—	—
	計	1,097	100.0%	△ 5,864	927	100.0%	△ 4,213	962	100.0%	△ 2,601	902	100.0%	△ 1,825
エリア1	賃料上昇	67	20.2%	567	80	27.6%	516	99	29.6%	696	113	35.3%	811
	賃料下落	211	63.7%	△ 3,422	169	58.3%	△ 2,717	169	50.4%	△ 2,859	167	52.2%	△ 1,900
	賃料据置	53	16.0%	—	41	14.1%	—	67	20.0%	—	40	12.5%	—
	判別無（注1）	31	—	—	43	—	—	13	—	—	3	—	—
	計	362	100.0%	△ 2,854	333	100.0%	△ 2,201	348	100.0%	△ 2,162	323	100.0%	△ 1,089
エリア2	賃料上昇	53	16.1%	382	64	24.7%	382	84	36.8%	423	91	33.6%	378
	賃料下落	236	71.7%	△ 2,882	150	57.9%	△ 1,751	107	46.9%	△ 806	136	50.2%	△ 1,119
	賃料据置	40	12.2%	—	45	17.4%	—	37	16.2%	—	44	16.2%	—
	判別無（注1）	7	—	—	8	—	—	2	—	—	12	—	—
	計	336	100.0%	△ 2,500	267	100.0%	△ 1,369	230	100.0%	△ 383	283	100.0%	△ 741
エリア3	賃料上昇	10	17.5%	53	10	25.6%	36	8	23.5%	26	2	5.4%	4
	賃料下落	38	66.7%	△ 524	21	53.8%	△ 319	20	58.8%	△ 169	29	78.4%	△ 254
	賃料据置	9	15.8%	—	8	20.5%	—	6	17.6%	—	6	16.2%	—
	判別無（注1）	0	—	—	0	—	—	0	—	—	0	—	—
	計	57	100.0%	△ 471	39	100.0%	△ 283	34	100.0%	△ 143	37	100.0%	△ 250
エリア4	賃料上昇	163	48.8%	1,002	114	40.4%	649	175	50.0%	956	141	54.9%	1,117
	賃料下落	115	34.4%	△ 1,041	128	45.4%	△ 1,008	130	37.1%	△ 869	97	37.7%	△ 862
	賃料据置	56	16.8%	—	40	14.2%	—	45	12.9%	—	19	7.4%	—
	判別無（注1）	8	—	—	6	—	—	0	—	—	2	—	—
	計	342	100.0%	△ 39	288	100.0%	△ 358	350	100.0%	87	259	100.0%	255

（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利回り (%) =
$$\frac{\text{当該期における賃貸NOI (賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費)} \times 365 \text{日} / \text{期中日数}}{\text{各保有物件の (取得価格} \times \text{期中保有日数} / \text{期中日数) の合計額}} \times 100$$

// バリューアップ工事の実施

■ カスタリア船橋 地下倉庫改修等工事 (工事費: 17百万円)

<主な改修内容>

- ① 地下倉庫を貸室 (1LDK: 61.59㎡) に変更 (100千円/月で申込あり)
- ② 1階食堂、トイレをバイク置場、自転車置場に変更
- ③ 駐車場2台新設 (23千円/月・台で1台契約済)

<改修前 (倉庫)>



<改修後 (貸室)>



// 資産運用会社内に「建設技術グループ」を創設

- 予防的な大規模修繕等による投資法人保有物件の競争力の維持向上、計画的な修繕等の実施による資産運用の安定化を目的として、平成25年4月より資産運用会社ファンドマネジメント部に「建設技術グループ」を創設し、専門職として4名 (うち3名は大和ハウスグループからの出向者) を配置。

■ 主な業務内容

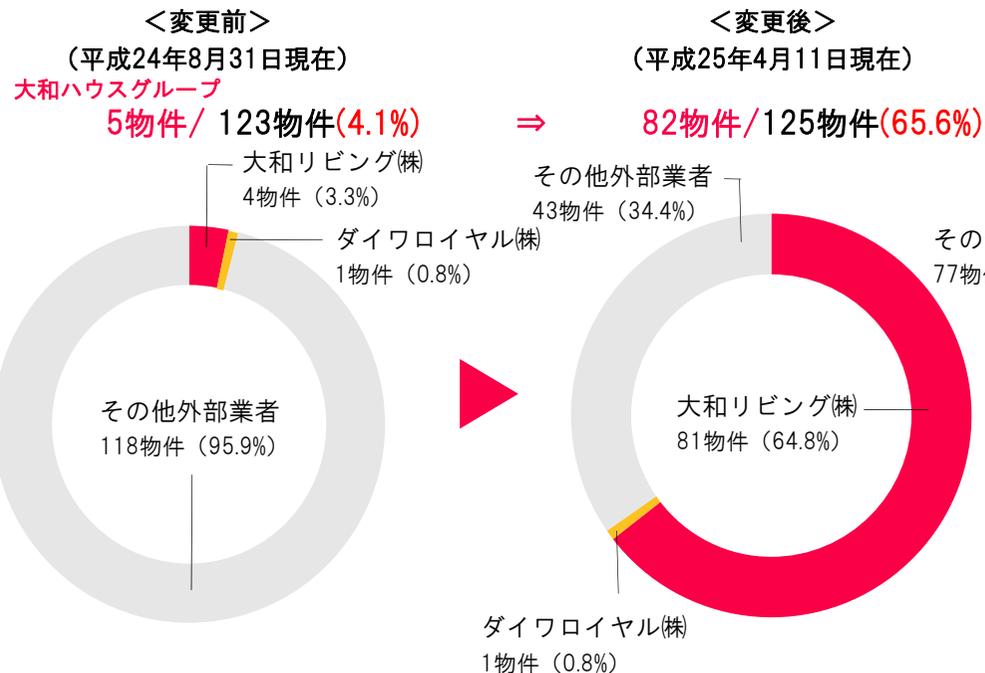
- ① 長期修繕計画の策定と修繕計画管理
継続ER(遵法性確保)取得、建物劣化診断、修繕履歴などをふまえた、短・中・長期修繕計画を費用対効果が最大となるよう立案
- ② 戦略的バリューアップ工事の策定、実施及び管理
競争力維持向上を目的としたバリューアップ工事の計画及び実施により賃料の低下リスクを低減
- ③ 建物維持管理業務及び専有部の原状回復工事の継続的見直し
維持管理メニューや原状回復工事をモデル化し、コスト、美観、機能を最大限追求

// 管理業務の大和ハウスグループへの集約化

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

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

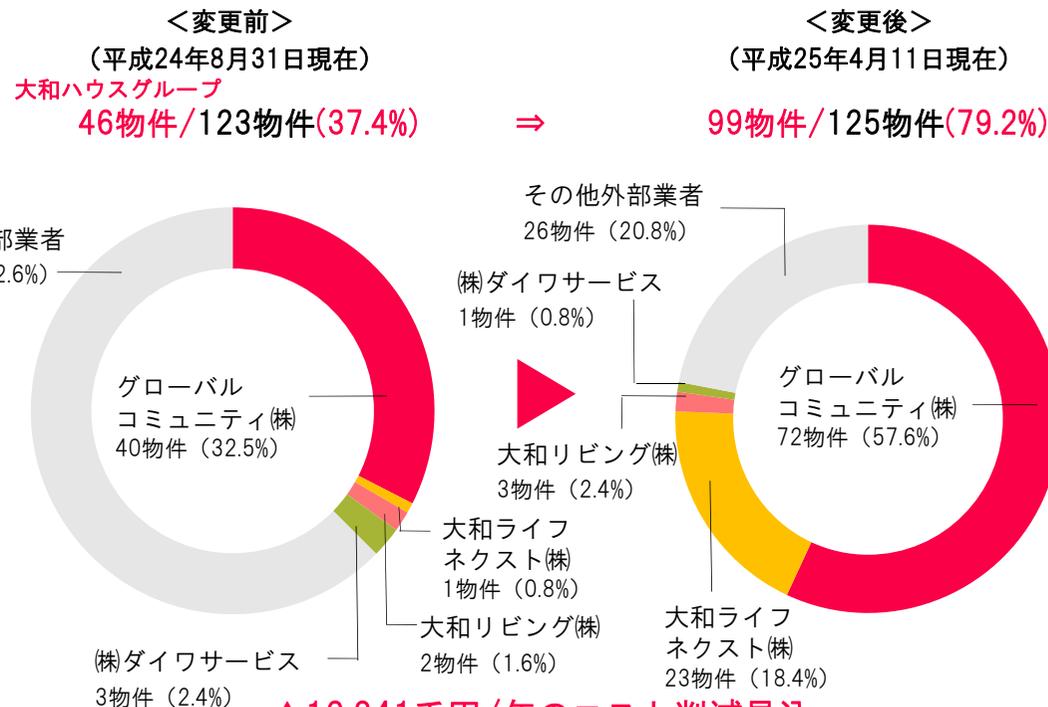
PM会社の変更



△7,897千円/年のコスト削減見込 (注)

(注) 第13期の実績を基に資産運用会社が試算した見込額

BM会社の変更



△13,341千円/年のコスト削減見込

ML会社の変更

- ①外部業者がML委託先となっている6物件を大和リビングマネジメント(株)に変更
- ②大和ハウスグループの組織再編の一環として、本投資法人保有71物件のML委託先であるディエイチ・リーシング合同会社は、平成25年3月29日を効力発生日として大和リビングマネジメント株式会社に吸収合併され、委託費用△3,000千円/年のコスト削減

PM、BM、MLを大和ハウスグループへ集約化したことにより、**△24,239千円/年 (34円/口・期) のコスト削減を見込む**

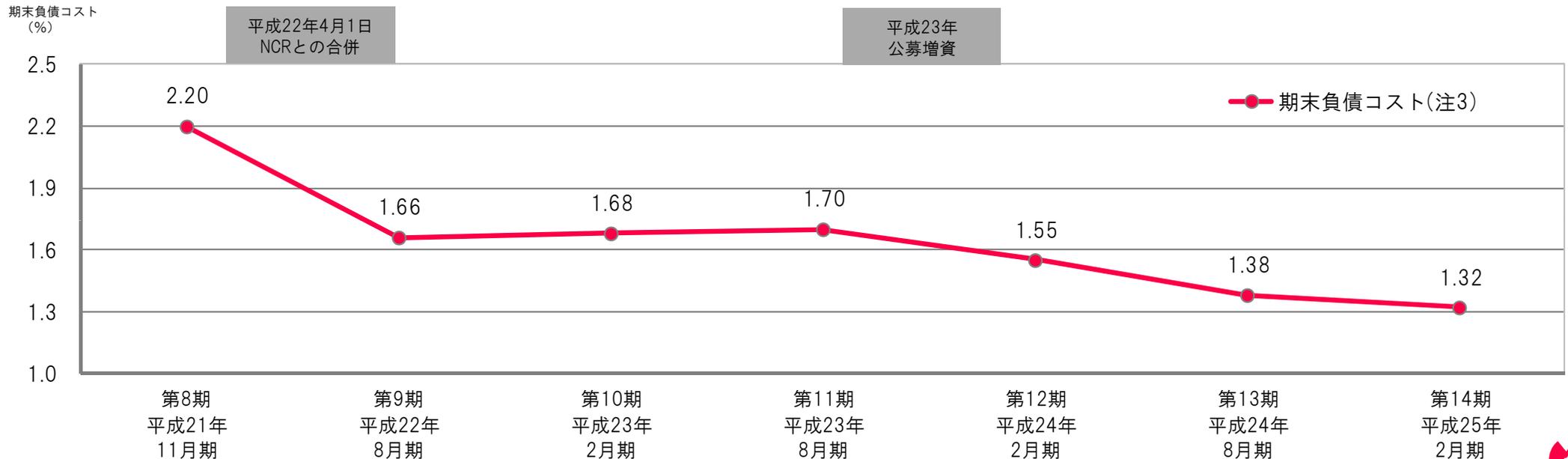
// 基本方針

- 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14期（平成25年2月期）の財務改善状況

- 平成25年1月及び2月に再生債務（旧ローン+旧投資法人債）265億円のリファイナンスを実施し、期間3年2か月、期間6年11か月及び期間7年の借入りに分割、長期化とスプレッド引下げ、金利固定化を実現
- 平成24年9月にコミットメントライン変更契約を締結し、借入極度額を60億円から100億円に増額し、新規物件取得のために機動的に活用

// 期末負債コストの推移



(注3) コミットメントラインIを除く。

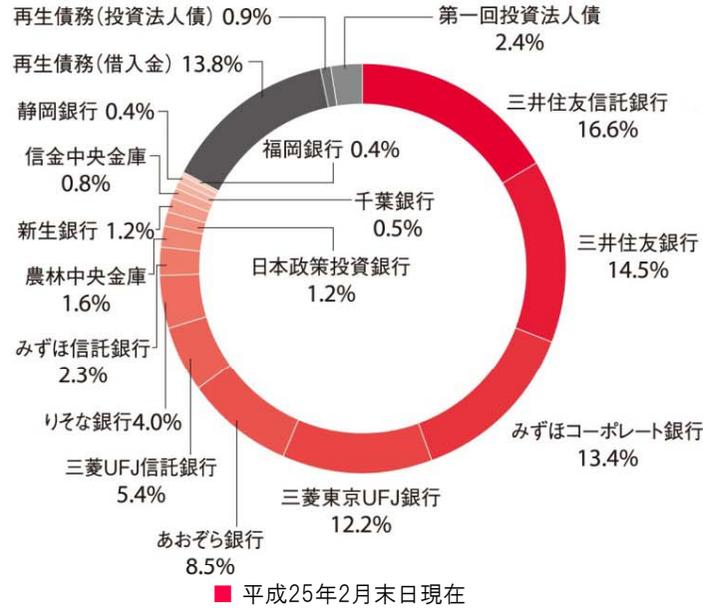
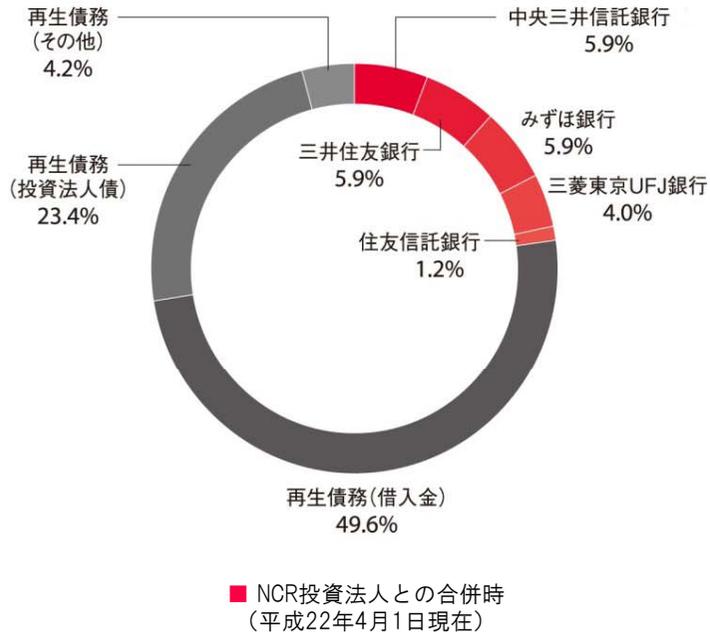
// 負債コストの低減実績

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

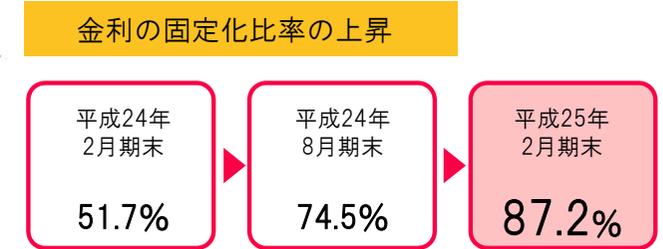
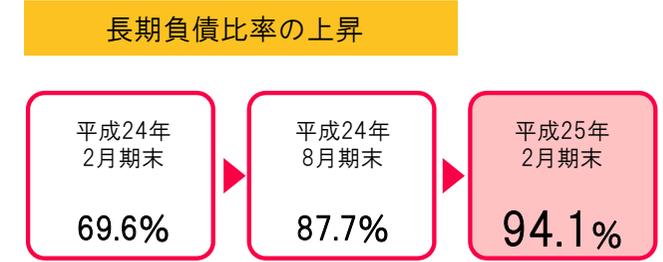
(注1) 基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用

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

// 借入先の多様化



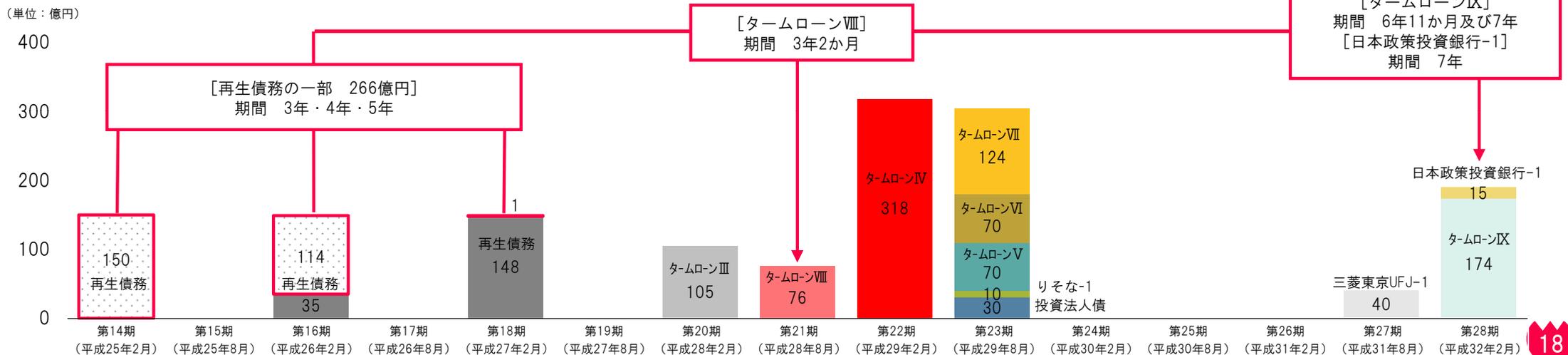
// 有利子負債の構成比率



// 有利子負債の返済期限の分散状況

平均残存年数： (第13期末) 3.27年 ▶ (第14期末) 3.97年

※コミットメントラインIは除く



// 有利子負債一覧表

	借入先	平成25年3月31日現在	利率	借入日	返済期限	期間	担保
タームローンⅢ	7金融機関	10,500百万円	1.40% (注1) (固定) <スプレッド0.8%>	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年	無担保
タームローンⅣ	8金融機関	31,800百万円	1.096% (注1) (固定) <スプレッド0.65%>	平成23年9月30日	平成28年9月30日	5年	無担保
タームローンⅤ	4金融機関	7,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅥ	3金融機関	7,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅦ	4金融機関	12,400百万円	0.69536% (注1) (固定) <スプレッド0.45%>	平成24年7月31日	平成29年7月31日	5年	無担保
タームローンⅧ	8金融機関	7,600百万円	0.46% (変動) <スプレッド0.3%>	平成25年1月31日	平成28年3月31日	3年2か月	無担保
タームローンⅨ	8金融機関	17,410百万円	0.9585% (注1) (固定) <スプレッド0.5%>	平成25年1月31日及び 平成25年2月28日	平成32年1月31日	6年11か月及び 7年	無担保
りそな-1	りそな銀行	1,095百万円	0.85% (変動) <スプレッド0.6%>	平成24年3月26日	平成29年3月31日	5年	無担保
三菱東京UFJ-1	三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	1.07% (固定)	平成24年3月27日	平成31年3月27日	7年	無担保
日本政策投資-1	日本政策投資銀行	1,500百万円	0.96375% (固定)	平成25年1月31日	平成32年1月31日	7年	無担保
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000百万円	1.12% (固定)	平成24年3月9日	平成29年3月9日	5年	無担保
再生債務		3,573百万円	1.27% (注2) <スプレッド1.0%>	平成22年1月5日	平成26年1月31日	4年	無担保
		14,861百万円	1.72553% (固定) <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成27年1月30日	5年	
有利子負債合計		121,740百万円	<small>(注1) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。 (注2) 本投資法人は、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができます。</small>				

- 不動産等売却益が発生した場合には、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
- 不動産等売却損や特別損失が発生した場合には、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445億円による内部留保の実施

- 民事再生の申立をしたニューシティ・レジデンス投資法人の税務上の欠損金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%超に相当する金額を配当して、支払配当を損金算入することが必要（導管性要件）
- 税務上の繰越欠損金により、平成30年8月期まで税務上の利益が発生しないため、90%超の金銭の配当を行わなくても法人税を課せられることなく利益を柔軟に蓄積して内部留保していくことが可能
- 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及び投資法人債の買入消却益等を蓄積し、現状の内部留保（分配準備積立金）総額は192億円（当期内部留保取崩し後の金額）
- バランスシート上に分配準備金として積み立てているため、将来の配当として柔軟に活用することが可能
- 投資口1口当たり**54,798円**（注）（当期内部留保取崩し後の金額）（注）増資後の投資口数351,870口にて算出しています。

内部留保総額

192億円（前期比▲191百万円）

※合併時の負ののれん発生益190億円を含む

12億円

（前期比▲41億円）

将来の不動産等売却損発生を想定し、鑑定評価額比簿価含み損相当額12億円を内部留保
不動産等売却損発生時は内部留保を取崩して分配金を補てん

180億円

（前期比+39億円）

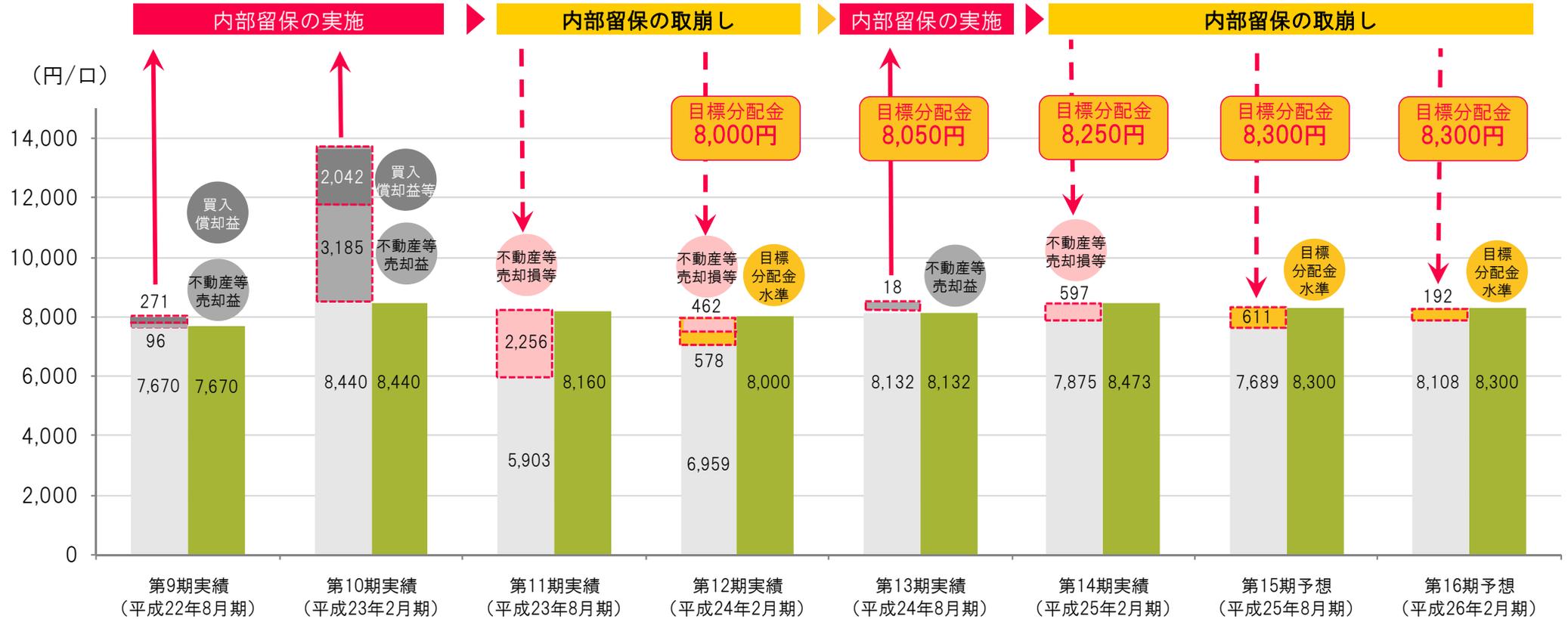
- ①特別な損失や増資による分配金希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用
- ②目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資に活用

含み損の改善状況



// 分配金安定化の実績と目標分配金

■ 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れん発生益を除く) (注3) ■ 1口当たり分配金 (注3) □ 1口当たり内部留保の実施額及び取崩額 (注3)



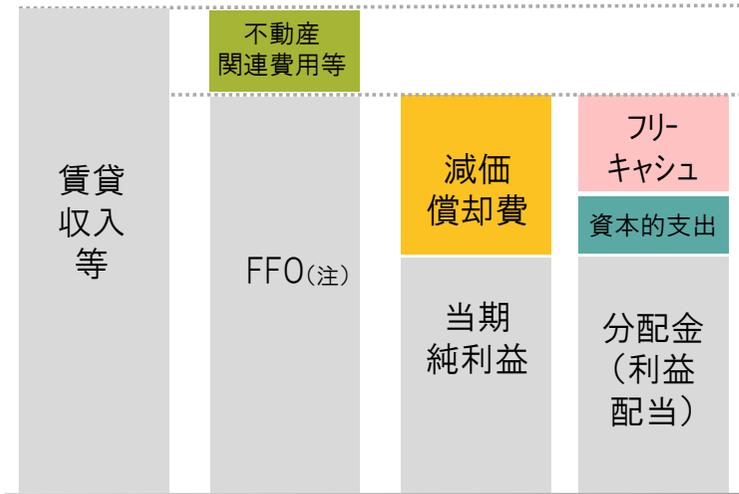
	第9期実績 (平成22年8月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	第11期実績 (平成23年8月期)	第12期実績 (平成24年2月期)	第13期実績 (平成24年8月期)	第14期実績 (平成25年2月期)	第15期予想 (平成25年8月期)	第16期予想 (平成26年2月期)
当期純利益	(注2)1,909百万円	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,705百万円	2,852百万円
内部留保 実施(△取崩)額	87百万円	1,241百万円	△535百万円	△334百万円	5百万円	△191百万円	△214百万円	△67百万円
分配総額	1,821百万円	2,004百万円	1,937百万円	2,568百万円	2,610百万円	2,720百万円	2,920百万円	2,920百万円

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

(注2)第9期(平成22年8月期)の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負のれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円とし、この金額を基に上記グラフの1口当たり当期純利益を算定しています。

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

// フリーキャッシュ発生メカニズム



(注)FFO=当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却土不動産売却損益±特別損益

// フリーキャッシュの活用方法

	再投資 (物件の新規取得)	有利子負債削減	投資主還元(増配、 自己投資口取得)
分配金への効果	物件収益寄与分	金利削減分	↑
NAVへの効果	↑	→	↓
LTVへの効果	含み益物件取得の場合 ↑	↑	↓
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・収益力の向上、含み益の拡大に資する資産の取得が可能な場合 ・金融環境が良好であり、十分な安定性が確保されている場合 	<ul style="list-style-type: none"> ・金融環境が良好な場合は、優先度が低い ・金利が大きく上昇した場合には要検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・収益力向上・含み益拡大に資する物件取得が不可能な場合に検討 ・分配金はアップするものの、NAV、LTVへのマイナス要因がある

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

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

// フリーキャッシュ活用方針

- 内部留保192億円による分配金の安定化
分配金のダウンサイドリスク（不動産等売却損の発生、増資の希薄化等）への対応と目標分配金による分配金の安定化に活用
- 再投資（物件の新規取得）による分配金向上
年間25億円程度生じるフリーキャッシュによる物件の取得を継続し、分配金のアップサイドを目指す

// フリーキャッシュと活用実績

(単位:百万円)

		第10期 (平成23年 2月期)	第11期 (平成23年 8月期)	第12期 (平成24年 2月期)	第13期 (平成24年 8月期)	第14期 (平成25年 2月期)	計
フリーキャッシュ		2,189	1,090	1,271	1,337	1,317	7,206
活用	分配金の安定	—	535	334	—	191	1,062
	再投資 (予定含む)	2,189	554	937	1,337	1,125	6,144
計		2,189	1,090	1,271	1,337	1,317	7,206

- フリーキャッシュで新規物件を取得し第16期（平成26年2月期）に内部留保を取り崩すことなく1口当たり目標分配金8,300円（35億円程度の取得で達成が可能）を実現することが当面の目標。現状、使用可能なフリーキャッシュは60億円程度（平成25年8月末見込み）
- 更にフリーキャッシュを活用して新規物件を取得していくことで、8,300円+ α の分配金水準を目指す

当面の目標分配金水準

1口当たり 8,300円

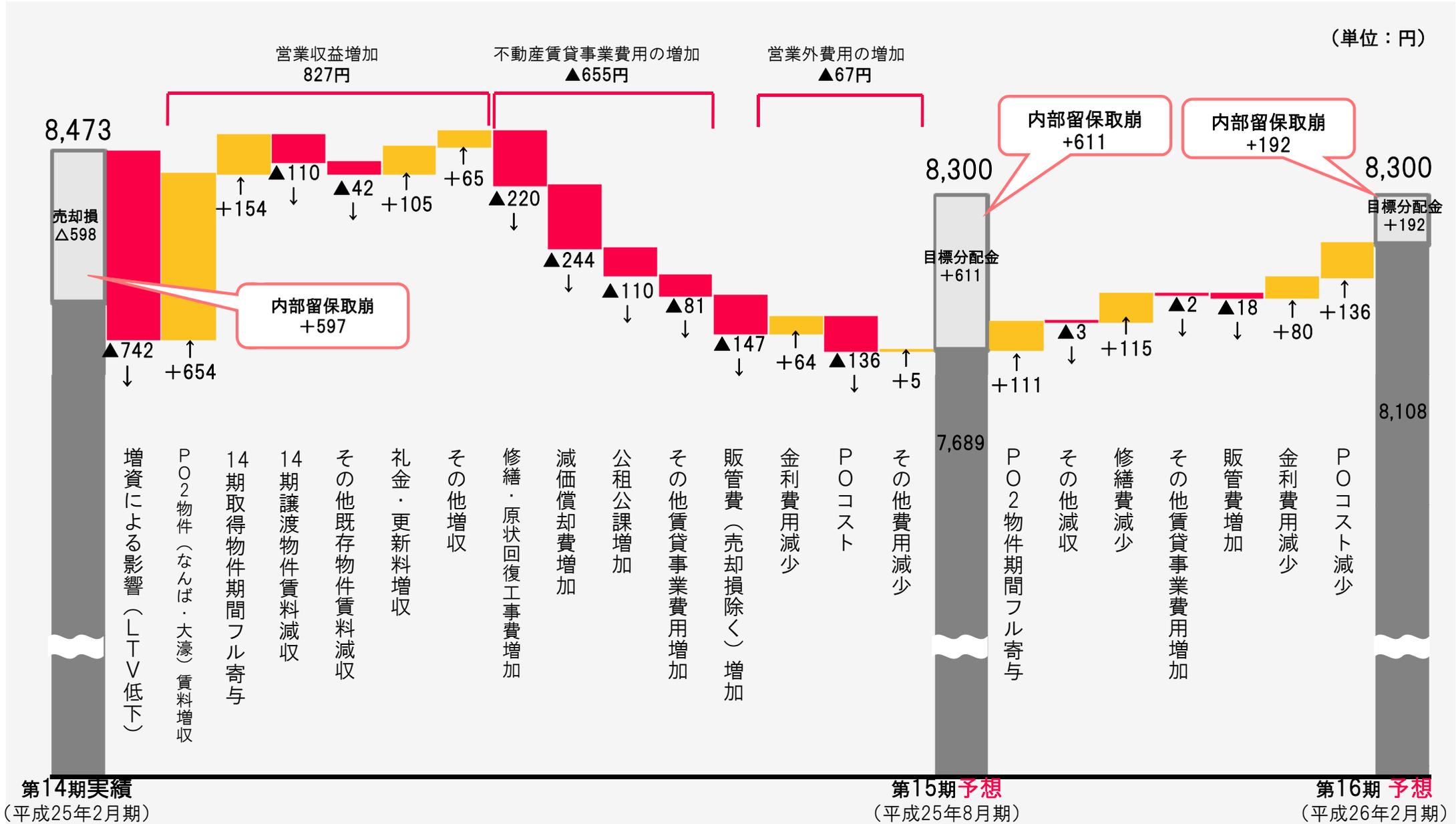
（単位：百万円）

	第13期実績 (平成24年8月期)	第14期実績 (平成25年2月期)		第15期予想 (平成25年8月期)		第16期予想 (平成26年2月期)	
			前期比		前期比		前期比
営業収益	7,746	7,612	△133	7,903	+290	7,941	+37
賃貸事業収益	7,633	7,612	△20	7,903	+290	7,941	+37
不動産等売却損益	112	△192	△304	—	+192	—	—
営業利益	3,691	3,398	△292	3,599	+200	3,671	+71
不動産等売却損益を除く	3,578	3,590	+12	3,599	+8	3,671	+71
経常利益	2,724	2,529	△195	2,705	+176	2,852	+147
不動産等売却損益を除く	2,611	2,721	+109	2,705	△15	2,852	+147
特別損益	△106	—	+106	—	—	—	—
当期純利益	2,616	2,528	△88	2,705	+176	2,852	+147
特別な損益を除く	2,611	2,720	+109	2,705	△15	2,852	+147
内部留保実施（△取崩）額	5	△191	△197	△214	△23	△67	+147
分配金総額	2,610	2,720	+109	2,920	+199	2,920	—
一口当たり当期純利益	(A) 8,150円	7,875円	△275円	7,689円	△186円	8,108円	419円
特別な損益を除く一口当たり当期純利益	8,132円	8,473円	+341円	7,689円	△784円	8,108円	419円
一口当たり内部留保実施（△取崩）額	(B) 18円	△597円	△615円	△611円	△14円	△192円	419円
一口当たり分配金	(A) - (B) 8,132円	8,473円	+341円	8,300円	△173円	8,300円	—

（注）本投資法人は、平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施しており、当該投資口の分割が実施されていない第13期及び第14期については各期の当期純利益、内部留保実施（取崩）額、分配金を2で除した金額を記載しています。第15期及び第16期の予想期末発行済投資口数は、351,870口を前提としています。

第15期（平成25年8月期）及び第16期（平成26年2月期）の予想分配金増減要因

// 1口当たり予想分配金の増減要因分析



第14期実績
(平成25年2月期)

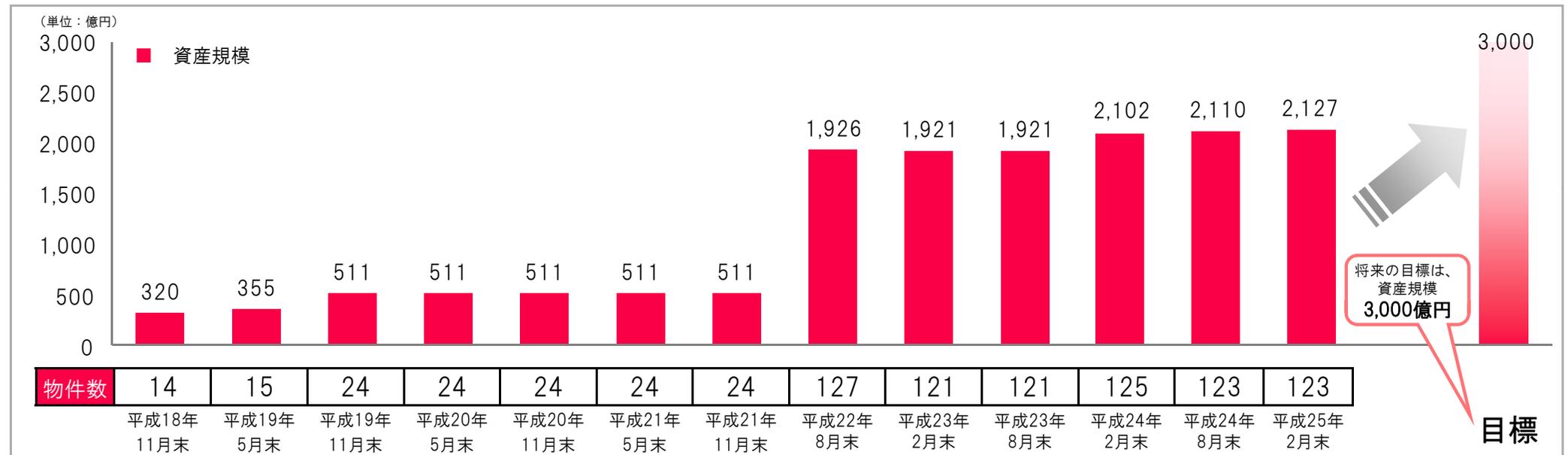
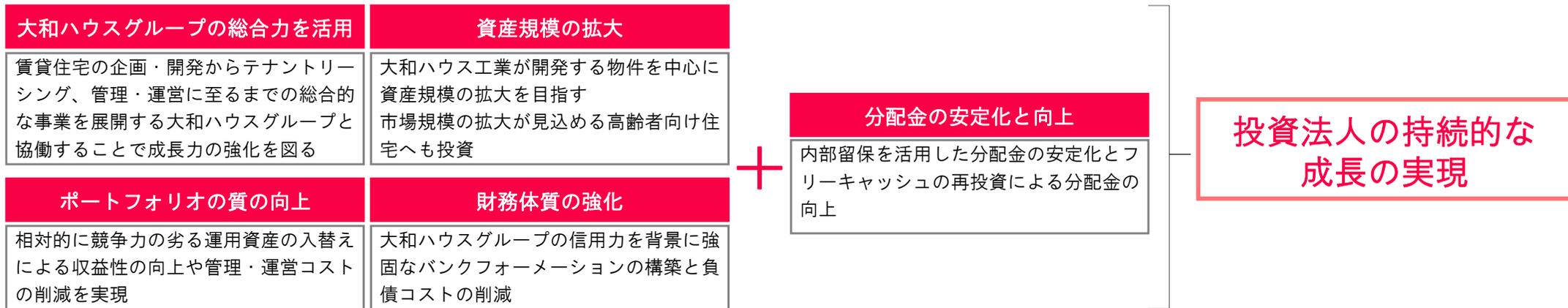
第15期予想
(平成25年8月期)

第16期予想
(平成26年2月期)

(注) 本投資法人は、平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施しており、当該投資口の分割が実施されていない第14期については分配金を2で除した金額を記載しています。第15期及び第16期の予想期末発行済投資口数は、351,870口を前提としています。

- 大和ハウスのグループ力を活用した外部成長の実現
- 物件の入替えと予防的修繕によるポートフォリオの質の向上
- 大和ハウスのグループ力を活用した管理コストの削減、「強固な財務基盤」を背景とした負債コストの削減
- 内部留保による分配金の安定化とフリーキャッシュによる分配金の向上

// 今後の成長戦略方針



APPENDIX



Area 2

Area 3



Area 1

Area 4



Daiwa House
Residential
Investment Corp.



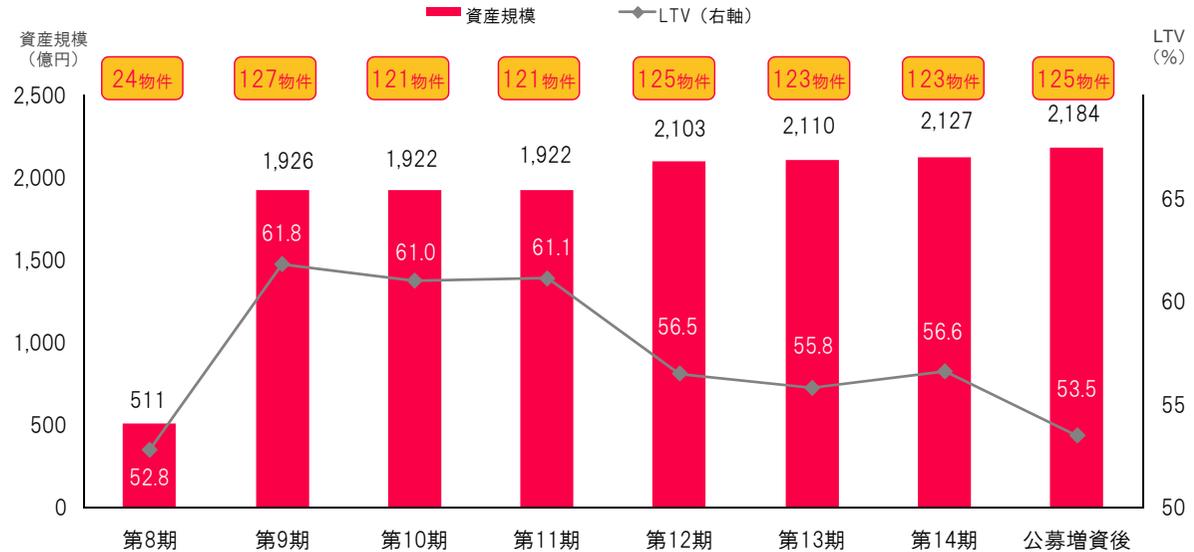

Daiwa House Asset Mgt.
Daiwa House Group

// オフリングハイライト

- 資産規模拡大とポートフォリオの収益性向上
- 適切なLTVコントロールと財務体質の強化
- 分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上

// 公募増資の概要

発行決議日	平成25年3月1日
発行総額（手取金）	115億円
発行口数	30,800口
増資後の資産規模（取得価格合計）	2,184億円
増資によるLTV引下げ効果	56.6%（平成25年2月期） ⇒53.5%（公募増資後概算見込）
内部留保の活用による分配金の安定化	目標分配金水準 8,300円

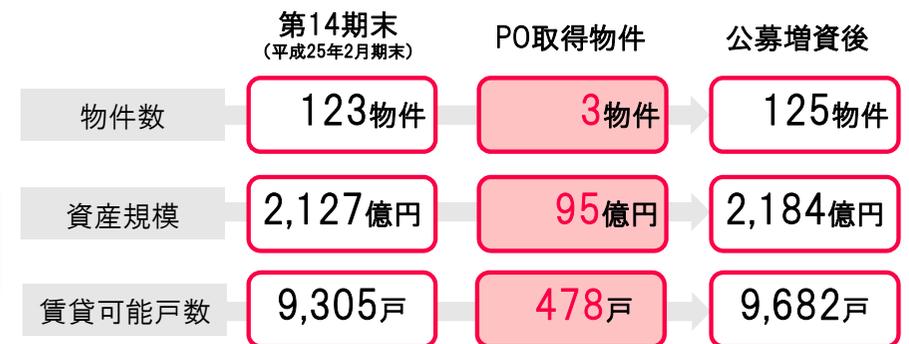


// 資産規模拡大とポートフォリオの収益性向上

新規取得資産	カスターリア中目黒 (借入金返済)	カスターリア大濠 ペイタワー	ロイヤルパークス なんば	合計
取得価格(A)	3,800百万円	2,910百万円	2,830百万円	9,540百万円
鑑定評価額(B)	4,000百万円	3,520百万円	2,940百万円	10,460百万円
鑑定差額(A)-(B)	▲200百万円	▲610百万円	▲110百万円	▲920百万円
鑑定評価NOI利回り(注1)	5.2%	7.5%	7.1%	6.5%
償却後NOI利回り(注2)	4.5%	4.9%	3.7%	4.4%
取得先	野村不動産(株)	国内の特例有限会社	ロイヤルパークスなんば(株)	-
取得日	平成24年11月29日	平成25年3月25日	平成25年3月29日	-

(注1) (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)

(注2) (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—資産運用会社の試算による想定の前償却費)/取得価格)



(注) PO取得物件のうち「カスターリア中目黒」は第14期に取得済のため、「第14期末」の「物件数」、「資産規模」及び「賃貸可能戸数」に含んで計算しています。

// エリア別

	エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現 状	定義	東京都主要5区 (千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	首都圏 (エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)	その他都市 (人口約10万人以上の地域)
	投資方針	60%以上		30%以下	30%以下
	DHIのポートフォリオ (平成25年2月末現在)	74.2%		6.0%	19.8%
		(41.8%)	(32.5%)		

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

タイプ別

	タイプ分類	コンパクト	ファミリー
現 状	概要	・ 単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	・ ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
	専有面積	60㎡以下	60㎡超
	投資方針	70%以上	30%以下
	DHIのポートフォリオ (戸数ベース) (平成25年2月末現在)	84.0%	16.0%

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

■ 高齢者向け住宅への投資

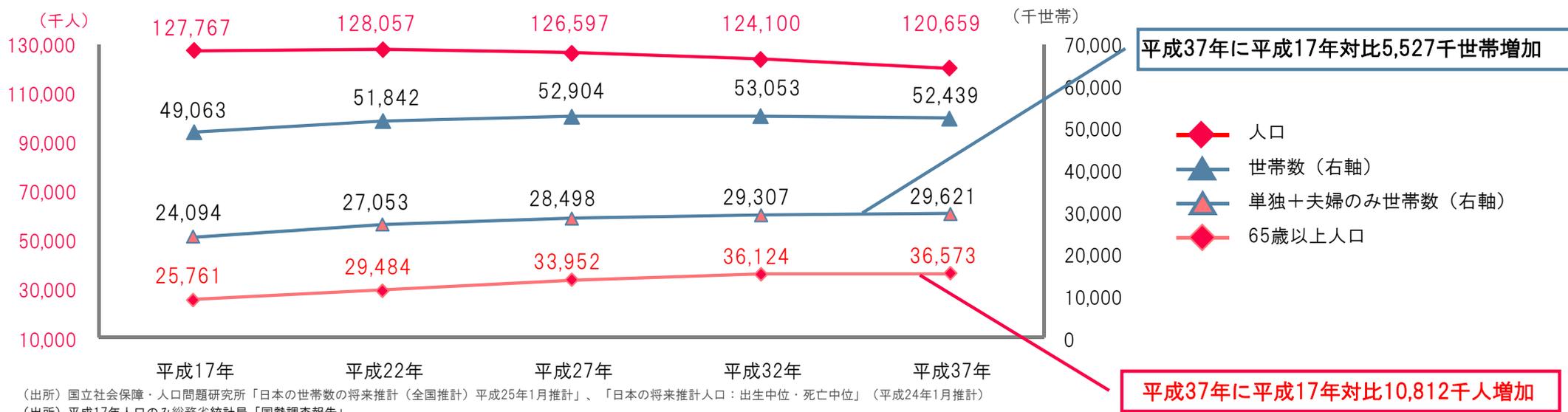
高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等）への投資リスクを管理するための高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加

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

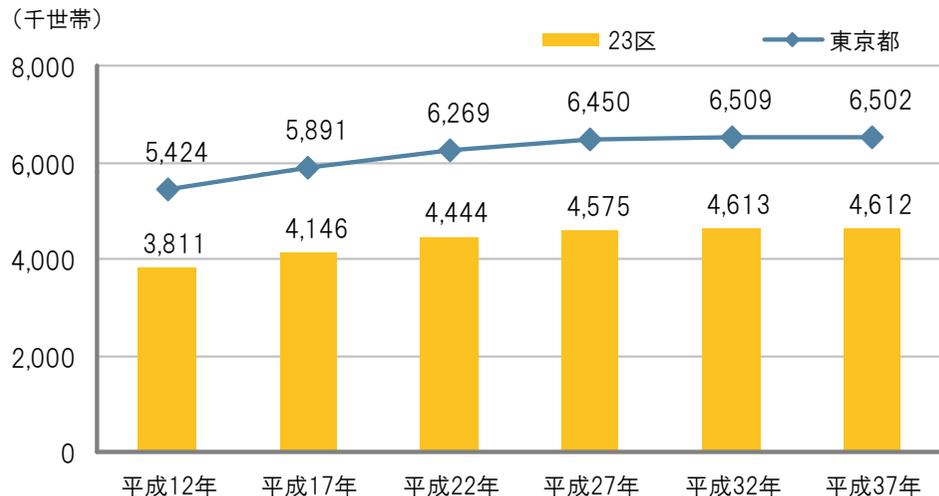
(注) 高齢者向け住宅は、エリア別投資比率及びタイプ別投資比率の算定に含まれません。

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

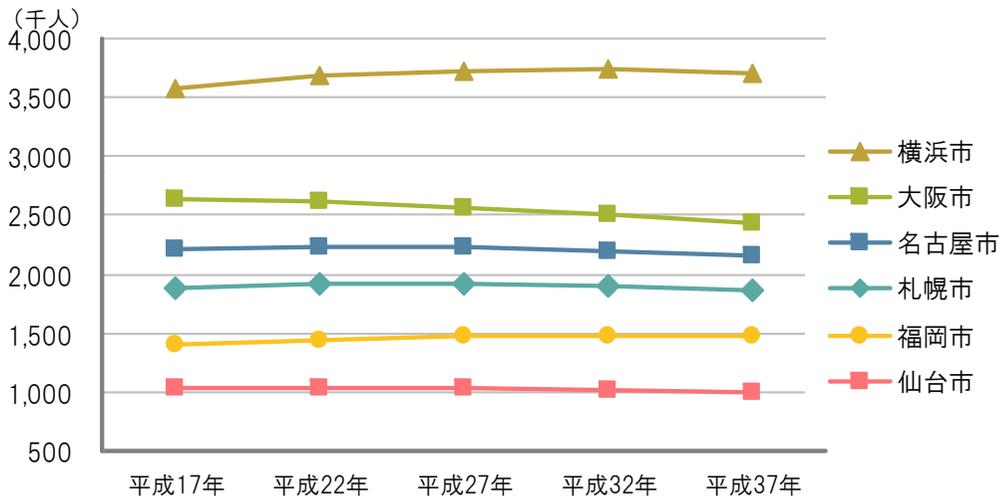
// 人口・世帯数の将来推移（予想を含む）



// 東京都世帯数の将来推移（予想を含む）



// 都市別将来推計人口（予想を含む）



// 賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における2012年の賃貸マンション着工件数は23,707戸（前年比+31.7%）と、回復傾向にある
- 2006年をピークに、改正建築基準法の施行（2007年）やリーマン・ショック（2008年）以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等により着工が減少してきたが、回復傾向にあり、今後、新築賃貸マンションの供給も増加が見込まれる

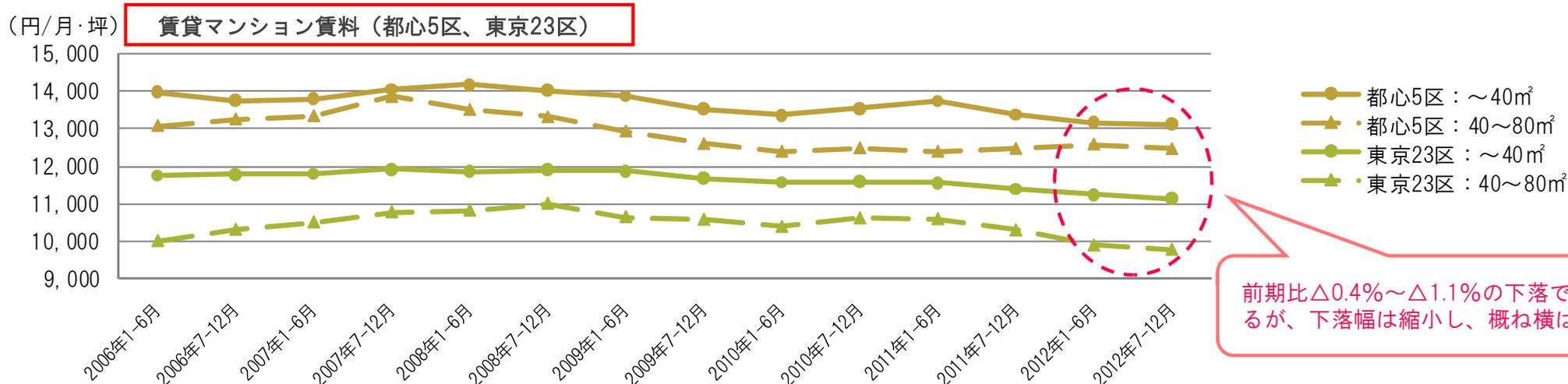


(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

(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、下落幅が縮小し、概ね横ばい



前期比△0.4%～△1.1%の下落であるが、下落幅は縮小し、概ね横ばい

(注1) 出所：財団法人 日本不動産研究所（不動産研） 2013年3月15日付「住宅マーケットインデックス2012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。

// 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25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

営業利益（連結ベース）の推移

賃貸住宅管理戸数の推移

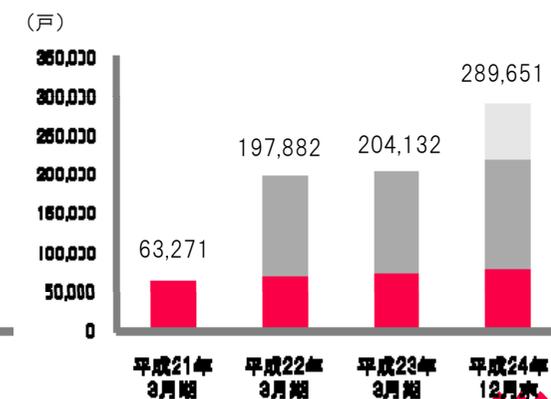
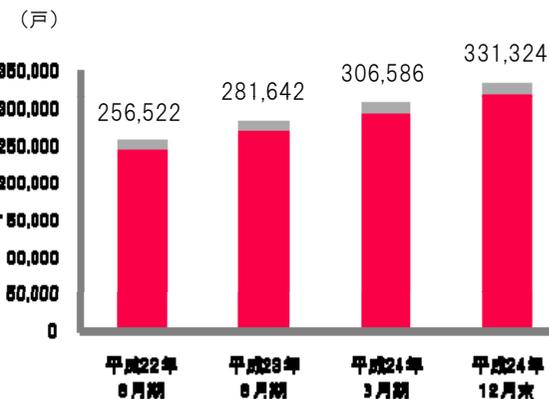
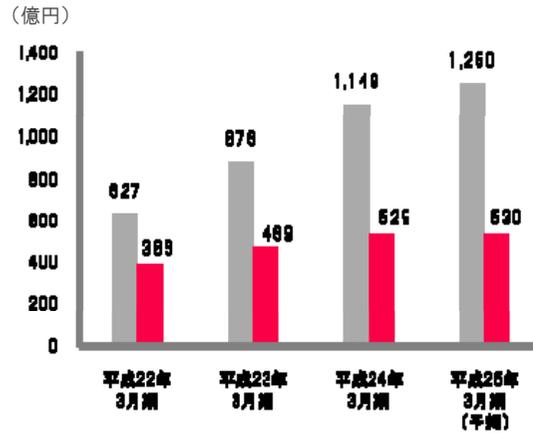
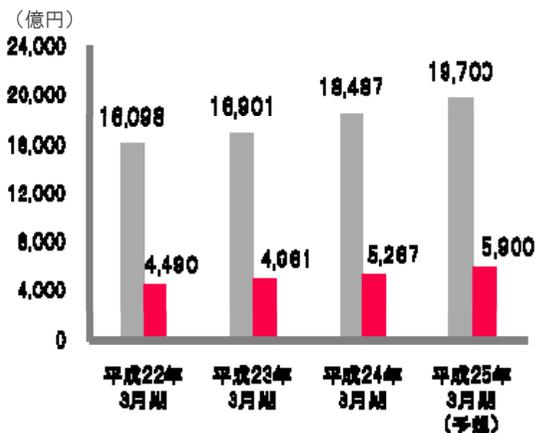
分譲マンション管理戸数の推移

■ 連結売上高 ■ うち賃貸住宅事業による売上高

■ 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 ■ 日本住宅流通株式会社
■ 大和リビングマネジメント株式会社

■ 株式会社大和サービス ■ 大和ライフネクスト株式会社
■ グローバルコミュニティ株式会社



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成25年2月28日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 2月28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8月31日鑑定			平成25年2月28日鑑定			前回比		
						平成24年 8月31日 鑑定 評価額	平成25年 2月28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
エリアー	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,483	7,470	7,610	△40	126	140	4.7	4.9	5.0	4.6	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,374	3,930	3,930	△570	△444	0	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	2,536	1,920	1,930	△700	△606	10	5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,450	1,880	1,890	△630	△560	10	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,174	1,590	1,600	△620	△574	10	4.9	5.0	5.2	4.8	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,145	1,000	1,030	△170	△115	30	5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,236	1,950	1,990	△310	△246	40	5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,883	2,370	2,390	△520	△493	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	2,643	2,270	2,270	△420	△373	0	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	1,836	1,540	1,540	△325	△296	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	1,757	1,470	1,500	△300	△257	30	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,387	987	991	△409	△396	4	4.9	5.1	5.2	4.8	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,136	1,920	1,930	△213	△206	10	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,725	1,850	1,830	60	104	△20	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	1,391	1,280	1,310	△83	△81	30	5.1	5.3	5.4	5.0	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,244	1,220	1,250	△29	5	30	5.2	5.2	5.5	5.1	5.1	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,105	1,090	1,090	△48	△15	0	5.1	5.2	5.4	5.0	5.1	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	901	878	898	△34	△3	20	5.2	5.2	5.5	5.1	5.1	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	799	751	768	△57	△31	17	5.2	5.2	5.5	5.1	5.1	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	875	806	793	△94	△82	△13	4.8	4.6	5.0	4.9	4.7	5.1	0.1	0.1	0.1
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	598	585	587	△21	△11	2	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	551	536	537	△18	△14	1	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	454	447	451	△13	△3	4	5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	915	955	963	16	47	8	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,034	1,090	1,100	30	65	10	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	891	903	912	△2	20	9	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	不動研	1,370	1,327	1,410	1,420	50	92	10	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1031	カスターリア神保町	不動研	1,160	1,128	1,200	1,210	50	81	10	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	650	648	652	△23	1	4	5.1	4.8	5.4	5.1	4.8	5.4	0.0	0.0	0.0
	1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,652	2,570	2,630	△90	△22	60	5.1	(注2)	5.4	5.0	(注7)	5.3	△0.1	—	△0.1

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

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成25年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成25年 2月28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8月31日鑑定			平成25年2月28日鑑定			前回比		
						平成24年 8月31日 鑑定 評価額	平成25年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア1	1034	カスターリア高輪台	不動研	860	841	887	887	27	45	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	644	645	655	△11	10	10	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	471	454	462	△24	△9	8	5.1	5.3	5.4	5.0	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	大和	400	387	374	380	△20	△7	6	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,164	1,190	1,180	△10	15	△10	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	627	591	594	△48	△33	3	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	谷澤	2,880	2,812	2,550	2,600	△280	△212	50	5.0	5.1	5.3	4.9	5.0	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,639	2,570	2,620	△87	△19	50	5.2	5.2	5.5	5.1	5.1	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,306	6,740	6,850	△580	△456	110	5.1	5.4	5.4	5.0	5.3	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,420	3,320	3,400	△120	△20	80	5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,900	2,830	2,900	△50	0	70	5.1	5.3	5.4	5.0	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	937	1,220	1,220	280	282	0	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
	1047	芝浦アイランドブルームタワー	不動研	7,580	7,697	7,880	7,770	190	72	△110	—	4.9	7.0	—	4.9	7.0	—	0.0	0.0
	1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,107	2,180	2,180	150	72	0	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
居住施設エリア1小計				88,816	87,254	81,947	82,700	△6,116	△4,554	753									
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,284	3,720	3,730	△770	△554	10	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2002	イブセ都立大学	中央	648	610	506	504	△144	△106	△2	6.0	5.7	6.2	5.9	5.6	6.2	△0.1	△0.1	0.0
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,071	1,010	1,030	△80	△41	20	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,407	1,180	1,180	△270	△227	0	5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,422	1,390	1,390	△90	△32	0	5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	785	716	730	△87	△55	14	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	833	813	813	△31	△20	0	5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	不動研	1,040	1,002	1,010	1,010	△30	7	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,176	1,210	1,210	10	33	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	2011	カスターリア目白	中央	988	960	929	935	△53	△25	6	5.5	5.2	5.7	5.4	5.1	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,500	2,300	2,320	△250	△180	20	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,109	1,030	1,060	△80	△49	30	5.2	5.4	5.5	5.1	5.3	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	7,162	7,010	7,180	△200	17	170	5.2	5.2	5.5	5.1	5.1	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	842	701	714	△143	△128	13	5.1	5.3	5.4	5.0	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,526	1,640	1,650	90	123	10	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
	2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	964	941	965	△31	0	24	5.4	5.5	5.7	5.3	5.4	5.6	△0.1	△0.1	△0.1
2019	カスターリア北沢	不動研	742	723	716	711	△31	△12	△5	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	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25年2月28日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 2月28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8月31日鑑定			平成25年2月28日鑑定			前回比		
						平成24年 8月31日 鑑定 評価額	平成25年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア2	2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	485	394	413	△90	0	19	5.3	5.4	5.6	5.5	5.6	5.8	0.2	0.2	0.2
	2023	カスターリア上池台	不動研	198	191	197	197	△1	1	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	805	840	853	21	53	13	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0
	2025	カスターリア若林公園	大和	776	759	731	735	△41	84	4	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2026	カスターリア浅草橋	中央	792	764	759	776	△16	△47	17	5.6	5.3	5.8	5.5	5.2	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2027	カスターリア入谷	中央	546	526	552	564	18	171	12	6.0	5.7	6.2	5.9	5.6	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2028	カスターリア北上野	谷澤	2,641	2,550	2,360	2,390	△251	△30	30	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2029	カスターリア森下II	谷澤	686	662	698	728	42	81	30	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2030	カスターリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,379	1,340	1,380	△50	494	40	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2031	カスターリア尾山台	谷澤	533	522	515	524	△9	762	9	5.2	5.3	5.5	5.1	5.2	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2032	カスターリア中野	不動研	1,060	1,026	1,080	1,080	20	461	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	903	958	988	65	28	30	5.1	5.3	5.4	5.0	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2034	カスターリア住吉	谷澤	948	914	849	867	△81	78	18	5.3	5.4	5.6	5.2	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2035	カスターリア門前仲町II	不動研	2,160	2,098	2,250	2,270	110	128	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	1,060	1,030	1,030	△70	173	0	5.4	(注3)	5.7	5.3	(注8)	5.6	△0.1	—	△0.1
	2037	カスターリア蔵前	谷澤	1,260	1,218	1,270	1,300	40	97	30	5.3	(注4)	5.6	5.2	(注9)	5.5	△0.1	—	△0.1
	2038	カスターリア中延	中央	1,790	1,785	2,230	2,280	490	128	50	5.2	4.9	5.4	5.1	4.8	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,317	7,970	8,080	720	0	110	5.7	5.3	6.0	5.6	5.2	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2040	カスターリア戸越	中央	1,770	1,748	2,160	2,210	440	1	50	5.4	5.1	5.6	5.3	5.0	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,241	1,250	1,270	89	53	20	5.0	4.7	5.3	4.9	4.6	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,561	1,610	1,640	140	84	30	5.3	5.0	5.5	5.2	4.9	5.4	△0.1	△0.1	△0.1	
2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,971	2,100	2,100	200	△47	0	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	中央	1,660	1,716	1,820	1,890	230	171	70	5.7	5.4	5.9	5.5	5.2	5.7	△0.2	△0.2	△0.2	
2045	カスターリア大森II	森井	2,370	2,412	2,470	2,510	140	△30	40	5.1	4.8	5.4	5.0	4.7	5.3	△0.1	△0.1	△0.1	
2046	カスターリア中目黒 (注13)	森井	3,800	3,871	4,000	4,000	200	81	0	4.8	4.5	5.1	4.8	4.5	5.1	0.0	0.0	0.0	
居住施設エリア2小計				69,041	67,878	68,255	69,207	166	1,328	952									
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,644	1,610	1,660	△14	15	50	5.9	5.6	6.2	5.7	5.4	6.0	△0.2	△0.2	△0.2
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	645	667	656	△10	10	△11	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	703	690	721	17	17	31	5.9	(注5)	6.2	5.8	(注10)	6.1	△0.1	—	△0.1
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	758	735	730	△53	△28	△5	6.1	5.9	6.3	6.1	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0
	3007	カスターリア舞浜	谷澤	670	648	561	571	△99	△77	10	6.0	6.0	6.3	5.9	5.9	6.2	△0.1	△0.1	△0.1

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

不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成25年2月28日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成25年 2月28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8月31日鑑定			平成25年2月28日鑑定			前回比		
						平成24年 8月31日 鑑定 評価額	平成25年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア3	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	651	645	657	△14	5	12	5.9	6.1	6.3	5.8	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	572	548	559	△33	△13	11	5.9	5.9	6.3	5.8	5.8	6.2	△0.1	△0.1	△0.1
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	525	494	498	△45	△27	4	5.8	5.8	6.1	5.7	5.7	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	372	346	348	△37	△24	2	5.8	5.8	6.1	5.7	5.7	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	315	276	276	△49	△39	0	6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0.0	0.0	0.0
	3017	カスターリア市川	不動研	461	442	493	495	34	52	2	6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0.0	0.0	0.0
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,550	5,650	5,650	350	99	0	5.9	(注6)	6.1	5.9	(注11)	6.1	0.0	—	0.0
居住施設エリア3小計				12,774	12,831	12,715	12,821	47	△10	106									
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,810	1,460	1,450	△470	△360	△10	5.9	5.6	6.2	5.9	5.6	6.2	0.0	0.0	0.0
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,268	1,300	1,300	△40	31	0	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	2,836	2,690	2,730	△274	△106	40	7.7	7.8	8.0	7.6	7.7	7.9	△0.1	△0.1	△0.1
	4010	カスターリア堺筋本町	谷澤	1,490	1,431	1,460	1,500	10	68	40	5.8	5.9	6.1	5.7	5.8	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,314	1,400	1,430	54	115	30	5.9	6.0	6.2	5.8	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,222	4,100	4,140	△228	△82	40	5.8	5.9	6.1	5.7	5.8	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	968	1,040	1,050	40	81	10	5.8	5.5	6.1	5.8	5.5	6.1	0.0	0.0	0.0
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,399	3,350	3,410	△160	10	60	5.9	6.0	6.2	5.8	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	395	419	439	28	43	20	6.2	6.2	6.5	6.1	6.1	6.4	△0.1	△0.1	△0.1
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,677	1,670	1,730	△10	52	60	6.2	6.2	6.5	6.1	6.1	6.4	△0.1	△0.1	△0.1
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	919	905	937	△23	17	32	6.1	6.3	6.4	6.0	6.2	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,242	3,630	3,750	350	507	120	5.6	5.3	5.9	5.6	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,176	1,300	1,330	100	153	30	6.0	5.8	6.2	6.0	5.8	6.2	0.0	0.0	0.0
	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	458	473	478	△3	19	5	6.3	6.3	6.5	6.3	6.3	6.5	0.0	0.0	0.0
	4022	カスターリア一番町	大和	783	752	770	783	0	30	13	6.3	6.3	6.5	6.3	6.3	6.5	0.0	0.0	0.0
	4023	カスターリア大町	大和	656	623	606	630	△26	6	24	6.3	6.3	6.5	6.3	6.3	6.5	0.0	0.0	0.0
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,104	2,320	2,320	130	215	0	5.6	5.4	5.8	5.6	5.4	5.8	0.0	0.0	0.0
	4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,571	3,000	3,040	370	468	40	5.6	5.3	5.9	5.6	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0
4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,669	2,160	2,170	430	500	10	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	2,233	2,600	2,650	390	416	50	5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
4028	カスターリア名駅南	森井	720	734	788	801	81	66	13	5.7	5.4	6.0	5.6	5.3	5.9	△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。

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成25年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成25年 2月28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8月31日鑑定			平成25年2月28日鑑定			前回比		
						平成24年 8月31日 鑑定 評価額	平成25年 2月28日 鑑定 評価額				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4	4029	カスタリア薬院	森井	930	986	998	1,020	90	33	22	5.7	5.4	6.0	5.6	5.3	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
	4030	カスタリア壬生	不動研	1,193	1,240	1,220	1,240	47	0	20	5.9	5.7	6.1	5.9	5.7	6.1	0.0	0.0	0.0
	4031	カスタリア榴ヶ岡 (注13)	森井	1,209	1,289	1,320	1,350	141	60	30	6.1	5.8	6.4	6.0	5.7	6.3	△0.1	△0.1	△0.1
居住施設エリア4小計				40,651	39,328	41,009	41,678	1,027	2,349	669									
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	大和	1,410	1,413	1,040	1,040	△370	△373	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				1,410	1,413	1,040	1,040	△370	△373	0									
保有資産合計				212,692	208,706	204,966	207,446	△5,246	△1,260	2,480									

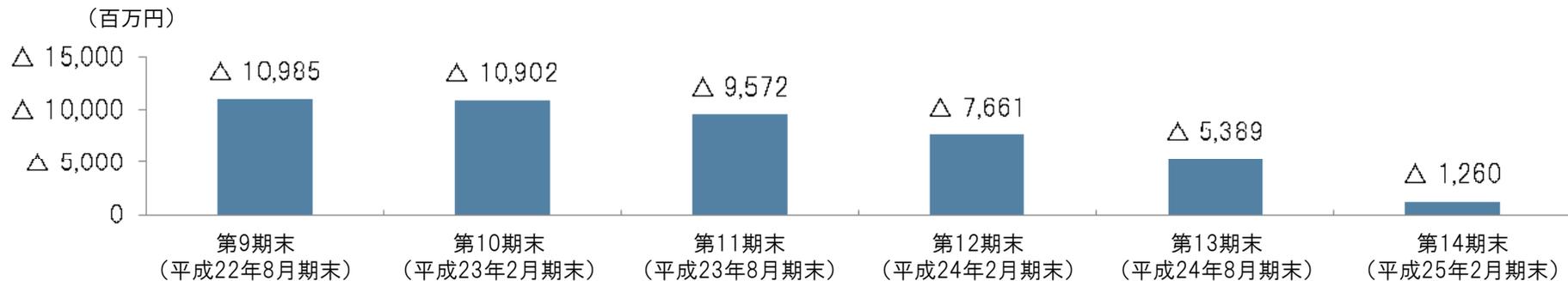
CRはキャップレート、DRはディスカウントレート、TCRはターミナルキャップレートをいいます。

対帳簿価格は、前期比4,128百万円の改善

不動産鑑定評価額は5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) 5.7% (価格時点から1年~10年目)、5.5% (価格時点から11年目)
- (注4) 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5) 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6) 5.7% (価格時点から1年~10年目)、6.1% (価格時点から11年目~82年目) (注7) 5.1% (価格時点から1年~10年目)、5.2% (価格時点から11年目)
- (注8) 5.6% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目) (注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) 6.0% (価格時点から1年~4年目)、5.6% (価格時点から5年目~11年目) (注11) 5.7% (価格時点から1年~10年目)、6.1% (価格時点から11年目~81年目)
- (注12) 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13) 第14期 (平成25年2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。カスタリア中目黒及びカスタリア榴ヶ岡の価格時点は、それぞれ平成24年11月1日、平成24年8月1日です。

含み損の改善状況



地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.5	7,610
	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	1.2	1,930
	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	1,890
	1005	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	1.0	1,600
	1006	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.5	1,030
	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	1,990
	1008	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.3	2,390
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.2	2,270
	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	0.8	1,500
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.6	991
	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	1,930
	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	1,830
	1017	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.6	1,310
	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	1,250
	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	898
	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	768
	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	793
	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	587
	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	537
	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	451
	1027	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.4	963
	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	1,100
	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	912
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.6	1,420
	1031	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.5	1,210

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	
エリア1	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	652	
	1033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.2	2,630	
	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	655	
	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	462	
	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	380	
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.5	1,180	
	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	594	
	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	1.3	2,600	
	1041	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.2	2,620	
	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	3.4	6,850	
	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	1.6	3,400	
	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	2,900	
	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	3.5	7,770	
	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	2.1	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	0.3	3,730
		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	0.5	504
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	0.7	1,030	
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	0.4	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	730	
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	0.5	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	0.5	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	1.2	935	
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	0.5	2,320	
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	3.4	1,060	
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	2.1	7,180	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア2	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	714
	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	1,650
	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	965
	2019	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.3	711
	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	413
	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	853
	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	735
	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	776
	2027	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.2	564
	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	1.2	2,390
	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	728
	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	1,380
	2031	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.2	524
	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	988
	2034	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.4	867
	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	2,270
	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	1,300
2038	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.8	2,280	
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	3.4	8,080	
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	2,210	
2041	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	1,413.75	65	1,181	0.5	1,270	
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	1,640	
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	1,890	
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	2,510	
2046	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	3,166.71	101	3,800	1.7	4,000	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.8	1,660
	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	656
	3003	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,552.01	87	704	0.3	721
	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	730
	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	571
	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	657
	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	559
	3011	カスターリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.2	498
	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	348
	3013	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1（注5）	744.90	30	325	0.1	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	495
	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	2.4	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	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	2,730
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	1,500
4011		カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.6	1,430
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	2.0	4,140
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	1,050
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	1.6	3,410
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	439
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	1,730
4018		カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.4	937
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	3,750
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	1,330	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア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	478
	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	783
	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	630
	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	1.2	3,040
	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	2,170
	4027	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	1.0	2,650
	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	801
	4029	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	1,020
	4030	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注5）	2,828.39	78	1,193	0.5	1,240
	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	1,350
	4032	カスターリア大濠ベイトワー	福岡市中央区港一丁目6番6号	11,089.75	215	2,910	1.3	（注6）3,520
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	10,354.15	162	2,830	1.3	（注6）2,940
居住施設（124物件） 小計				401,468.41	9,672	217,022	99.4	212,866
エリア4	8002	フォレオタウン筒井	奈良県大和郡山市筒井町531番地1（注5）	4,022.27	11	1,410	0.6	1,040
商業施設（1物件） 小計				4,022.27	11	1,410	0.6	1,040
保有資産（125物件） 合計				405,490.68	9,683	218,432	100.0	213,906

- (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25年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注5) 住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。
- (注6) 取得時の鑑定評価額を記載しています。
- (注7) 「賃貸可能面積」には、平成25年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

	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14期 (平成25年2月期)	第13期比 増減
運用日数	183日	274日	181日	184日	182日	184日	181日	△3日
営業収益	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	7,612百万円	△133百万円
(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	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	3,398百万円	△292百万円
(内、不動産売却損)	—	—	305百万円	501百万円	63百万円	—	192百万円	+192百万円
経常利益	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	2,529百万円	△195百万円
当期純利益	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	2,528百万円	△88百万円
1口当たり分配金額	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	+683円
配当性向(注1)	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	+7.8%
期末発行済投資口数	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	—
不動産賃貸事業収益	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	7,612百万円	△20百万円
不動産賃貸事業費用	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	3,265百万円	△5百万円
不動産賃貸事業損益	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	4,347百万円	△15百万円
賃貸NOI	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	5,770百万円	△4百万円
NOI利回り(注2)	4.53%	4.99%	5.13%	5.05%	5.48%	5.42%	5.49%	+0.07%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	24物件	127物件	121物件	121物件	125物件	123物件	123物件	+0物件
取得価格合計	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	212,692百万円	+1,657百万円
賃貸可能戸数	1,350戸	8,139戸	8,314戸	8,402戸	9,164戸	9,181戸	9,305戸	+124戸
(内、店舗戸数)	(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82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	2物件/ 5,009百万円	+0物件/ +979百万円
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/ 3,063百万円	△2物件/ △261百万円
期中平均稼働率(注4)	89.2%	90.1% 92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	+0.6%
期末稼働率	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	+1.5%

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

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

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

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

	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14期 (平成25年2月期)	第13期比 増減
運用日数	183日	274日	181日	184日	182日	184日	181日	△3日
総資産額	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	221,779百万円	+3,484百万円
純資産額	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	91,846百万円	△82百万円
出資総額	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	24,002百万円	41,602百万円	41,602百万円	41,602百万円	—
発行済投資口総数	49,260口	118,735口	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	—
1口当たり純資産額	496,125円	616,183円	628,176円	623,103円	572,339円	572,640円	572,127円	△513円
1口当たり分配金額	8,862円	15,341円	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	+683円
配当性向 (注1)	100.0%	6.5%	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	+7.8%
総資産経常利益率(年換算) (注2)	1.6%	1.9%	2.8%	1.4%	2.2%	2.5%	2.3%	△0.2%
純資産当期純利益率(年換算) (注3)	3.6%	57.1%	8.9%	3.7%	5.4%	5.6%	5.5%	△0.1%
期末純資産比率 (注4)	45.0%	36.3%	36.9%	36.9%	41.4%	42.1%	41.4%	△0.7%
物件数	24物件	127物件	121物件	121物件	125物件	123物件	123物件	+0物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	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)	9,305戸 (うち店舗82戸)	+124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㎡)	337,589.55㎡ (うち店舗12,521.02㎡)	341,034.63㎡ (うち店舗13,898.46㎡)	340,892.79㎡ (うち店舗13,851.34㎡)	383,773.51㎡ (うち店舗15,114.21㎡)	381,992.54㎡ (うち店舗15,581.95㎡)	383,991.17㎡ (うち店舗13,360.86㎡)	+1,998.63㎡ (うち店舗△2,221.09㎡)
期中平均稼働率 (注6)	89.2%	90.1% 92.8%	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	+0.6%
期末稼働率	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	+1.5%
当期減価償却費	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	1,422百万円	+10百万円
賃貸NOI (注7)	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	5,770百万円	△4百万円
1口当たりFFO (注8)	14,548円	24,427円	26,541円	26,228円	23,570円	25,075円	25,828円	+753円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注9)	4.5倍	25.7倍	6.0倍	3.9倍	5.4倍	6.1倍	6.5倍	+0.4倍
有利子負債総額	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	125,540百万円	+3,706百万円
LTV(有利子負債/総資産)	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	+0.8%

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

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

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

(注4) 期末純資産比率=期末純資産額/期末総資産額

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

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

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

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

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

(注10) 投資口1口当たりの金額は、分割前の金額を記載しています。

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第13期 (平成24年8月31日現在)		第14期 (平成25年2月28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	2,969,663		6,506,958		3,537,295
信託現金及び信託預金	5,020,022		4,118,396		△901,625
営業未収入金	52,959		40,861		△12,097
前払費用	231,595		297,628		66,032
未収消費税等	0		5,691		5,691
その他	2,964		680		△2,283
貸倒引当金	△9,358		△7,816		1,541
流動資産合計	8,267,846	3.8	10,962,400	5.0	2,694,554
固定資産					
有形固定資産					
建物	27,979,362		27,992,162		12,799
減価償却累計額	△1,315,986		△1,599,314		△283,328
建物(純額)	26,663,376		26,392,847		△270,528
構築物	238,845		239,126		280
減価償却累計額	△11,674		△14,268		△2,594
構築物(純額)	227,171		224,857		△2,314
機械及び装置	432,205		432,205		0
減価償却累計額	△36,253		△44,138		△7,884
機械及び装置(純額)	395,952		388,067		△7,884
工具、器具及び備品	647,236		648,997		1,760
減価償却累計額	△114,346		△138,312		△23,965
工具、器具及び備品(純額)	532,890		510,685		△22,204
土地	21,150,419		21,150,419		0
信託建物	87,014,046		88,023,245		1,009,198
減価償却累計額	△5,799,643		△6,756,378		△956,734
信託建物(純額)	81,214,403		81,266,867		52,463
信託構築物	655,981		677,748		21,767
減価償却累計額	△45,861		△52,659		△6,798
信託構築物(純額)	610,120		625,089		14,968
信託機械及び装置	1,320,493		1,363,827		43,333
減価償却累計額	△246,618		△291,669		△45,050
信託機械及び装置(純額)	1,073,874		1,072,157		△1,716
信託工具、器具及び備品	290,791		296,693		5,901
減価償却累計額	△78,819		△92,331		△13,511
信託工具、器具及び備品(純額)	211,972		204,362		△7,610
信託土地	73,763,336		74,632,549		869,213
有形固定資産合計	205,843,516	94.3	206,467,903	93.1	624,386

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第13期 (平成24年8月31日現在)		第14期 (平成25年2月28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	2,244,584		2,239,038		△5,545
商標権	4,612		6,248		1,636
無形固定資産合計	2,249,197	1.0	2,245,287	1.0	△3,909
投資その他の資産					
長期前払費用	703,379		875,114		171,735
差入保証金	10,030		10,030		0
信託差入敷金及び保証金	1,200,020		1,200,020		0
投資その他の資産合計	1,913,429	0.9	2,085,165	0.9	171,735
固定資産合計	210,006,143	96.2	210,798,356	95.0	792,212
繰延資産					
投資法人債発行費	21,183		18,830		△2,353
繰延資産合計	21,183	0.0	18,830	0.0	△2,353
資産合計	218,295,174	100.0	221,779,586	100.0	3,484,412

■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

■ 第14期 注釈事項

科目	第13期 (平成24年8月31日現在)		第14期 (平成25年2月28日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	389,397		311,702		△77,694
短期借入金	0		3,800,000		3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	0		0		0
未払金	113,193		106,802		△6,390
未払費用	530,550		525,202		△5,348
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	61,465		0		△61,465
前受金	716,182		773,348		57,166
預り金	166,082		190,780		24,698
1年内返済予定の再生債務	15,012,890		3,573,845		△11,439,045
流動負債合計	16,990,366	7.8	9,282,286	4.2	△7,708,079
固定負債					
投資法人債	3,000,000		3,000,000		0
長期借入金	73,795,000		100,305,000		26,510,000
預り敷金及び保証金	327,220		328,754		1,534
信託預り敷金及び保証金	1,839,111		1,762,835		△76,275
資産除去債務	387,898		392,301		4,402
再生債務	30,026,737		14,861,887		△15,164,850
固定負債合計	109,375,968	50.1	120,650,779	54.4	11,274,811
負債合計	126,366,334	57.9	129,933,066	58.6	3,566,731
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	19,467,899		19,473,874		5,975
当期未処分利益	2,616,916		2,528,622		△88,294
剰余金合計	50,326,403		50,244,084		△82,319
投資主資本合計	91,928,839	42.1	91,846,520	41.4	△82,319
純資産合計	91,928,839	42.1	91,846,520	41.4	△82,319
負債純資産合計	218,295,174	100.0	221,779,586	100.0	3,484,412

1. 現預金	
投資法人名義	6,506百万円
信託銀行名義	4,118百万円
うち敷金相当額	2,091百万円
差引	8,533百万円
2. 有利子負債	
有利子負債残高	125,540百万円
3. 貸倒引当金	
貸倒引当金	7百万円
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。

(単位：千円)

項目	第13期		第14期		増減
	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	
営業収益					
賃貸事業収入	7,131,007	7,152,415			21,407
その他賃貸事業収入	502,243	460,518			△41,725
不動産等売却益	112,869	0			△112,869
営業収益合計	7,746,121	7,612,933			△133,187
営業費用					
賃貸事業費用	3,270,619	3,265,383			△5,235
不動産等売却損	0	192,067			192,067
資産運用報酬	488,247	483,135			△5,111
資産保管手数料	21,791	21,833			41
一般事務委託手数料	72,631	72,058			△573
役員報酬	6,600	6,600			0
貸倒引当金繰入額	0	2,417			2,417
その他営業費用	194,643	170,771			△23,871
営業費用合計	4,054,533	4,214,266			159,732
営業利益	3,691,587	3,398,666			△292,920
営業外収益					
受取利息	693	619			△74
貸倒引当金戻入額	2,921	0			△2,921
その他	3,390	1,120			△2,270
営業外収益合計	7,005	1,739			△5,266
営業外費用					
支払利息	770,560	708,995			△61,564
投資法人債利息	16,109	16,523			414
投資法人債発行費消却	2,353	2,353			0
融資関連費用	178,222	141,742			△36,479
投資口交付費	0	0			0
その他	6,828	1,563			△5,265
営業外費用合計	974,074	871,179			△102,895
経常利益	2,724,518	2,529,227			△195,291
特別利益					
再生債務買入消却益	0	0			0
その他	0	0			0
特別利益合計	0	0			0
特別損失					
減損損失	106,996	0			△106,996
災害による損失	-	-			-
特別損失合計	106,996	0			△106,996
税引前当期純利益	2,617,521	2,529,227			△88,294
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	2,616,916	2,528,622			△88,294
前期繰越利益	-	-			-
当期末処分利益	2,616,916	2,528,622			△88,294

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第13期		第14期		増減
	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	
I 当期末処分利益	2,616,916,861	2,528,622,143			△88,294,718
II 分配準備積立金取崩額	-	191,964,502			191,964,502
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,610,941,240 (16,264)	2,720,586,645 (16,947)			109,645,405 (683)
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)

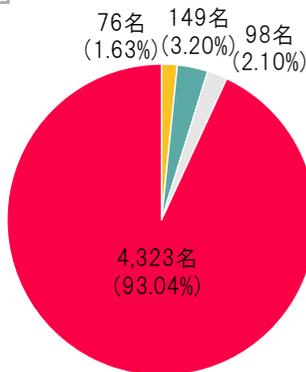
項目	第13期		第14期		増減
	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	自 平成24年 3月1日 至 平成24年 8月31日	自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益					
賃貸事業収入					
賃貸収入	6,922,889	6,933,010			10,120
共益費収入	208,117	219,404			11,287
計	7,131,007	7,152,415			21,407
その他賃貸事業収入					
施設使用料収入	193,530	201,432			7,901
付帯収益	35,311	39,063			3,751
その他賃貸事業収益	273,401	220,022			△53,378
計	502,243	460,518			△41,725
不動産賃貸事業収益 合計	7,633,251	7,612,933			△20,317
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
管理業務費	793,286	788,112			△5,174
水道光熱費	104,040	112,031			7,991
公租公課	393,807	386,957			△6,849
修繕費	103,176	121,121			17,944
保険料	11,624	10,812			△812
原状回復工事費	206,729	173,939			△32,789
信託報酬	47,736	57,919			10,183
減価償却費	1,411,821	1,422,775			10,954
その他営業費用	198,396	191,713			△6,683
不動産賃貸事業費用 合計	3,270,619	3,265,383			△5,235
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,362,631	4,347,549			△15,081

// 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13期） （平成24年8月31日現在）		当期（第14期） （平成25年2月28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	4,223	93.05	4,323	93.04	100
金融機関	59	1.30	60	1.29	1
銀行・信託銀行	32	0.70	37	0.79	5
都市銀行	1	0.02	0	0.00	△1
地方銀行	20	0.44	24	0.51	4
信託銀行	11	0.24	13	0.27	2
生命保険会社	7	0.15	7	0.15	0
損害保険会社	2	0.04	1	0.02	△1
その他金融	18	0.39	15	0.32	△3
信用金庫	12	0.26	9	0.19	△3
その他	6	0.13	6	0.12	0
その他国内法人	100	2.20	98	2.10	△2
外国法人・個人	136	2.99	149	3.20	13
証券会社	20	0.44	16	0.34	△4
合計	4,538	100.00	4,646	100.00	108

投資主数 投資主合計 4,646名

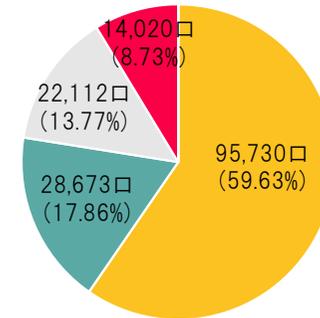


- 金融機関（証券会社を含む）
- 外国法人・個人
- その他国内法人
- 個人・その他

投資口数

所有者区分	前期（第13期） （平成24年8月31日現在）		当期（第14期） （平成25年2月28日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	14,699	9.15	14,020	8.73	△679
金融機関	95,235	59.32	94,532	58.88	△703
銀行・信託銀行	85,985	53.56	85,767	53.42	△218
都市銀行	325	0.20	0	0.00	△325
地方銀行	7,674	4.78	9,569	5.96	1,895
信託銀行	77,986	48.57	76,198	47.46	△1,788
生命保険会社	5,120	3.18	4,242	2.64	△878
損害保険会社	573	0.35	563	0.35	△10
その他金融	3,557	2.21	3,960	2.46	403
信用金庫	1,366	0.85	991	0.61	△375
その他	2,191	1.36	2,969	1.84	778
その他国内法人	22,276	13.87	22,112	13.77	△164
外国法人・個人	26,998	16.81	28,673	17.86	1,675
証券会社	1,327	0.82	1,198	0.74	△129
合計	160,535	100.00	160,535	100.00	0

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

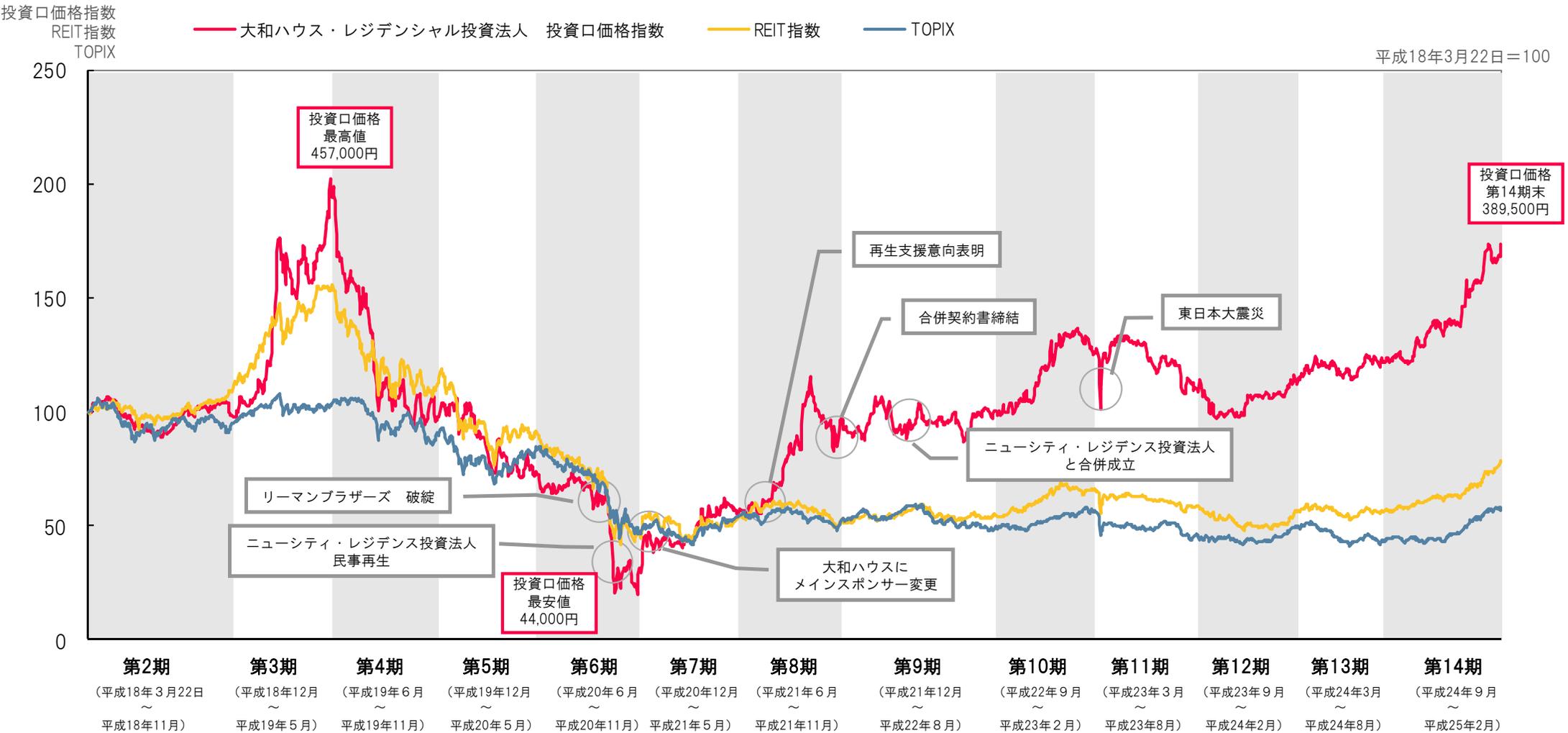
// 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	前期（第13期） （平成24年8月31日現在）		当期（第14期） （平成25年2月28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）	35,512	22.12	38,433	23.94	2,921
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）	14,743	9.18	14,064	8.76	△679
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,067	6.89	9,532	5.93	△1,535
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,532	5.93	7,742	4.82	△1,790
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,108	2.55	5,343	3.32	1,235
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビーエス ピツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	3,450	2.14	3,450	2.14	0
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,966	1.84	3,002	1.86	36
エイチエスピーシー プライベート バンク（スイス） エス エー シンガポール トラスト アカウント クライアント	2,234	1.39	2,966	1.84	732
株式会社常陽銀行	2,179	1.35	1,837	1.14	△342
合計	104,651	65.18	105,229	65.54	578

// 第13期投資主アンケートについて

第13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、1,134名（25.0%）の投資主の皆様よりご回答を頂きました。

性別	「男性」77%、「女性」22%、「未回答」0.4%	本投資口購入の理由 （複数回答）	「分配利回り」70%、「スポンサー信用力」28%、「証券会社の勧め」23% 「投資口価格の割安感」20%、「他REITとの比較」19%
年齢	「60歳以上」54%、「50代」17%、「40代」14%	本投資口への投資方針	「長期保有」72%、「買い増し」9%
職業	「無職・定年退職」34%、「会社員」23%、 「専業主婦」11%、「自営業」10%	長期保有の理由（複数回答）	「分配金が安定しているから」77%、「投資口価格の値上がり期待」29%、 「保有物件の質が高い」22%
投資年数	「10年以上」53%、「10年未満」25%	投資方針決定時に重視するもの （複数回答）	「分配利回り」83%、「収益性」40%、「保有物件の質」27% 「運用実績」24%、「不動産市場の動向」18%、「投資口価格」17%
		本投資法人のIR活動	「満足、やや満足」88%、「やや不満」8%



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

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