

平成27年2月期 決算短信 (REIT)

平成27年4月9日

不動産投資信託証券発行者名 大和ハウス・レジデンシャル投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 8984 URL <http://daiwahouse-resi-reit.co.jp/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 多田 哲治

資 産 運 用 会 社 名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 土田 耕一  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 漆間 裕隆  
 TEL (03)3595-1265

有価証券報告書提出予定日 平成27年5月22日 分配金支払開始予定日 平成27年5月11日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年2月期の運用、資産の状況 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年2月期	8,693	1.3	3,881	△0.6	3,081	△0.0	3,080	△0.0
26年8月期	8,578	3.1	3,906	9.7	3,082	14.0	3,081	14.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年2月期	4,119	2.8	1.3	35.4
26年8月期	4,120	2.8	1.3	35.9

(注1) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(注2) 平成27年2月28日(実質的には平成27年2月27日)を分割の基準日とし、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、平成26年8月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年2月期	8,691	3,249	0	0	105.5	2.9
26年8月期	8,686	3,247	0	0	105.4	2.9

(注1) 平成27年2月期の分配金の支払原資は内部留保からの取崩し(168百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成26年8月期の分配金の支払原資は内部留保からの取崩し(166百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年2月期	238,730	111,455	46.7	149,056
26年8月期	238,092	111,622	46.9	149,280

(注) 平成27年2月28日(実質的には平成27年2月27日)を分割の基準日とし、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、平成26年8月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年2月期	4,683	△2,573	△2,490	6,842
26年8月期	4,466	△5,631	△3,243	7,223

2. 平成27年8月期の運用状況の予想（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年8月期	9,252	6.4	3,924	1.1	3,132	1.7	3,132	1.7	4,440	0
28年2月期	9,532	3.0	3,954	0.8	3,151	0.6	3,150	0.6	4,480	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年8月期）4,189円、1口当たり予想当期純利益（28年2月期）4,214円

（注1）平成27年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（187百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）平成28年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し（198百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	27年2月期	373,870口	26年8月期	373,870口
② 期末自己投資口数	27年2月期	0口	26年8月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金商法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記11ページ「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。
2. 本投資法人は、平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。  
上記「2. 平成27年8月期の運用状況の予想（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29日）」については、上記投資口分割後の発行済投資口数747,740口を前提としています。

以上

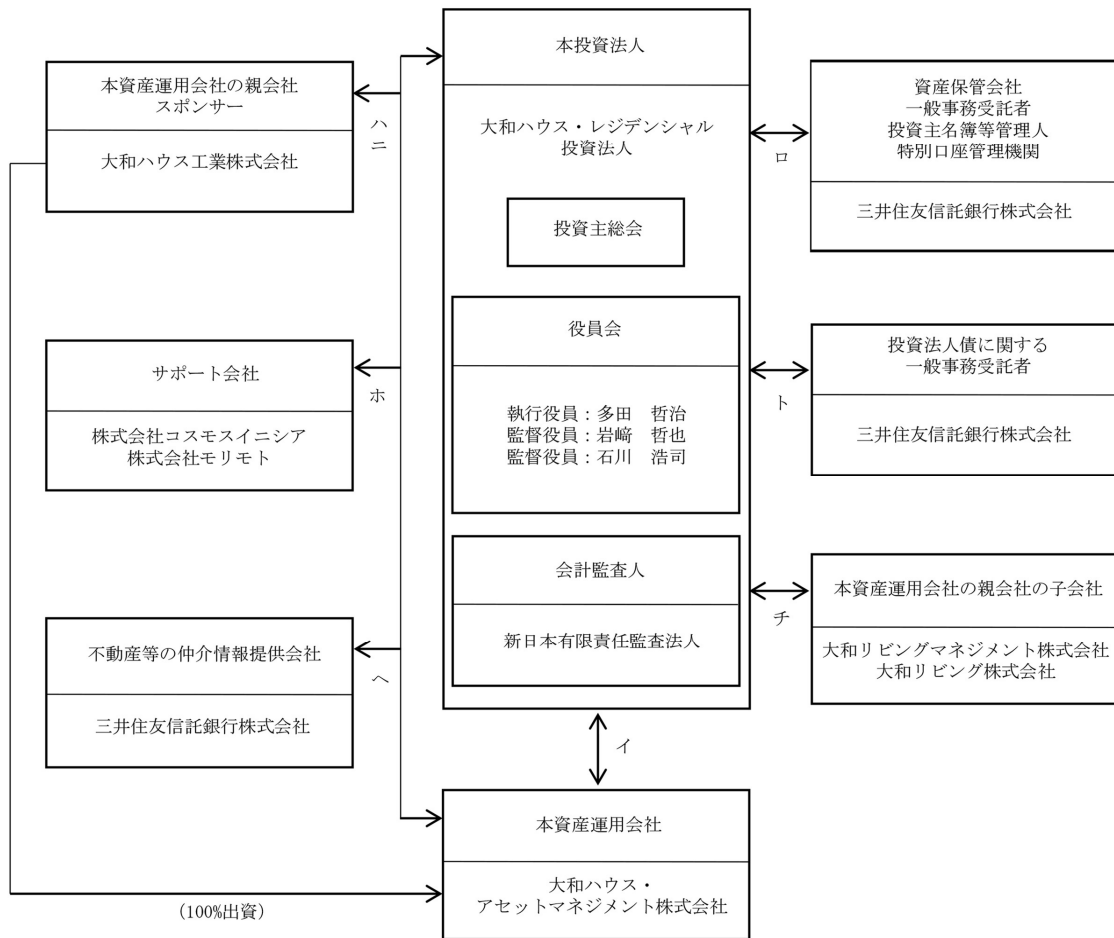
## 1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は以下の通りです。

本資産運用会社（以下に定義します。以下同じです。）の親会社の子会社である大和リビング株式会社が新たに本投資法人の特定関係法人に該当することとなりました。

また、本投資法人は、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）により承継した、ニューシティ・レジデンス投資法人第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「NCR第1回債」といいます。）を、平成27年1月30日付で満期償還し、これに伴い、三井住友信託銀行株式会社に委託していたNCR第1回債に係る投資法人債管理者としての事務及び一般事務（投資法人債に関する事務）は終了しました。他方で、本投資法人は、平成27年1月16日付で決定した本投資法人第2回投資法人債及び第3回投資法人債を発行し、これに伴い、当該投資法人債に係る一般事務（投資法人債に関する事務）を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。

### (1) 本投資法人の仕組図



- イ. 資産運用委託契約
- ロ. 資産保管業務委託契約、一般事務委託契約、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
- ハ. 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- ニ. 資産の売買契約
- ホ. パイプライン・サポート等に関する基本協定書
- へ. 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
- ト. 財務及び発行・支払代理契約
- チ. マスターリース契約、定期建物賃貸借契約（注）

（注）詳細については、後記「5. 参考情報 2. 主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

(2) 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

下記に記載する関係法人以外の本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容につきましては、平成26年11月21日提出の有価証券報告書をご参照下さい。

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債に関する 一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>平成17年6月7日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>また、平成17年6月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、イ．本投資法人の機関の運営に関する事務及びロ．本投資法人の経理に関する事務（投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います（投信法第117条）。</p> <p>更に、平成21年1月5日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約（注1）及び特別口座の管理に関する契約（注2）を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、イ．投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、ロ．投資証券の発行に関する事務及びハ．投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います（投信法第117条）。</p> <p>加えて、本投資法人との間で、平成24年3月2日付で本投資法人第1回投資法人債（以下「本投資法人第1回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、平成27年1月16日付で本投資法人第2回投資法人債（以下「本投資法人第2回債」といいます。）及び第3回投資法人債（以下「本投資法人第3回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、それぞれ締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条）として、上記財務代理契約証書に基づき、本投資法人第1回債、本投資法人第2回債及び本投資法人第3回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務及び財務代理人事務を行います。</p>

(注1) 投資主名簿等管理人委託契約との関係で三井住友信託銀行株式会社を以下「投資主名簿等管理人」といいます。

(注2) 特別口座の管理に関する契約との関係で三井住友信託銀行株式会社を以下「特別口座管理機関」といいます。

(3) 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者

下記に記載する関係法人以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者につきましては、平成26年11月21日提出の有価証券報告書をご参照下さい。

役 割	名 称	業務内容
本資産運用会社の親 会社の子会社 (注)	大和リビング株式会社	<p>本投資法人は、本投資法人の保有資産の一部（平成27年2月28日現在136物件）に係るマスターリース契約又は定期建物賃貸借契約を締結しています。なお、詳細については、後記「5. 参考情報 2. 主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。</p>

(注) 大和リビング株式会社は、本資産運用会社の親会社の子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項に規定する子会社をいいます。）であり、特定関係法人に該当します。大和リビング株式会社との間の取引の概要については、後記「5. 参考情報 2. 主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」については、平成26年11月21日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成18年3月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、本合併により、資産規模を24物件（取得価格（注1）の合計51,139百万円）（平成21年11月末日現在）から129物件（取得価格の合計190,537百万円）（平成22年4月1日現在）に拡大した結果、当期末（平成27年2月28日。以下同じです。）現在では2,300億円を超える総資産額及び10,400戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート（注2）の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

本投資法人は、賃貸住宅の企画・開発・施工からテナントリーシング、売却、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループ（注3）と協働することで成長力の強化を図るとともに（大和ハウスグループの総合力の活用）、大和ハウス工業が開発する物件を中心に資産規模の拡大を目指し、高齢者向け住宅（注4）への投資も行い、今後も外部成長を継続していく方針です（資産規模の拡大）。

また、長期修繕計画を前倒しで実施していくことに加え、相対的に競争力の劣る運用資産の入替えによる収益性の向上や、管理・運営コストの削減を実現するとともに（ポートフォリオの収益性と質の向上）、大和ハウスグループの信用力を背景に強固なバンクフォーメーションを構築し、負債コストの削減に努めていきます（財務体質の強化）。

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

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

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

（注1）「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。

（注2）「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。

（注3）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社119社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社22社及び持分法非適用関連会社2社（平成27年3月31日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

（注4）「高齢者向け住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とするを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。

##### B. 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、平成26年9月1日付で大和ハウス工業から「油壺マリーナヒルズ」（取得価格1,100百万円）、同月26日付で外部から「カスタリア目黒平町」（取得価格1,165百万円）の計2物件（取得価格合計2,265百万円）を取得し、着実な外部成長を実現しています。

保有物件の運用においては、住宅賃料が想定した水準で推移する一方、当期の平均稼働率は96.8%と平成26年8月期決算短信で公表した運用状況の予想（以下「B. 当期の運用実績」において、「運用状況の予想」といいます。）の前提条件であった平均稼働率96.0%を上回り、賃貸事業収入は高い水準を確保できました。

また、更新料収入等も予想比でプラスに推移したことから、営業収益全体では運用状況の予想を41百万円上回り、より安定した収入を確保できる状況となりました。

一方、収入面が好調裡に推移していたことから、より高い稼働率を実現するため販売促進費を多く投下したこと等により、不動産賃貸事業費用も増加し、その結果、当期の営業利益は、運用状況の予想を23百万円上回る水準となりました。

さらに、平成27年1月に実施した再生債務の借換えも良好な条件で実行できたことから経常利益及び当期純利益も、運用状況の予想を33百万円上回る水準を計上することができました。

これらの運用を行った結果、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数136物件、資産規模237,626百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数10,429戸、賃貸可能面積451,292.44㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、97.1%となっています。

(注)「エリア1」とは、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1及びエリア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。

(a) 物件の取得について

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	油壺マリーナヒルズ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,100,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年9月1日
取得日	平成26年9月1日
資産の名称	カスターリア目黒平町
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,165,000千円
取得先（注3）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成26年6月24日
取得日	平成26年9月26日

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

(注2) 取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

(注3) 取得先から名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、上記「B. 当期の運用実績」記載の「油壺マリーナヒルズ」及び「カスターリア目黒平町」の取得資金の一部として、コミットメントラインに基づく短期借入金をそれぞれ800百万円、合計1,600百万円借り入れました。

また、本投資法人は、平成27年1月30日に返済期限が到来した再生債務14,861百万円のリファイナンスについて、期間6年及び10年の投資法人債を発行し、また、期間7年及び9年の借入れを実施することにより、調達手法の多様化、期間の長期化及び負債コストの低減を実現することができました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は122,463百万円、当期末のLTV（注）は51.3%となっています。

(注)「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債総額の比率をいいます。以下同じです。

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A+ 安定的
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA- 安定的

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末の含み益は、不動産鑑定評価額の前提となるキャップレートが低下したことを主因として前期末比60億円増加して213億円と改善しています。

(注)「含み益」とは、各期末現在における不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額がプラスであることをいいます（差額がマイナスの場合には含み損）。以下同じです。なお、含み益は、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではありません。

E. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について

(a) 内部留保について

本投資法人は、平成27年2月28日現在、総額18,430百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額18,261百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより、当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、本合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等

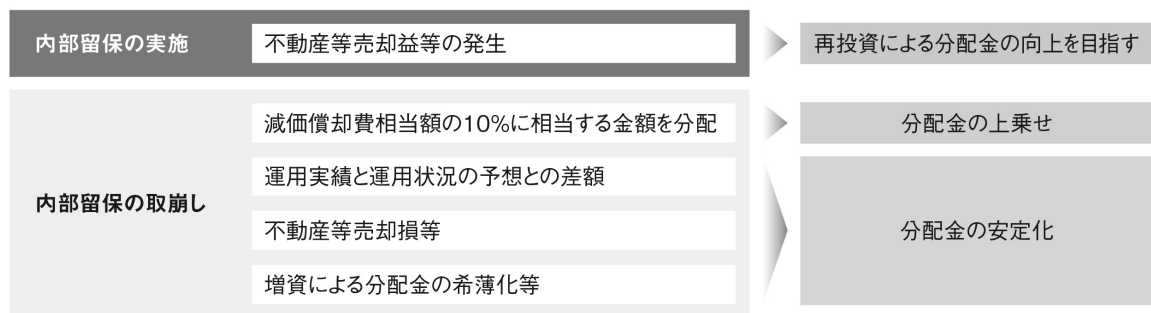
が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。一方、本投資法人は、将来達成が可能であると本投資法人が考える分配金水準を目標分配金水準として設定し、不動産等売却損等が発生したことや特別損失が発生したことにより目標分配金水準として設定した水準に対して1口当たり分配金の金額が不足することが想定される場合には、内部留保を取り崩すことにより分配金の安定化を実施してきました。

しかしながら、第15期（平成25年8月期）末から保有物件に係る不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額の総額がプラス（含み益）に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、本投資法人のLTVは51.3%と、当面の目標としているLTVのレンジである50%から55%（注）の下限にも近づき、増資時の分配金の希薄化対策として使用する内部留保の取崩しを行う可能性も少なくなったことから、目標分配金水準の設定では計上している内部留保を投資主に十分還元することはできないと判断しました。

そこで、本投資法人は、中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、内部留保について、第16期（平成26年2月期）より一定のルールに基づいて上乗せして投資主に還元していくこととし、目標分配金水準の設定を取りやめるとともに、後記「(b)分配方針」に記載の分配方針に従い活用することにしました。

（注）平成26年11月21日提出の有価証券報告書に記載のLTVの上限は60%を目処としていますが、本書の日付現在、本投資法人は当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

#### <内部留保（分配準備積立金）の活用方針>



#### (b)分配方針

(i) 減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限として、本投資法人が決定する金額を内部留保から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。

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

(ii) 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

(iii) 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

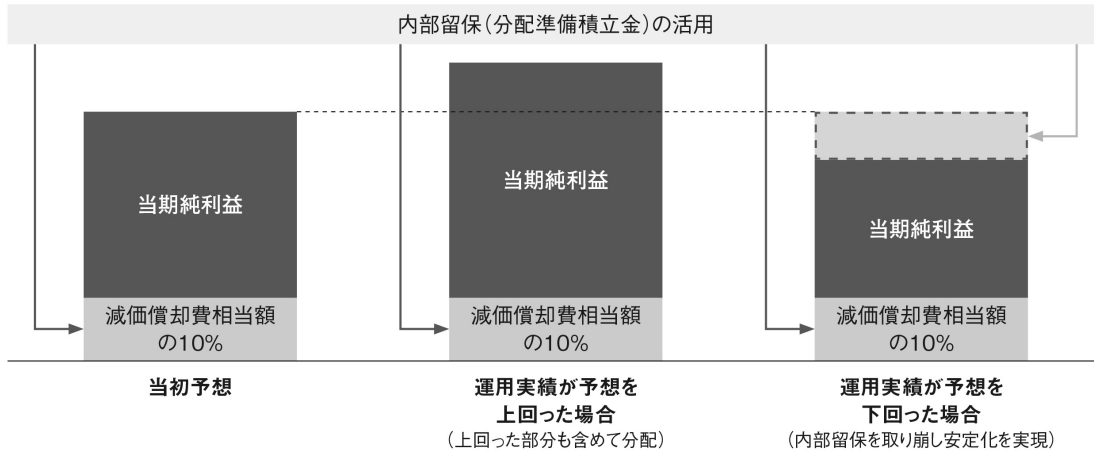
なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

かかる分配方針に従い、第16期（平成26年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額の取崩しに加えて、不動産等売却損相当額について内部留保の取崩しを行った結果、1口当たり分配金の実績は、8,688円となりました。

また、第17期（平成26年8月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり444円の取崩しを行った結果、1口当たり分配金は8,686円の実績となりました。

そして、第18期（平成27年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり451円の取崩しを行い、1口当たり分配金は、8,691円となります。

<分配方針のイメージ>



(注) 本投資法人は、上記分配方針の下、分配金の安定化を目指していく方針ですが、予想分配金の額の分配を保証又は約束するものではありません。

F. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益8,693百万円、営業利益3,881百万円、経常利益3,081百万円、当期純利益3,080百万円(投資口1口当たり当期純利益8,239円)を計上しました。

なお、当期の減価償却費相当額の10%相当額である168百万円(投資口1口当たり451円)については、内部留保の活用方針に従い、内部留保(分配準備積立金)を取崩して当期純利益に上乘せして、分配金総額は3,249百万円(投資口1口当たり8,691円)となりました。

② 公募増資等の中止及び物件取得の延期並びに物件の取得予定日の再決定

A. 免震材料の偽装による公募増資等の中止及び物件取得の延期について

本投資法人は、平成27年3月9日付で「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」(これにより公表した新投資口発行等を、以下「新投資口発行等」といいます。)、 「国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ(パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー他4物件)」及び「資金の借入れに関するお知らせ」(これにより公表した資金の借入れを、以下「資金の借入れ」といいます。)の発表を行い、新投資口発行等と資金の借入れによる調達資金を原資として、大和ハウス工業からパシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー他4物件(以下「取得予定5物件」といいます。)総額17,750百万円を平成27年4月1日付で取得する準備を進めていました。

しかしながら、平成27年3月13日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業(株)が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」を受け、本投資法人が保有する1物件(以下「対象物件」といいます。)について大臣認定の性能評価基準に適合していない免震材料(建設用免震積層ゴム。以下「不適合免震材料」といいます。)が使用されていること(以下「免震材料偽装」といいます。)が平成27年3月17日に判明し、本投資法人は、対象物件の安全性や免震材料偽装が分配金に与える影響を短期間で確認することができなかったことから、平成27年3月18日付で、新投資口発行等及び資金の借入れの中止、並びに取得予定5物件の取得の延期を決定しました。

B. 取得予定5物件の取得予定日の再決定について

本投資法人は、取得予定5物件の取得延期後も大和ハウス工業と協議を続け、取得期限を平成27年9月30日に延長する一方、取得する時期や取得資金の調達方法について再検討してきましたが、後記「④決算期後に生じた重要な事実」に記載の通り、本書の日付で、取得予定5物件の取得予定日を、平成27年5月1日付とすることを再決定しました。

C. 投資口の発行に係る発行登録書の提出について

本投資法人は、平成27年5月1日付で取得予定5物件を取得するにあたって、金融機関からの借入れのみで資金調達を行う予定であり、これにより、取得予定5物件取得後のLTVは、平成27年2月28日現在の51.3%から55.1%に上昇するものと試算しています。

本投資法人は、適切な時期に新投資口の発行を行い、LTVを低下させることを検討しており、本書の日付で、発行予定額を100億円とする投資口の発行に係る発行登録書の提出を行いました。



③ 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の平成26年10～12月期の実質GDP（2次速報値）は、前期比年率+1.5%と3四半期ぶりのプラス成長となりました。消費税率引上げ後の反動で一時的に落ち込みましたが、その後、家計マインドの持ち直し、堅調な企業業績や原油安、株高に伴うプラス効果などを背景に緩やかな景気回復が持続しています。

国土交通省が平成27年3月18日に発表した平成27年1月1日時点の「地価公示」によると、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）平均で、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続し、住宅地における上昇率が同0.4%（東京圏は同0.5%）、商業地が同1.8%（同2.0%）となりました。

三大都市圏の住宅地の地価は、47.0%の地点で上昇し（東京圏は53.9%）、商業地では69.1%（同77.2%）の地点で上昇しています。低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、特に商業地における地価の上昇の継続が見られ、投資用不動産等への需要が強まっています。

また、地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の商業地における地価の上昇率は2.7%まで高まり、前年の同2.0%から一段と伸び率を高め、三大都市圏の地価上昇が、地方中枢都市にも波及している状況が顕著となっています。

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と流動性の向上は期待できるものの、地価の上昇や建設コストの高騰も続いていることもあり、本投資法人が希望する利回りで外部から優良な物件を取得する機会は、今後極めて限られてくるものと判断しています。一方で、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の保有物件の稼働率や賃料水準は堅調に推移すると見込んでいます。

今後、景気回復がより鮮明となり、個人消費の改善にも弾みがついてくれば、賃料水準のより一層の上昇も期待できると考えています。

B. 財務戦略

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

また、今後も金融市場の状況に対応した適切な条件でのリファイナンスを実施し、金融コストの削減と期間の長期化及び借入れの分散化に努力します。

なお、本投資法人は、本書の日付で、取得予定5物件を全額借入れにて取得することを決定していますが、これに伴いLTVが一時的に上昇することになります。

今後、適切な時期に新投資口を発行してLTVを引き下げることを検討していきます。

C. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

なお、東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装につきましては、施工建設会社及び設計会社が構造再計算を実施し、平成27年3月31日付で、対象物件がレベル1（震度5強）及びレベル2（震度6強～震度7程度）の地震に対して倒壊・崩壊しない構造であることの安全性が確認されています。

今後は、不適合免震材料が使用された免震装置の交換に向けたスケジュール等を確認する一方、対象物件の稼働率や賃料の状況を確認しつつ、本投資法人の損益への影響を注視していきます。

D. 平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成27年8月期	百万円 9,252	百万円 3,924	百万円 3,132	百万円 3,132	円 4,440	円 0
平成28年2月期	百万円 9,532	百万円 3,954	百万円 3,151	百万円 3,150	円 4,480	円 0

(注1) 平成27年8月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(187百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成28年2月期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩し(198百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

上記の見通しの前提条件については、後記11ページ「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

④決算期後に生じた重要な事実

A. 投資口の分割

本投資法人は、平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(a) 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として分割を実施しました。

(b) 分割の方法

平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 373,870口  
 今回の分割により増加する投資口数 : 373,870口  
 分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 747,740口  
 分割後の発行可能投資口総口数 : 4,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

1口当たり純資産額 149,280円  
 1口当たり当期純利益 4,120円

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

1口当たり純資産額 149,056円  
 1口当たり当期純利益 4,119円

B. 投資法人規約の一部変更

投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投信法第81条の3第2項により準用される会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第184条第2項の規定に基づき、本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。

(a) 変更の内容

変更の内容は以下の通りです。

（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後
第5条（発行可能投資口総口数等） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>200</u> 万口とする。	第5条（発行可能投資口総口数等） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>400</u> 万口とする。

(b) 変更日 平成27年3月1日

C. 物件の取得

本投資法人は、平成27年3月9日及び平成27年4月9日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

資産の名称	ロイヤルパークスシーサー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	4,350,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

資産の名称	カスターリア本駒込
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,520,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	9,100,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	エルプレイス新子安
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,720,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	ロイヤルパークス武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,060,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

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

(注2) 取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

#### D. 資金の借入れ

本投資法人は、平成27年4月9日開催の役員会において、以下の借入れを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社(注)及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) +0.30%	平成27 年 5月1 日	平成34 年 4月28 日	期限一 括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円 TIBOR) +0.175%	平成27 年 5月1 日	平成28 年 4月28 日	期限一 括返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	3,250					
三井住友信託銀行株式会社(注)	1,750					
株式会社三井住友銀行	1,750					
合計	20,000					

(注) 三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

E. 発行登録書の提出について

本投資法人は、平成27年4月9日に投資口の発行に係る発行登録書を提出しました。その概要は以下の通りです。

提出日	平成27年4月9日
内国投資証券の形態	投資法人投資口
発行予定額	100億円（上限）
発行予定期間	発行登録書による発行登録の効力発生予定日（平成27年4月17日）から2年を経過する日（平成29年4月16日）まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金 の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷 金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成26年11月21日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年8月期：平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日）</li> <li>平成28年2月期：平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成27年2月28日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権136物件に、前記「④決算期後に生じた重要な事実」に記載した取得予定5物件を加えた141物件（運用資産）が、平成28年2月29日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数747,740口が、平成28年2月29日までに変化がないことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>月末稼働率の期中平均は、平成27年8月期及び平成28年2月期ともに95.5%を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成27年8月期495百万円、平成28年2月期498百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。</li> <li>販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、平成27年8月期1,890百万円、平成28年2月期1,990百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年2月28日現在の有利子負債残高は122,463百万円であり、平成27年5月1日に前記「④決算期後に生じた重要な事実」に記載した資金の借入れを実施し、また、平成27年6月30日にコミットメントラインによる借入金800百万円の期限前弁済を実施し、以降平成28年2月29日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成27年8月期789百万円、平成28年2月期804百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、その他に、前記「①当期の概況 E. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に基づき、当期純利益とは別に内部留保の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、各営業期間における減価償却費相当額の10%に相当する金額（平成27年8月期187百万円（投資口1口当たり251円）、平成28年2月期198百万円（投資口1口当たり266円））の内部留保（分配準備積立金）をそれぞれ取り崩して支払原資とすることを前提としています。</li> <li>不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、本書の日付現在行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,331,562	3,058,232
信託現金及び信託預金	3,892,186	3,784,515
営業未収入金	58,551	42,318
前払費用	301,620	319,725
その他	331	18,756
貸倒引当金	△3,486	△2,878
流動資産合計	7,580,767	7,220,669
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,390,345	28,439,011
減価償却累計額	△2,454,086	△2,744,202
建物(純額)	25,936,258	25,694,808
構築物	248,446	249,625
減価償却累計額	△22,261	△25,085
構築物(純額)	226,185	224,539
機械及び装置	433,836	444,169
減価償却累計額	△67,818	△75,853
機械及び装置(純額)	366,018	368,315
工具、器具及び備品	658,393	663,919
減価償却累計額	△204,979	△227,502
工具、器具及び備品(純額)	453,413	436,417
土地	21,905,716	21,908,825
建設仮勘定	4,500	-
信託建物	101,534,823	102,954,580
減価償却累計額	△10,230,477	△11,487,262
信託建物(純額)	91,304,345	91,467,318
信託構築物	853,966	873,293
減価償却累計額	△97,981	△115,786
信託構築物(純額)	755,985	757,506
信託機械及び装置	1,553,115	1,564,730
減価償却累計額	△452,097	△506,683
信託機械及び装置(純額)	1,101,017	1,058,046
信託工具、器具及び備品	364,796	402,057
減価償却累計額	△144,095	△162,926
信託工具、器具及び備品(純額)	220,701	239,130
信託土地	82,363,377	83,507,233
信託建設仮勘定	1,712	-
有形固定資産合計	224,639,232	225,662,142
無形固定資産		
信託借地権	3,372,314	3,355,090
ソフトウェア	1,669	2,360
商標権	4,609	4,090
無形固定資産合計	3,378,594	3,361,541

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
投資その他の資産		
長期前払費用	514,536	470,317
差入保証金	10,195	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,956,916	1,956,916
投資その他の資産合計	2,481,648	2,437,428
固定資産合計	230,499,475	231,461,112
繰延資産		
投資法人債発行費	11,768	49,008
繰延資産合計	11,768	49,008
資産合計	238,092,010	238,730,791
負債の部		
流動負債		
営業未払金	447,284	400,956
短期借入金	-	800,000
1年内返済予定の長期借入金	-	10,500,000
未払金	118,912	114,255
未払費用	505,231	505,315
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,650	22,707
前受金	870,782	865,272
預り金	256,950	233,793
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	-
流動負債合計	17,076,304	13,442,905
固定負債		
投資法人債	3,000,000	9,000,000
長期借入金	103,805,000	102,163,000
預り敷金及び保証金	315,200	310,390
信託預り敷金及び保証金	1,866,878	1,948,212
資産除去債務	405,813	410,420
固定負債合計	109,392,892	113,832,022
負債合計	126,469,197	127,274,928
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,703,224	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
任意積立金		
分配準備積立金	18,596,590	18,430,566
任意積立金合計	18,596,590	18,430,566
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,081,411	3,080,483
剰余金合計	49,919,588	49,752,638
投資主資本合計	111,622,813	111,455,862
純資産合計	※2 111,622,813	※2 111,455,862
負債純資産合計	238,092,010	238,730,791

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	当期 自 平成26年 9月1日 至 平成27年 2月28日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,990,756	※1 8,148,893
その他貸貸事業収入	※1 587,494	※1 544,685
営業収益合計	8,578,251	8,693,579
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,769,653	※1 3,875,698
資産運用報酬	572,099	580,268
資産保管手数料	21,484	21,409
一般事務委託手数料	59,302	56,723
役員報酬	6,600	6,600
貸倒損失	-	514
貸倒引当金繰入額	453	2,623
その他営業費用	242,398	267,951
営業費用合計	4,671,991	4,811,789
営業利益	3,906,259	3,881,789
<b>営業外収益</b>		
受取利息	486	467
未払分配金除斥益	4,273	3,878
固定資産税等精算金	1,074	-
債務勘定整理益	567	-
その他	2,091	-
営業外収益合計	8,494	4,345
<b>営業外費用</b>		
支払利息	645,306	621,771
投資法人債利息	17,076	19,709
投資法人債発行費償却	2,353	3,244
融資関連費用	159,798	158,733
その他	8,202	1,587
営業外費用合計	832,737	805,046
経常利益	3,082,016	3,081,088
税引前当期純利益	3,082,016	3,081,088
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,081,411	3,080,483
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,081,411	3,080,483



(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	61,703,224	28,241,587	19,140,843	19,140,843	2,703,929	50,086,360	111,789,584	111,789,584
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△544,253	△544,253	544,253	-	-	-
剰余金の配当					△3,248,182	△3,248,182	△3,248,182	△3,248,182
当期純利益					3,081,411	3,081,411	3,081,411	3,081,411
当期変動額合計	-	-	△544,253	△544,253	377,482	△166,771	△166,771	△166,771
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,596,590	18,596,590	3,081,411	49,919,588	111,622,813	111,622,813

当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	61,703,224	28,241,587	18,596,590	18,596,590	3,081,411	49,919,588	111,622,813	111,622,813
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△166,023	△166,023	166,023	-	-	-
剰余金の配当					△3,247,434	△3,247,434	△3,247,434	△3,247,434
当期純利益					3,080,483	3,080,483	3,080,483	3,080,483
当期変動額合計	-	-	△166,023	△166,023	△927	△166,950	△166,950	△166,950
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,430,566	18,430,566	3,080,483	49,752,638	111,455,862	111,455,862

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成26年 3月 1日	至 平成26年 8月 31日	自 平成26年 9月 1日	至 平成27年 2月 28日
I 当期末処分利益		3,081,411,214		3,080,483,901
II 分配準備積立金取崩額		166,023,606		168,820,269
III 分配金の額		3,247,434,820		3,249,304,170
(投資口1口当たり分配金の額)		( 8,686)		( 8,691)
IV 分配準備積立金積立額		—		—
V 次期繰越利益		—		—

分配金の額の算出方法	前期	当期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,081,411,214円に分配準備金取崩額166,023,606円を合わせた3,247,434,820円(1口当たり8,686円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,080,483,901円に分配準備金取崩額168,820,269円を合わせた3,249,304,170円(1口当たり8,691円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	当期 自 平成26年 9月1日 至 平成27年 2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,082,016	3,081,088
減価償却費	1,663,841	1,689,906
投資法人債発行費償却	2,353	3,244
商標権償却	546	518
ソフトウェア償却費	87	221
固定資産除却損	1,647	3,070
受取利息	△486	△467
支払利息	662,382	641,481
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△15,362	16,233
前払費用の増減額 (△は増加)	2,226	△18,104
営業未払金の増減額 (△は減少)	128,327	△63,931
未払金の増減額 (△は減少)	14,344	△5,517
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3,981	8,057
未払費用の増減額 (△は減少)	35,416	1,749
預り金の増減額 (△は減少)	△973	6,593
前受金の増減額 (△は減少)	25,934	△5,510
長期前払費用の増減額 (△は増加)	133,667	44,219
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	73	△607
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△544,716	-
その他	△65,644	△75,412
小計	5,121,700	5,326,832
利息の受取額	486	467
利息の支払額	△655,111	△643,147
法人税等の支払額	△546	△600
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,466,528	4,683,551
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,109,402	△54,810
信託有形固定資産の取得による支出	△3,839,180	△2,626,247
無形固定資産の取得による支出	△1,757	△911
信託無形固定資産の取得による支出	△853,266	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,766	30,727
預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,577	△22,162
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	266,276	202,242
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△112,638	△102,444
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,631,780	△2,573,607
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	1,600,000
短期借入金の返済による支出	-	△800,000
長期借入れによる収入	-	8,858,000
投資法人債の発行による収入	-	5,959,515
再生債務の返済による支出	-	△14,861,887
分配金の支払額	△3,243,774	△3,246,573
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,243,774	△2,490,945
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,409,025	△381,001
現金及び現金同等物の期首残高	11,632,775	7,223,749
現金及び現金同等物の期末残高	※ 7,223,749	※ 6,842,747

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          ③ 信託借地権          ④ 信託差入敷金及び保証金          ⑤ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。          なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
借入残高	—	800,000
未使用残高	10,000,000	9,200,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27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		7,723,250		7,872,555
共益費収入		267,505	7,990,756	276,337
その他賃貸事業収入				8,148,893
施設使用料収入		251,554		256,430
付帯収益		45,497		45,153
その他賃貸事業収益		290,442	587,494	243,101
不動産賃貸事業収益合計			8,578,251	8,693,579
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		856,198		857,325
水道光熱費		138,447		139,291
公租公課		464,435		464,344
修繕費		116,586		180,677
保険料		12,484		12,538
原状回復工事費		214,597		220,468
信託報酬		44,339		44,685
減価償却費		1,663,841		1,689,906
その他営業費用		258,722	3,769,653	266,460
不動産賃貸事業費用合計			3,769,653	3,875,698
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)			4,808,597	4,817,880

2 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
営業取引による取引高				
営業収益		39,060		82,809
営業取引以外による取引高				
不動産信託受益権の購入		4,360,000		1,100,000

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		2,000,000口
発行済投資口数		373,870口		373,870口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
現金及び預金		3,331,562		3,058,232
信託現金及び信託預金		3,892,186		3,784,515
現金及び現金同等物		7,223,749		6,842,747

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	(平成26年8月31日)	(平成27年2月28日)
1年内	455,826	570,191
1年超	120,380	115,940
合計	576,206	686,131

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

投資法人債、借入金及び再生債務は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

また、変動金利の借入れ等は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させる予定です。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価格が含まれています。当該価格の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価格が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

前期（平成26年8月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,331,562	3,331,562	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,892,186	3,892,186	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(5) 1年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887	—
(6) 投資法人債	3,000,000	3,008,334	△8,334
(7) 長期借入金	103,805,000	104,347,357	△542,357
(8) 再生債務	—	—	—
(9) デリバティブ取引	—	—	—

当期（平成27年2月28日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,058,232	3,058,232	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,784,515	3,784,515	—
(3) 短期借入金	800,000	800,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,535,178	△35,178
(5) 1年内返済予定の再生債務	—	—	—
(6) 投資法人債	9,000,000	8,968,829	31,170
(7) 長期借入金	102,163,000	102,726,786	△563,786
(8) 再生債務	—	—	—
(9) デリバティブ取引	—	—	—



(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金、(5) 1年内返済予定の再生債務

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

(6) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金、(8) 再生債務

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

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

(9) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成26年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,331,562	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,892,186	—	—	—	—	—
合計	7,223,749	—	—	—	—	—

当期(平成27年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,058,232	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,784,515	—	—	—	—	—
合計	6,842,747	—	—	—	—	—

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

前期(平成26年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	—	—
長期借入金	—	18,100,000	59,295,000	—	4,000,000	22,410,000
再生債務	—	—	—	—	—	—
合計	14,861,887	18,100,000	62,295,000	—	4,000,000	22,410,000

当期(平成27年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	—	6,000,000
長期借入金	—	39,400,000	27,495,000	—	22,910,000	12,358,000
再生債務	—	—	—	—	—	—
合計	11,300,000	39,400,000	30,495,000	—	22,910,000	18,358,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28日)において、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成26年8月31日)及び当期(平成27年2月28日)において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。

前期(平成26年8月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	89,610,000	89,610,000	(注)	—
合計			89,610,000	89,610,000	—	—

当期(平成27年2月28日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	89,610,000	79,110,000	(注)	—
合計			89,610,000	79,110,000	—	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(前記「金融商品に関する注記」をご参照下さい。)

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主	大和ハウス工業 株式会社	大阪府 大阪市	161,699	建設業	10.09	—	居住施設に 関する優先 売買交渉権 の付与、人 材の派遣	不動産信託 受益権の購 入	4,360,000	—	—

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

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

(注3) 不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主	大和ハウス工業 株式会社	大阪府 大阪市	161,699	建設業	10.09	—	居住施設に 関する優先 売買交渉権 の付与、人 材の派遣	不動産信託 受益権の購 入	1,100,000	—	—

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

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

(注3) 不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）及び当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	597,699	未払費用	362,895
法人主 要投資 主の子 会社	大和リビング株 式会社	東京都 江東区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理報酬の 支払	751,526	営業未払 金	119,320

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

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

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	593,988	未払費用	364,684
法人主 要投資 主の子 会社	大和リビング株 式会社	東京都 江東区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	不動産賃貸 管理報酬の 支払	811,415	営業未払 金	198,428

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）及び当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	—	447
その他	19,421	19,819
小計	19,421	20,266
評価性引当額	19,421	20,266
合計	—	—
繰延税金資産（流動）の純額		
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	2,153	1,912
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,751,470	1,721,421
合併時受入繰越欠損金	15,209,408	15,204,956
資産除去債務	138,625	140,158
その他	17,223	23,100
小計	17,118,882	17,091,549
繰延税金負債（固定）		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,904,843	1,887,194
資産除去債務に対する除却費用	128,585	128,547
小計	2,033,428	2,015,742
評価性引当額	15,085,454	15,075,807
合計	—	—
繰延税金資産（固定）の純額		

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成26年8月31日)	当期 (平成27年2月28日)
法定実効税率	36.59%	34.16%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.48%	△34.03%
その他	△0.09%	△0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

前期（平成26年8月31日）及び当期（平成27年2月28日）において、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
期首残高		401,258		405,813
有形固定資産の取得に伴う増加額		—		—
時の経過による調整額		4,555		4,607
期末残高		405,813		410,420

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年3月1日 平成26年8月31日	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日
貸借対照表計上額				
期首残高		223,867,408		228,005,334
期中増減額		4,137,926		1,011,898
期末残高		228,005,334		229,017,233
期末時価		243,264,000		250,346,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は、ロイヤルパークス若葉台と森のとなりの取得(5,652,811千円)、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、カスターリア目黒平町と油壺マリーナヒルズの取得(2,424,635千円)、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

(持分法損益等に関する注記)

前期（平成26年8月31日）及び当期（平成27年2月28日）において、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
1口当たり純資産額		149,280円		149,056円
1口当たり当期純利益		4,120円		4,119円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 平成27年2月28日(実質的には平成27年2月27日)を分割の基準日とし、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期		当期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期純利益(千円)		3,081,411		3,080,483
普通投資主に帰属しない金額(千円)		-		-
普通投資口に係る当期純利益(千円)		3,081,411		3,080,483
期中平均投資口数(口)		747,740		747,740

(重要な後発事象に関する注記)

1. 投資口の分割

本投資法人は、平成27年2月28日(実質的には平成27年2月27日)を分割の基準日とし平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(a) 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度(NISA)」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として分割を実施しました。

(b) 分割の方法

平成27年2月28日(実質的には平成27年2月27日)を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	: 373,870口
今回の分割により増加する投資口数	: 373,870口
分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	: 747,740口
分割後の発行可能投資口総口数	: 4,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

1口当たり純資産額 149,280円

1口当たり当期純利益 4,120円

当期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

1口当たり純資産額 149,056円

1口当たり当期純利益 4,119円

2. 物件の取得

本投資法人は、平成27年3月9日及び平成27年4月9日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

資産の名称	ロイヤルパークスシーサー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	4,350,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

資産の名称	カスターリア本駒込
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,520,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	9,100,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	エルプレイス新子安
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,720,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	ロイヤルパークス武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,060,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

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

(注2) 取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

### 3. 資金の借入れ

本投資法人は、平成27年4月9日開催の役員会において、以下の借入れを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社(注)及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.30%	平成27年 5月1日	平成34年 4月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.175%	平成27年 5月1日	平成28年 4月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	3,250					
三井住友信託銀行株式会社(注)	1,750					
株式会社三井住友銀行	1,750					
合計	20,000					

(注) 三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。



(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残 高	増減額	残 高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)
平成22年4月1日	合併	69,475	118,735	—	24,002	(注5)
平成23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注6)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注7)
平成25年3月1日	投資口の分割	160,535	321,070	—	41,602	(注8)
平成25年3月18日	公募増資	28,000	349,070	10,455	52,058	(注9)
平成25年4月17日	第三者割当増資	2,800	351,870	1,045	53,104	(注10)
平成25年10月28日	公募増資	20,000	371,870	7,817	60,921	(注11)
平成25年11月19日	第三者割当増資	2,000	373,870	781	61,703	(注12)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円(発行価額482,500円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注5) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格435,337円(発行価額421,049円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格421,049円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注8) 平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注9) 1口当たり発行価格386,100円(発行価額373,428円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格373,428円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格404,137円(発行価額390,873円)にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価格390,873円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有する 投資口の 口数
執行役員	多田 哲治	昭和48年4月 平成12年6月 平成13年7月 平成17年1月 平成21年6月 平成23年6月 平成25年12月 平成27年4月	中央信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員本店営業第五部長 同社 執行役員本店営業第四部長 同社 常務執行役員 中央三井信不動産株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 本投資法人 執行役員（現任） トーホー・リアルティ・マネジメント株式会社 執行役員（非常勤）（現任）	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成18年1月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録 シティア公認会計士共同事務所 入所（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0
監督役員	石川 浩司	平成9年4月 平成11年4月 平成25年6月 平成25年12月	司法修習生 東京弁護士会 大原法律事務所 入所（現任） 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

(2) 本資産運用会社の役員の異動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
代表取締役社長	土田 耕一	昭和58年4月 平成9年10月 平成14年4月 平成15年10月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成18年12月 平成19年4月 平成20年4月 平成26年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 熊本支店 経理課課長、総務課課長 同社 管理本部 経理部統括グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ次長 同社 管理本部 財務部長 株式会社ダイワサービス（非常勤）監査役 大和ハウスインシュアランス株式会社（非常勤）取締役 大和ハウス工業株式会社 経営管理本部 財務部長 同社（兼務）経営管理本部 IR室長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（転籍） 代表取締役社長（現任）	0
常務取締役	有馬 正彦	昭和61年4月 平成14年4月 平成18年4月 平成23年4月 平成24年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 両毛支店 経理総務課長 同社 福島支店 経理課長、同支店 総務課長 同社 福島支店 経理課次長、同支店 総務課次長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 常務取締役経営管理部長（現任）	0
常務取締役	三上 功	昭和61年4月 平成12年1月 平成17年4月 平成21年10月 平成24年4月 平成27年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 川越支店 集合住宅営業所 営業課 担当課長 同社 営業本部集合住宅事業推進部オーナー支援グループ 担当課長（東京駐在） 同社 営業本部集合住宅事業推進部 アセット・ストック営業所 所長（東京駐在） 同社 営業本部集合住宅事業推進部営業統括部 アセット・ストック営業所 所長（東京駐在） 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 常務取締役アクイジション部長（現任）	0
取締役	漆間 裕隆	昭和53年4月 平成11年10月 平成15年4月 平成16年1月 平成17年12月 平成19年1月 平成22年4月 平成24年4月	三井信託銀行株式会社 入社 同社 大阪支店 営業第二部 次長 中央三井信託銀行株式会社 業務監査部 主席業務監査役 三信振興株式会社 総務部長 中央三井信託銀行株式会社 不動産投資営業部付 モリモト・アセットマネジメント株式会社（出向） 財務経理部長 同社（転籍） 財務経理部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 財務企画部長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役財務企画部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ J・ブラウン	平成2年9月	アジア・セキュリティズ（台湾台北） シニアヴァイスプレジデント アジア・セキュリティズ・グローバル（台湾台北） 副会長	0
		平成4年2月	ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッド（キャバモント・グループ）（香港） マネージング・ダイレクター（現任）	
		平成6年6月	ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長（現任）	
		平成7年12月	キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者（CIO） 取締役（13社）	
		平成8年3月	ウォーターマン・グループ（中国上海） 取締役	
		平成8年8月	ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） 取締役	
		平成12年2月	UCL・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター（現任） 取締役（1社）（現任）	
		平成14年4月	卓尔能公司（ドレンナン・グループ）（中国上海） 会長（現任）	
		平成22年1月	キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、 投資委員会メンバー	
		平成22年5月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問	
		平成22年9月	ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） エグゼクティブ・チェアマン	
		平成22年11月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成23年3月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド 取締役	
		平成23年6月	香港証券取引所 上場委員	
		平成25年11月	ザ・ゲノミック・トラスト 取締役（現任）	
		平成26年1月	ソーコ・ホールディングス・リミテッド 取締役（現任）	
監査役 (非常勤)	五月女 五郎	昭和44年11月	東京都公務員	0
		昭和50年4月	司法修習生	
		昭和52年4月	榊原卓郎法律事務所 入所	
		昭和54年2月	五月女五郎法律事務所 開所（現任）	
		平成18年6月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役員は、40名（出向者16名、うち大和ハウス工業の出向者14名、三井住友信託銀行株式会社の出向者1名及びグローバルコミュニティ株式会社の出向者1名）です。

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

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	涌井 浩史	昭和57年4月	中央信託銀行株式会社 入社	0
		平成13年6月	中央三井信託銀行株式会社 総合企画部 次長	
		平成14年2月	同社 総合企画部兼三井トラスト・ホールディングス 経営企画部 次長	
		平成14年7月	中央三井信託銀行株式会社 岐阜支店長	
		平成17年4月	同社 事務管理部長	
		平成19年10月	同社 総合企画部長	
		平成21年7月	同社 執行役員 総合企画部長	
		平成22年6月	同社 執行役員 内部監査部長	
		平成24年4月	三井住友トラスト・カード株式会社 取締役副社長	
		平成25年7月	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（転籍） コンプライアンス・オフィサー（現任）	

5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」  
下記をご参照下さい。

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成27年2月28日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
不動産	居住施設	エリア1	11,594	4.9
		エリア2	14,173	5.9
		エリア3	—	—
		エリア4	22,864	9.6
不動産を信託財産 とする信託の受益権	居住施設	エリア1	77,355	32.4
		エリア2	59,693	25.0
		エリア3	20,636	8.6
		エリア4	22,698	9.5
小計			229,017	95.9
預金・その他の資産			9,713	4.1
資産総額 計			238,730	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	127,274	53.3
純資産総額	111,455	46.7

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区)を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1及びエリア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。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成27年2月28日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」ということがあります。）の概要は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	7,363	3.2	8,010	平成18年3月22日	無		
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,280	1.9	4,040	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,478	1.1	1,990	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,408	1.1	2,030	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,131	0.9	1,750	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,112	0.5	1,080	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,179	1.0	2,100	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,843	1.2	2,580	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番II	2,690	2,591	1.1	2,420	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,807	0.8	1,650	平成19年6月21日	無		
		1011	カスターリア銀座II	1,800	1,716	0.7	1,620	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,364	0.6	1,090	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,120	0.9	2,050	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,704	0.7	1,960	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,410	0.6	1,430	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,223	0.5	1,270	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮II	1,138	1,091	0.5	1,140	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	889	0.4	940	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町II	825	782	0.3	823	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	868	0.4	850	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	591	0.3	652	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	553	0.2	562	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	448	0.2	489	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	891	0.4	1,110	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町II	1,070	1,009	0.4	1,240	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	876	0.4	983	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋II	1,370	1,297	0.6	1,530	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,107	0.5	1,320	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町III	675	633	0.3	701	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,607	1.1	2,790	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	830	0.4	924	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋III	666	629	0.3	719	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑II	486	462	0.2	466	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町IV	400	380	0.2	414	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台II	1,190	1,148	0.5	1,250	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	618	0.3	644	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座III	2,880	2,770	1.2	2,780	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,586	1.1	2,800	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,212	3.1	7,250	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,346	1.5	3,750	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,890	1.3	3,150	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	911	0.4	1,310	平成22年6月29日	無		
		1047	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	7,348	3.2	8,290	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,050	0.9	2,230	平成23年12月19日	無		
		1049	カスターリア初台II	1,900	1,927	0.8	2,090	平成25年9月27日	無		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	1,447	0.6	1,600	平成25年9月27日	無		
					小計	92,136	88,950	38.8	91,867		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,187	1.8	3,930	平成17年12月20日	無
		2002	カスターリア都立大学	648	621	0.3	545	平成18年3月22日	無
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,042	0.5	1,110	平成19年3月7日	無
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,373	0.6	1,220	平成19年6月21日	無
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,386	0.6	1,530	平成19年6月21日	無
		2007	カスターリア菊川	817	762	0.3	780	平成19年6月21日	無
		2008	カスターリア目黒	844	816	0.4	899	平成22年4月1日	無
		2009	カスターリア大塚II	1,040	977	0.4	1,130	平成22年4月1日	無
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,165	0.5	1,280	平成22年4月1日	無
		2011	カスターリア目白	988	944	0.4	1,020	平成22年4月1日	無
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,455	1.1	2,520	平成22年4月1日	無
		2013	カスターリア要町	1,140	1,092	0.5	1,130	平成22年4月1日	無
		2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,380	7,033	3.1	7,880	平成22年4月1日	無
		2015	カスターリア八雲	857	830	0.4	752	平成22年4月1日	無
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,501	0.7	1,830	平成22年4月1日	無
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	950	0.4	1,010	平成22年4月1日	無
		2019	カスターリア北沢	742	718	0.3	758	平成22年4月1日	無
		2020	カスターリア門前仲町	503	473	0.2	483	平成22年4月1日	無
		2023	カスターリア上池台	198	187	0.1	208	平成22年4月1日	無
		2024	カスターリア森下	832	786	0.3	935	平成22年4月1日	無
		2025	カスターリア若林公園	776	748	0.3	772	平成22年4月1日	無
		2026	カスターリア浅草橋	792	746	0.3	855	平成22年4月1日	無
		2027	カスターリア入谷	546	514	0.2	610	平成22年4月1日	無
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,490	1.1	2,470	平成22年4月1日	無
		2029	カスターリア森下II	686	644	0.3	740	平成22年4月1日	無
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,343	0.6	1,460	平成22年4月1日	無
		2031	カスターリア尾山台	533	513	0.2	571	平成22年4月1日	無
		2032	カスターリア中野	1,060	1,002	0.4	1,170	平成22年4月1日	無
		2033	カスターリア用賀	923	889	0.4	1,070	平成22年4月1日	無
		2034	カスターリア住吉	948	888	0.4	946	平成22年4月1日	無
		2035	カスターリア門前仲町II	2,160	2,053	0.9	2,480	平成22年4月1日	無
		2036	カスターリア押上	1,100	1,031	0.5	1,080	平成22年4月1日	無
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,188	0.5	1,360	平成22年4月1日	無
2038	カスターリア中延	1,790	1,732	0.8	2,540	平成22年6月29日	無		
2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,903	3.0	8,590	平成22年11月1日	無		
2040	カスターリア戸越	1,770	1,686	0.7	2,460	平成22年11月1日	無		
2041	カスターリア大井町	1,181	1,210	0.5	1,410	平成23年6月30日	無		
2042	カスターリア大森	1,500	1,510	0.7	1,800	平成23年8月2日	無		
2043	カスターリア三宿	1,900	1,919	0.8	2,320	平成23年10月7日	無		
2044	カスターリア荒川	1,660	1,649	0.7	2,110	平成24年3月28日	無		
2045	カスターリア大森II	2,370	2,358	1.0	2,660	平成24年3月29日	無		
2046	カスターリア中目黒	3,800	3,834	1.7	4,240	平成24年11月29日	無		
2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,054	0.9	2,250	平成25年9月27日	無		
2048	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,784	0.8	1,860	平成25年9月27日	無		
2049	カスターリア大森III	1,520	1,542	0.7	1,720	平成25年9月27日	無		
2050	森のとなり	1,020	1,075	0.5	1,140	平成26年7月1日	無		
2051	カスターリア目黒平町	1,165	1,240	0.5	1,240	平成26年9月26日	無		
			小計	76,526	73,867	32.3	82,874		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,620	0.7	1,830	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	625	0.3	694	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	688	0.3	755	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	742	0.3	855	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	633	0.3	619	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	638	0.3	690	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	559	0.2	598	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	515	0.2	486	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	364	0.2	335	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	308	0.1	316	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	428	0.2	494	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,258	2.3	5,890	平成23年10月7日	無	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,701	0.7	1,850	平成25年9月27日	無	
		3020	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,437	1.9	4,630	平成26年3月28日	無	
	小計				18,814	18,525	8.1	20,042		
	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,738	0.8	1,510	平成17年12月20日	無	
		4008	アブリーレ垂水	1,340	1,231	0.5	1,450	平成22年4月1日	無	
		4009	クレスト草津	3,004	2,749	1.2	2,420	平成22年4月1日	無	
		4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,394	0.6	1,620	平成22年4月1日	無	
		4011	カスターリア新梅田	1,376	1,275	0.6	1,470	平成22年4月1日	無	
		4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,151	1.8	4,440	平成22年4月1日	無	
		4014	カスターリア栄	1,010	946	0.4	1,130	平成22年4月1日	無	
		4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,290	1.4	3,590	平成22年4月1日	無	
		4016	カスターリア円山裏参道	411	383	0.2	463	平成22年4月1日	無	
		4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,629	0.7	1,840	平成22年4月1日	無	
		4018	カスターリア東比恵	960	892	0.4	1,000	平成22年4月1日	無	
		4019	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,142	1.4	4,130	平成22年4月1日	無	
		4020	カスターリア三宮	1,230	1,137	0.5	1,400	平成22年4月1日	無	
		4021	カスターリア勾当台公園	481	442	0.2	503	平成22年4月1日	無	
		4022	カスターリア一番町	783	731	0.3	836	平成22年4月1日	無	
		4023	カスターリア大町	656	600	0.3	672	平成22年4月1日	無	
		4024	カスターリア上町台	2,190	2,051	0.9	2,450	平成22年4月1日	無	
		4025	カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,518	1.1	3,400	平成22年4月1日	無	
4026		ビッグタワー南3条	1,740	1,541	0.7	2,340	平成22年11月1日	無		
4027		カスターリア伏見	2,260	2,136	0.9	2,870	平成23年1月14日	無		
4028	カスターリア名駅南	720	708	0.3	889	平成23年8月1日	無			
4029	カスターリア薬院	930	947	0.4	1,140	平成23年9月26日	無			
4030	カスターリア壬生	1,193	1,192	0.5	1,370	平成23年12月22日	無			
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,236	0.5	1,530	平成24年9月3日	無			
4032	カスターリア大濠ベイタワー	2,910	2,920	1.3	3,810	平成25年3月25日	無			
4033	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,826	1.2	2,980	平成25年3月29日	無			
4034	カスターリア志賀本通	1,730	1,745	0.8	2,020	平成25年6月26日	無			
小計				48,120	45,563	19.9	53,273			
居住施設 小計				235,596	226,905	99.1	248,056			
居住施設 (高齢者向け住宅)	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	946	0.4	1,080	平成25年6月24日	無	
		6002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,165	0.5	1,210	平成26年9月1日	無	
小計				2,030	2,111	0.9	2,290			
合計				237,626	229,017	100.0	250,346			



- (注1) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「帳簿価格」は、平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」は、各不動産又は各信託不動産の帳簿価格のポートフォリオ全体の帳簿価格に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成27年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

②本投資法人が平成27年2月28日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及びタイプ別戸数比率は以下の通りです。

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	5,021.48	96	91	96.0	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,272.73	96	89	93.7	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,633.63	75	73	97.3	91	9
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,097.68	67	63	94.2	100	-
1005	カスターリア広尾	1,621.59	1,621.59	24	24	100.0	95	5
1006	カスターリア日本橋	1,458.73	1,407.04	51	50	96.5	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,849.52	59	57	96.0	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,400.00	51	51	100.0	100	-
1009	カスターリア麻布十番II	2,094.58	1,895.57	66	60	90.5	97	3
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	93	8
1011	カスターリア銀座II	1,817.56	1,817.56	61	61	100.0	100	-
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	100	-
1015	カスターリア西麻布霞町	2,779.77	2,779.77	37	37	100.0	24	76
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,498.43	44	43	97.6	66	34
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,811.25	26	25	95.4	15	85
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,862.29	62	59	95.9	100	-
1019	カスターリア水天宮II	1,858.34	1,708.76	55	51	92.0	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,401.57	40	39	97.0	100	-
1021	カスターリア新富町II	1,244.54	1,201.18	33	32	96.5	100	-
1022	カスターリア原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	71	29
1023	カスターリア代々木上原	811.95	787.08	25	24	96.9	100	-
1024	カスターリア千駄ヶ谷	803.03	803.03	21	21	100.0	86	14
1025	カスターリア新宿7丁目	957.60	957.60	23	23	100.0	100	-
1027	カスターリア人形町	1,747.90	1,700.59	32	31	97.3	75	25
1028	カスターリア人形町II	1,826.80	1,792.16	38	37	98.1	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0	88	13
1030	カスターリア東日本橋II	2,117.46	2,065.76	63	62	97.6	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,628.80	60	60	100.0	100	-
1032	カスターリア新富町III	972.51	972.51	41	41	100.0	100	-
1033	カスターリア新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	99	1
1034	カスターリア高輪台	1,147.44	1,147.44	32	32	100.0	100	-
1035	カスターリア東日本橋III	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100	-
1036	カスターリア新宿御苑II	668.79	668.79	27	27	100.0	100	-
1037	カスターリア新富町IV	681.00	681.00	20	20	100.0	100	-
1038	カスターリア高輪台II	1,567.84	1,471.13	40	38	93.8	100	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	826.31	24	22	93.6	100	-
1040	カスターリア銀座III	3,494.42	3,391.66	96	93	97.1	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,501.98	88	86	97.8	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	10,055.88	169	163	96.6	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,442.28	103	103	100.0	45	55
1045	カスターリア新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	100	-
1046	カスターリア市ヶ谷	1,546.34	1,546.34	50	50	100.0	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,326.44	213	204	96.9	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,919.42	81	77	94.9	100	-
1049	カスターリア初台II	2,339.42	1,898.84	56	48	81.2	89	11
1050	カスターリア恵比寿	1,659.71	1,659.71	36	36	100.0	83	17

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,967.97	4,737.95	125	119	95.4	100	-
2002	カスターリア都立大学	863.70	810.14	30	28	93.8	100	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,513.92	52	51	98.2	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,380.35	29	29	100.0	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,847.90	70	69	98.7	100	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,072.88	43	40	91.8	100	-
2008	カスターリア目黒	1,414.73	1,414.73	26	26	100.0	96	4
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,660.04	54	50	93.0	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,472.47	40	40	100.0	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,556.99	87	85	97.6	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,579.46	73	71	97.3	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	12,119.39	208	198	95.2	45	55
2015	カスターリア八雲	1,276.91	1,155.27	18	17	90.5	17	83
2016	カスターリア戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	100	-
2018	カスターリア本所吾妻橋	2,255.88	2,147.47	35	33	95.2	43	57
2019	カスターリア北沢	1,220.16	1,061.95	15	13	87.0	-	100
2020	カスターリア門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	100	-
2023	カスターリア上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	100	-
2024	カスターリア森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,425.43	23	23	100.0	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,286.50	22	20	90.9	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	3,950.33	102	96	94.1	100	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,275.60	40	40	100.0	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,356.51	78	76	97.9	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	832.31	28	27	97.1	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,539.38	42	40	95.4	100	-
2033	カスターリア用賀	1,472.38	1,381.16	45	42	93.8	100	-
2034	カスターリア住吉	1,362.60	1,336.99	60	59	98.1	100	-
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	99	1
2036	カスターリア押上	1,785.24	1,702.84	60	58	95.4	100	-
2037	カスターリア蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	100	-
2038	カスターリア中延	2,421.82	2,396.32	83	82	98.9	100	-
2039	ロイヤルパークス豊洲	18,112.03	18,112.03	276	276	100.0	46	54
2040	カスターリア戸越	2,629.59	2,607.89	120	119	99.2	100	-
2041	カスターリア大井町	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100	-
2042	カスターリア大森	2,046.36	1,979.89	60	58	96.8	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,442.24	54	49	92.5	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,694.15	70	68	97.3	60	40
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,818.70	112	112	100.0	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	2,875.17	101	93	90.8	99	1
2047	カスターリア目黒長者丸	2,123.77	1,896.40	61	54	89.3	100	-
2048	カスターリア目黒鷹番	1,961.52	1,927.67	55	54	98.3	96	4
2049	カスターリア大森Ⅲ	2,004.80	1,944.84	74	72	97.0	100	-
2050	森のとなり	1,668.24	1,668.24	28	28	100.0	46	54
2051	カスターリア目黒平町	1,278.52	1,278.52	38	38	100.0	97	3

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	-	100
3002	カスターリア鶴見	1,452.09	1,452.09	32	32	100.0	97	3
3003	カスターリア船橋	1,552.01	1,552.01	87	87	100.0	100	-
3006	カスターリア西船橋	1,597.32	1,597.32	81	81	100.0	100	-
3007	カスターリア舞浜	1,287.72	1,224.60	61	58	95.1	100	-
3008	カスターリア市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100	-
3010	カスターリア浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100	-
3011	カスターリア南行徳	1,031.81	947.67	49	45	91.8	100	-
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	724.63	703.99	35	34	97.2	100	-
3013	カスターリア野毛山	744.90	720.07	30	29	96.7	100	-
3017	カスターリア市川	876.89	876.89	40	40	100.0	100	-
3018	ロイヤルパークス花小金井	18,153.57	18,104.97	279	278	99.7	25	75
3019	カスターリア武蔵小杉	2,179.80	2,154.60	85	84	98.8	100	-
3020	ロイヤルパークス若葉台	21,367.93	21,367.93	192	192	100.0	5	95
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,320.33	131	123	93.6	100	-
4008	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100
4009	クレスト草津	13,452.80	12,138.75	540	488	90.2	100	-
4010	カスターリア堀筋本町	3,471.39	3,278.99	117	111	94.5	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,106.44	108	102	94.7	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	10,661.49	154	151	97.6	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,800.36	73	72	98.7	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	9,119.93	262	256	97.7	81	19
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,340.48	36	32	88.0	100	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	5,675.49	146	136	93.0	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	2,987.80	115	112	97.6	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	8,197.74	133	126	93.7	53	47
4020	カスターリア三宮	3,071.60	2,991.47	112	109	97.4	100	-
4021	カスターリア勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	100	-
4022	カスターリア一番町	2,800.32	2,800.32	68	68	100.0	100	-
4023	カスターリア大町	2,149.08	2,119.25	72	71	98.6	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,415.39	69	69	100.0	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	5,879.63	194	183	94.4	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,602.24	179	178	99.3	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,584.08	123	114	93.8	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,744.70	70	67	95.8	100	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,761.41	118	117	99.2	100	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,724.71	78	75	96.3	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,411.29	84	83	98.7	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	10,422.15	215	202	94.0	68	32
4033	ロイヤルパークスなんば	10,354.15	10,354.15	162	162	100.0	45	55
4034	カスターリア志賀本通	5,086.69	4,881.58	128	123	96.0	100	-
6001	アーバンリビング稲毛	4,177.52 (注7)	4,177.52	1 (注8)	1	100.0	-	-
6002	油壺マリーナヒルズ	3,901.14 (注7)	3,901.14	1 (注9)	1	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		451,292.44	438,386.53	10,429	10,099	97.1	82	18

(注1)「賃貸可能面積」には、平成27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。

(注2)「賃貸面積」には、平成27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面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者(前受益者)から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成27年2月28日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」には、平成27年2月28日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成27年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注7) テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸借契約に記載の賃貸面積（共用部分を含む面積）を記載しています。

(注8) 専有部分の戸数は100戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

(注9) 専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

(3) 不動産及び信託不動産の収益状況

各不動産又は各信託不動産に係る月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況概要は、以下の通りです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成27年2月28日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者（前受益者）との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・「修繕費」には、修繕費、原状回復工事費が含まれています。
- ・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

<不動産又は信託不動産の収益状況>

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	カスタリア 麻布十番七面坂	カスタリア芝公園	カスタリア銀座
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	34,163	17,762	10,911	10,000
敷金・保証金等	177,806	29,278	13,964	11,912
稼働率	96.0%	93.7%	97.3%	94.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	232,039	111,932	67,224	66,939
賃貸事業収入賃賃料	206,797	102,228	64,295	60,215
その他賃貸事業収入	25,242	9,704	2,928	6,724
(B) 賃貸事業費用 小計	47,282	30,945	16,977	15,569
公租公課	8,043	4,646	3,318	3,136
外注管理費	16,367	14,510	7,637	6,710
修繕費	4,482	5,516	3,847	3,193
損害保険料	138	104	70	66
水道光熱費	16,374	3,572	890	966
その他賃貸事業費用	1,876	2,594	1,212	1,495
(C) NOI (=A-B)	184,756	80,987	50,247	51,370
(D) 減価償却費	31,001	23,824	14,828	12,664
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	153,755	57,162	35,418	38,706
(F) 資本的支出	2,403	723	1,167	2,740
(G) NCF (=C-F)	182,353	80,263	49,079	48,630
取得価格(百万円)	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	カスタリア広尾	カスタリア日本橋	カスタリア八丁堀	カスタリア麻布十番
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	7,973	6,018	10,388	11,770
敷金・保証金等	39,929	10,492	14,273	16,372
稼働率	100.0%	96.5%	96.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	48,763	36,628	64,354	71,689
賃貸事業収入賃賃料	44,384	35,742	61,323	68,391
その他賃貸事業収入	4,379	885	3,030	3,297
(B) 賃貸事業費用 小計	12,087	9,423	15,549	15,559
公租公課	2,668	1,799	2,818	2,347
外注管理費	4,441	3,884	8,299	8,538
修繕費	2,064	2,407	2,724	3,041
損害保険料	38	45	73	58
水道光熱費	2,179	475	483	436
その他賃貸事業費用	695	811	1,149	1,135
(C) NOI (=A-B)	36,676	27,205	48,805	56,129
(D) 減価償却費	11,145	8,222	14,297	11,574
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,530	18,982	34,508	44,555
(F) 資本的支出	530	-	-	3,200
(G) NCF (=C-F)	36,145	27,205	48,805	52,929
取得価格(百万円)	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	カスターリア麻布十番Ⅱ	カスターリア新宿夏目坂	カスターリア銀座Ⅱ	カスターリア渋谷櫻丘
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	9,983	8,068	8,241	5,601
敷金・保証金等	13,585	35,061	9,562	7,819
稼働率	90.5%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	64,323	45,557	47,451	34,172
賃貸事業収入賃賃料	61,761	44,026	45,003	33,605
その他賃貸事業収入	2,562	1,530	2,447	567
(B) 賃貸事業費用 小計	14,265	15,204	15,391	7,291
公租公課	2,776	2,084	2,147	1,761
外注管理費	7,298	7,717	9,791	3,349
修繕費	2,166	3,950	1,801	707
損害保険料	61	48	48	35
水道光熱費	636	314	536	394
その他賃貸事業費用	1,325	1,090	1,065	1,042
(C) NOI (=A-B)	50,057	30,352	32,059	26,880
(D) 減価償却費	13,237	7,903	10,537	5,860
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	36,820	22,449	21,522	21,020
(F) 資本的支出	-	1,358	-	-
(G) NCF (=C-F)	50,057	28,994	32,059	26,880
取得価格(百万円)	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1015	1016	1017	1018
名称	カスターリア西麻布霞町	カスターリアお茶の水	カスターリア参宮橋	カスターリア水天宮
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	11,097	9,320	6,305	7,035
敷金・保証金等	15,444	18,772	9,257	7,339
稼働率	100.0%	97.6%	95.4%	95.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	67,402	61,133	42,528	46,202
賃貸事業収入賃賃料	63,970	56,659	35,725	41,949
その他賃貸事業収入	3,432	4,474	6,803	4,253
(B) 賃貸事業費用 小計	19,894	10,067	9,933	14,414
公租公課	4,275	2,863	2,648	2,306
外注管理費	7,588	3,748	4,823	4,740
修繕費	3,630	880	1,180	4,223
損害保険料	77	62	49	49
水道光熱費	3,104	433	406	1,984
その他賃貸事業費用	1,218	2,078	824	1,109
(C) NOI (=A-B)	47,507	51,066	32,595	31,788
(D) 減価償却費	6,302	8,210	4,278	6,631
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	41,205	42,856	28,316	25,156
(F) 資本的支出	1,735	3,134	11,763	578
(G) NCF (=C-F)	45,772	47,932	20,831	31,209
取得価格(百万円)	2,143	1,770	1,393	1,279



物件番号	1019	1020	1021	1022
名称	カスターリア水天宮Ⅱ	カスターリア新富町	カスターリア新富町Ⅱ	カスターリア原宿
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	6,134	5,307	4,493	4,332
敷金・保証金等	5,208	7,918	6,250	5,056
稼働率	92.0%	97.0%	96.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	40,524	33,756	27,797	27,344
賃貸事業収入賃賃料	37,921	32,406	26,620	25,544
その他賃貸事業収入	2,602	1,349	1,177	1,800
(B) 賃貸事業費用 小計	14,787	8,186	6,412	6,960
公租公課	2,414	1,743	1,426	1,429
外注管理費	4,287	2,932	2,368	2,912
修繕費	4,881	1,117	2,011	1,084
損害保険料	50	41	36	33
水道光熱費	1,918	579	498	451
その他賃貸事業費用	1,234	1,772	70	1,049
(C) NOI (=A-B)	25,737	25,569	21,385	20,383
(D) 減価償却費	6,383	5,453	4,996	3,095
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,353	20,116	16,389	17,288
(F) 資本的支出	5,379	2,733	1,028	1,121
(G) NCF (=C-F)	20,357	22,835	20,357	19,262
取得価格(百万円)	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	カスターリア代々木上原	カスターリア千駄ヶ谷	カスターリア新宿7丁目	カスターリア人形町
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,434	3,263	3,084	5,801
敷金・保証金等	6,325	4,213	3,162	8,887
稼働率	96.9%	100.0%	100.0%	97.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,976	19,110	18,204	36,567
賃貸事業収入賃賃料	20,329	18,587	17,827	35,574
その他賃貸事業収入	1,647	522	377	992
(B) 賃貸事業費用 小計	4,597	9,815	4,938	6,344
公租公課	961	963	946	1,937
外注管理費	2,366	2,111	1,845	2,495
修繕費	381	5,804	894	462
損害保険料	22	19	26	46
水道光熱費	231	282	415	500
その他賃貸事業費用	635	633	809	902
(C) NOI (=A-B)	17,379	9,294	13,266	30,222
(D) 減価償却費	1,989	2,196	1,801	5,966
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,389	7,098	11,464	24,255
(F) 資本的支出	-	3,798	665	235
(G) NCF (=C-F)	17,379	5,496	12,600	29,986
取得価格(百万円)	608	555	464	947

物件番号	1028	1029	1030	1031
名称	カスターリア人形町Ⅱ	カスターリア新御茶ノ水	カスターリア東日本橋Ⅱ	カスターリア神保町
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	6,434	5,312	7,937	6,794
敷金・保証金等	9,393	7,366	11,443	7,280
稼働率	98.1%	100.0%	97.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,325	33,052	49,821	41,860
賃貸事業収入賃賃料	37,393	31,010	47,741	39,848
その他賃貸事業収入	1,932	2,041	2,080	2,011
(B) 賃貸事業費用 小計	11,950	8,203	12,023	8,946
公租公課	1,980	1,730	2,286	1,792
外注管理費	4,595	3,448	4,133	3,829
修繕費	3,595	1,874	4,140	2,008
損害保険料	50	41	74	43
水道光熱費	669	297	561	491
その他賃貸事業費用	1,058	811	826	781
(C) NOI (=A-B)	27,375	24,848	37,798	32,913
(D) 減価償却費	6,537	4,175	7,726	5,513
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,838	20,672	30,072	27,400
(F) 資本的支出	158	762	170	582
(G) NCF (=C-F)	27,216	24,085	37,627	32,331
取得価格(百万円)	1,070	914	1,370	1,160

物件番号	1032	1033	1034	1035
名称	カスターリア新富町Ⅲ	カスターリア新宿御苑	カスターリア高輪台	カスターリア東日本橋Ⅲ
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	4,024	14,000	4,814	4,056
敷金・保証金等	5,296	-	4,611	6,228
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,094	83,827	28,945	24,336
賃貸事業収入賃賃料	22,866	81,667	27,271	24,336
その他賃貸事業収入	1,228	2,160	1,674	-
(B) 賃貸事業費用 小計	8,343	14,052	8,514	4,100
公租公課	1,168	4,124	1,510	1,317
外注管理費	3,021	5,595	3,679	1,477
修繕費	2,934	1,971	1,976	152
損害保険料	33	103	33	32
水道光熱費	513	819	308	375
その他賃貸事業費用	673	1,438	1,005	745
(C) NOI (=A-B)	15,751	69,774	20,430	20,235
(D) 減価償却費	4,352	12,166	3,549	3,734
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,399	57,607	16,881	16,500
(F) 資本的支出	460	1,538	1,828	-
(G) NCF (=C-F)	15,291	68,236	18,601	20,235
取得価格(百万円)	675	2,720	860	666

物件番号	1036	1037	1038	1039
名称	カスターリア新宿御苑Ⅱ	カスターリア新富町Ⅳ	カスターリア高輪台Ⅱ	カスターリア南麻布
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	2,670	2,623	5,951	3,212
敷金・保証金等	209	3,327	6,916	3,451
稼働率	100.0%	100.0%	93.8%	93.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	15,166	16,125	36,718	20,931
賃貸事業収入賃賃料	14,905	15,495	35,690	20,318
その他賃貸事業収入	260	630	1,028	612
(B) 賃貸事業費用 小計	3,990	5,416	10,939	5,318
公租公課	868	803	1,970	1,088
外注管理費	1,528	1,943	3,295	2,039
修繕費	904	1,501	4,127	1,192
損害保険料	22	20	45	22
水道光熱費	239	325	396	237
その他賃貸事業費用	427	819	1,104	738
(C) NOI (=A-B)	11,175	10,709	25,778	15,612
(D) 減価償却費	2,438	2,216	4,728	2,450
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	8,737	8,493	21,050	13,162
(F) 資本的支出	-	404	3,079	292
(G) NCF (=C-F)	11,175	10,304	22,699	15,320
取得価格(百万円)	486	400	1,190	642

物件番号	1040	1041	1042	1043
名称	カスターリア銀座Ⅲ	カスターリア茅場町	カスターリア高輪	カスターリア東日本橋
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	13,624	14,875	37,739	22,003
敷金・保証金等	14,259	20,801	54,858	33,153
稼働率	97.1%	97.8%	96.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	85,244	92,072	237,898	140,023
賃貸事業収入賃賃料	80,504	85,867	214,736	128,778
その他賃貸事業収入	4,739	6,205	23,161	11,245
(B) 賃貸事業費用 小計	19,138	21,496	58,181	26,741
公租公課	4,531	4,526	13,963	7,696
外注管理費	8,832	10,489	25,415	13,594
修繕費	4,144	4,438	9,881	3,449
損害保険料	108	116	281	179
水道光熱費	991	878	2,895	1,296
その他賃貸事業費用	528	1,046	5,743	523
(C) NOI (=A-B)	66,106	70,576	179,717	113,282
(D) 減価償却費	13,071	14,405	25,654	19,617
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	53,034	56,170	154,063	93,664
(F) 資本的支出	4,476	435	7,116	1,121
(G) NCF (=C-F)	61,629	70,140	172,600	112,160
取得価格(百万円)	2,880	2,707	7,430	3,520

物件番号	1045	1046	1047	1048
名称	カスターリア新宿	カスターリア市ヶ谷	芝浦アイランド ブルームタワー	カスターリア初台
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	14,955	6,807	57,388	10,947
敷金・保証金等	-	7,269	209,325	11,088
稼働率	100.0%	100.0%	96.9%	94.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	92,554	40,782	379,462	69,025
賃貸事業収入賃賃料	89,731	39,098	342,366	64,822
その他賃貸事業収入	2,822	1,683	37,096	4,202
(B) 賃貸事業費用 小計	16,692	15,535	135,473	19,528
公租公課	4,878	1,875	18,590	4,129
外注管理費	4,894	7,426	61,303	8,571
修繕費	5,514	4,998	12,100	5,158
損害保険料	92	42	869	91
水道光熱費	897	391	5,199	1,034
その他賃貸事業費用	416	801	37,408	543
(C) NOI (=A-B)	75,861	25,246	243,989	49,497
(D) 減価償却費	9,699	6,757	88,708	14,705
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	66,161	18,488	155,280	34,791
(F) 資本的支出	27,984	-	305	-
(G) NCF (=C-F)	47,877	25,246	243,684	49,497
取得価格(百万円)	2,950	940	7,580	2,030

物件番号	1049	1050	2001	2002
名称	カスターリア初台Ⅱ	カスターリア恵比寿	カスターリア 目黒かむろ坂	カスターリア都立大学
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	8,176	7,438	19,886	3,186
敷金・保証金等	11,406	10,738	25,845	3,860
稼働率	81.2%	100.0%	95.4%	93.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	53,717	42,892	125,868	20,231
賃貸事業収入賃賃料	48,975	40,446	119,157	19,077
その他賃貸事業収入	4,742	2,446	6,710	1,154
(B) 賃貸事業費用 小計	17,929	13,560	26,227	4,595
公租公課	3,386	2,239	5,754	522
外注管理費	8,374	8,632	14,037	2,429
修繕費	4,527	1,699	3,314	623
損害保険料	68	47	146	27
水道光熱費	1,056	420	1,088	407
その他賃貸事業費用	515	521	1,885	585
(C) NOI (=A-B)	35,788	29,332	99,641	15,636
(D) 減価償却費	10,095	7,566	27,082	5,070
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,692	21,765	72,558	10,566
(F) 資本的支出	768	3,021	2,671	21,114
(G) NCF (=C-F)	35,019	26,310	96,969	△ 5,477
取得価格(百万円)	1,900	1,420	4,500	648

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	カスターリア雪谷	カスターリア祐天寺	カスターリア大塚	カスターリア菊川
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	5,688	6,141	7,484	4,126
敷金・保証金等	15,544	12,050	10,431	6,139
稼働率	98.2%	100.0%	98.7%	91.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	34,925	33,844	47,251	25,732
賃貸事業収入賃賃料	33,328	33,092	44,319	24,709
その他賃貸事業収入	1,597	752	2,932	1,023
(B) 賃貸事業費用 小計	9,483	11,454	11,039	7,237
公租公課	1,886	1,293	2,148	1,432
外注管理費	3,817	5,745	4,810	2,742
修繕費	2,488	1,796	2,130	1,619
損害保険料	45	37	55	39
水道光熱費	376	231	779	547
その他賃貸事業費用	867	2,350	1,114	856
(C) NOI (=A-B)	25,442	22,390	36,211	18,495
(D) 減価償却費	8,048	8,558	11,509	6,559
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	17,394	13,831	24,702	11,935
(F) 資本的支出	2,923	174	9,438	2,910
(G) NCF (=C-F)	22,518	22,215	26,773	15,584
取得価格(百万円)	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	カスターリア目黒	カスターリア大塚Ⅱ	カスターリア自由が丘	カスターリア目白
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	4,797	5,723	6,442	5,421
敷金・保証金等	6,912	7,809	9,570	7,702
稼働率	100.0%	93.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,901	35,563	38,451	31,238
賃貸事業収入賃賃料	28,378	33,445	37,506	29,691
その他賃貸事業収入	522	2,117	945	1,547
(B) 賃貸事業費用 小計	5,548	9,516	8,434	11,434
公租公課	1,419	1,777	2,045	1,626
外注管理費	2,218	4,097	3,670	4,729
修繕費	771	2,365	1,298	4,195
損害保険料	34	57	38	35
水道光熱費	363	589	398	347
その他賃貸事業費用	739	628	982	500
(C) NOI (=A-B)	23,353	26,046	30,017	19,803
(D) 減価償却費	4,460	6,456	4,307	4,962
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	18,893	19,589	25,709	14,841
(F) 資本的支出	-	116	3,726	2,508
(G) NCF (=C-F)	23,353	25,929	26,291	17,295
取得価格(百万円)	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	カスターリア池袋	カスターリア要町	カスターリアタワー 品川シーサイド	カスターリア八雲
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	13,514	6,226	41,734	3,752
敷金・保証金等	16,464	9,181	64,966	4,411
稼働率	97.6%	97.3%	95.2%	90.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	85,322	37,815	258,751	24,231
賃貸事業収入賃賃料	81,239	36,973	242,312	23,081
その他賃貸事業収入	4,083	842	16,439	1,150
(B) 賃貸事業費用 小計	16,127	9,069	69,432	7,114
公租公課	4,063	1,613	15,197	1,672
外注管理費	7,505	3,890	33,311	2,865
修繕費	2,942	1,975	15,122	2,017
損害保険料	99	42	382	34
水道光熱費	925	560	3,571	242
その他賃貸事業費用	591	985	1,845	281
(C) NOI (=A-B)	69,195	28,745	189,319	17,117
(D) 減価償却費	12,314	5,585	44,624	3,116
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	56,880	23,160	144,695	14,001
(F) 資本的支出	3,156	-	4,651	300
(G) NCF (=C-F)	66,039	28,745	184,667	16,816
取得価格(百万円)	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2018	2019	2020
名称	カスターリア戸越駅前	カスターリア本所吾妻橋	カスターリア北沢	カスターリア門前仲町
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	8,361	5,575	3,626	2,790
敷金・保証金等	10,709	8,445	3,696	-
稼働率	100.0%	95.2%	87.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,738	35,569	24,007	16,995
賃貸事業収入賃賃料	50,166	33,229	22,525	16,743
その他賃貸事業収入	571	2,340	1,482	252
(B) 賃貸事業費用 小計	7,056	11,019	8,942	3,104
公租公課	2,595	2,356	1,675	920
外注管理費	2,911	3,579	3,647	1,070
修繕費	614	3,648	2,173	35
損害保険料	59	54	31	23
水道光熱費	500	737	722	440
その他賃貸事業費用	374	642	693	613
(C) NOI (=A-B)	43,681	24,550	15,064	13,890
(D) 減価償却費	6,215	6,085	3,296	3,403
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	37,466	18,465	11,767	10,487
(F) 資本的支出	-	7,965	6,053	232
(G) NCF (=C-F)	43,681	16,584	9,011	13,658
取得価格(百万円)	1,560	996	742	503

物件番号	2023	2024	2025	2026
名称	カスターリア上池台	カスターリア森下	カスターリア若林公園	カスターリア浅草橋
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	1,290	5,147	4,508	5,136
敷金・保証金等	697	6,816	5,117	7,320
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	7,792	28,794	25,515	31,945
賃貸事業収入賃賃料	7,646	27,128	24,325	30,232
その他賃貸事業収入	146	1,665	1,189	1,713
(B) 賃貸事業費用 小計	2,180	10,601	8,882	6,996
公租公課	243	1,623	1,843	1,548
外注管理費	645	4,698	4,168	3,120
修繕費	174	3,015	1,822	1,321
損害保険料	10	44	39	38
水道光熱費	44	502	519	535
その他賃貸事業費用	1,061	718	488	431
(C) NOI (=A-B)	5,611	18,192	16,632	24,949
(D) 減価償却費	1,095	4,874	3,430	4,713
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,516	13,318	13,202	20,235
(F) 資本的支出	-	743	1,680	110
(G) NCF (=C-F)	5,611	17,449	14,951	24,839
取得価格(百万円)	198	832	776	792

物件番号	2027	2028	2029	2030
名称	カスターリア入谷	カスターリア北上野	カスターリア森下Ⅱ	カスターリア三ノ輪
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,481	13,465	4,519	8,035
敷金・保証金等	5,197	21,263	5,730	8,234
稼働率	90.9%	94.1%	100.0%	97.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,305	86,077	25,501	47,194
賃貸事業収入賃賃料	20,103	79,916	24,703	45,592
その他賃貸事業収入	1,201	6,160	797	1,601
(B) 賃貸事業費用 小計	8,769	21,590	8,162	13,452
公租公課	1,298	5,382	1,464	2,663
外注管理費	3,649	10,056	3,247	7,276
修繕費	2,959	3,346	2,257	2,534
損害保険料	33	116	34	67
水道光熱費	375	1,441	495	698
その他賃貸事業費用	452	1,247	662	212
(C) NOI (=A-B)	12,536	64,486	17,339	33,741
(D) 減価償却費	3,494	16,091	4,455	9,043
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,041	48,395	12,884	24,697
(F) 資本的支出	1,678	225	-	457
(G) NCF (=C-F)	10,857	64,261	17,339	33,284
取得価格(百万円)	546	2,641	686	1,430

物件番号	2031	2032	2033	2034
名称	カスターリア尾山台	カスターリア中野	カスターリア用賀	カスターリア住吉
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	2,940	5,584	5,067	5,194
敷金・保証金等	2,617	6,790	6,793	6,905
稼働率	97.1%	95.4%	93.8%	98.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	17,808	34,843	31,679	33,149
賃貸事業収入賃賃料	17,067	33,907	29,718	30,702
その他賃貸事業収入	741	935	1,961	2,446
(B) 賃貸事業費用 小計	4,774	7,218	10,080	7,698
公租公課	1,227	1,872	1,632	1,735
外注管理費	2,500	3,449	4,196	4,734
修繕費	676	1,170	3,657	652
損害保険料	26	49	39	49
水道光熱費	219	445	359	384
その他賃貸事業費用	123	230	193	141
(C) NOI (=A-B)	13,034	27,625	21,599	25,450
(D) 減価償却費	2,211	6,266	3,707	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,822	21,358	17,892	19,102
(F) 資本的支出	-	642	378	-
(G) NCF (=C-F)	13,034	26,982	21,221	25,450
取得価格(百万円)	533	1,060	923	948

物件番号	2035	2036	2037	2038
名称	カスターリア門前仲町Ⅱ	カスターリア押上	カスターリア蔵前	カスターリア中延
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	11,338	5,644	7,236	12,013
敷金・保証金等	5,910	9,105	-	25,369
稼働率	100.0%	95.4%	100.0%	98.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	69,431	34,761	43,808	75,002
賃貸事業収入賃賃料	68,032	33,838	43,416	70,800
その他賃貸事業収入	1,398	923	392	4,202
(B) 賃貸事業費用 小計	9,122	7,422	6,545	12,758
公租公課	3,781	2,156	2,514	3,352
外注管理費	4,010	3,001	2,682	6,920
修繕費	-	1,305	468	854
損害保険料	90	58	60	70
水道光熱費	717	379	720	657
その他賃貸事業費用	523	520	97	904
(C) NOI (=A-B)	60,308	27,339	37,263	62,243
(D) 減価償却費	11,099	7,176	7,513	13,151
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	49,208	20,162	29,749	49,092
(F) 資本的支出	-	161	-	174
(G) NCF (=C-F)	60,308	27,177	37,263	62,068
取得価格(百万円)	2,160	1,100	1,260	1,790



物件番号	2039	2040	2041	2042
名称	ロイヤルパークス豊洲	カスターリア戸越	カスターリア大井町	カスターリア大森
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	52,873	12,441	6,238	8,176
敷金・保証金等	73,633	19,073	5,913	13,756
稼働率	100.0%	99.2%	100.0%	96.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	333,964	74,871	37,913	50,992
賃貸事業収入賃賃料	317,002	71,073	37,428	47,843
その他賃貸事業収入	16,961	3,797	485	3,148
(B) 賃貸事業費用 小計	91,129	19,791	4,325	10,579
公租公課	19,181	4,270	1,930	2,374
外注管理費	15,163	10,241	1,438	5,223
修繕費	5,257	3,248	191	1,918
損害保険料	567	90	43	67
水道光熱費	-	900	301	623
その他賃貸事業費用	50,959	1,040	420	372
(C) NOI (=A-B)	242,834	55,079	33,587	40,412
(D) 減価償却費	104,243	15,915	7,946	12,880
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	138,591	39,164	25,641	27,532
(F) 資本的支出	469	589	-	286
(G) NCF (=C-F)	242,365	54,490	33,587	40,126
取得価格(百万円)	7,360	1,770	1,181	1,500

物件番号	2043	2044	2045	2046
名称	カスターリア三宿	カスターリア荒川	カスターリア大森Ⅱ	カスターリア中目黒
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	10,322	10,308	12,981	16,952
敷金・保証金等	19,187	13,589	29,764	41,869
稼働率	92.5%	97.3%	100.0%	90.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	67,873	64,830	81,240	110,081
賃貸事業収入賃賃料	65,211	59,755	75,594	99,749
その他賃貸事業収入	2,662	5,074	5,645	10,332
(B) 賃貸事業費用 小計	14,725	13,516	18,489	33,078
公租公課	3,415	3,731	3,617	4,317
外注管理費	6,121	6,431	8,048	14,816
修繕費	4,030	2,170	3,147	10,415
損害保険料	89	104	96	78
水道光熱費	700	799	2,351	2,964
その他賃貸事業費用	367	279	1,227	485
(C) NOI (=A-B)	53,148	51,313	62,750	77,003
(D) 減価償却費	13,276	16,944	13,561	12,205
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	39,871	34,369	49,189	64,797
(F) 資本的支出	-	175	207	311
(G) NCF (=C-F)	53,148	51,137	62,543	76,692
取得価格(百万円)	1,900	1,660	2,370	3,800

物件番号	2047	2048	2049	2050
名称	カスターリア目黒長者丸	カスターリア目黒鷹番	カスターリア大森Ⅲ	森のとなり
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	9,497	8,833	8,085	5,111
敷金・保証金等	10,492	11,202	11,743	9,264
稼働率	89.3%	98.3%	97.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	60,443	53,259	49,041	30,585
賃貸事業収入賃賃料	56,547	49,820	46,216	28,318
その他賃貸事業収入	3,896	3,439	2,825	2,267
(B) 賃貸事業費用 小計	16,597	14,219	11,338	8,042
公租公課	3,748	1,547	2,570	-
外注管理費	7,547	6,579	6,050	4,318
修繕費	3,633	5,065	1,574	3,337
損害保険料	63	52	54	38
水道光熱費	1,092	454	516	171
その他賃貸事業費用	511	520	572	176
(C) NOI (=A-B)	43,846	39,039	37,703	22,542
(D) 減価償却費	8,956	5,893	9,951	5,194
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	34,889	33,146	27,751	17,348
(F) 資本的支出	-	17,527	-	2,295
(G) NCF (=C-F)	43,846	21,512	37,703	20,247
取得価格(百万円)	2,030	1,750	1,520	1,020

物件番号	2051	3001	3002	3003
名称	カスターリア目黒平町	コスモハイム武蔵小杉	カスターリア鶴見	カスターリア船橋
運用期間	自:平成26年9月26日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	5,035	8,912	4,218	5,378
敷金・保証金等	9,427	85,460	7,186	8,600
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,215	56,713	26,730	32,906
賃貸事業収入賃賃料	26,014	53,473	24,888	31,889
その他賃貸事業収入	201	3,240	1,842	1,016
(B) 賃貸事業費用 小計	2,440	5,725	7,260	7,562
公租公課	-	3,509	1,402	1,457
外注管理費	2,015	850	3,168	2,752
修繕費	63	773	792	1,090
損害保険料	33	85	36	35
水道光熱費	94	2	337	1,602
その他賃貸事業費用	233	503	1,522	625
(C) NOI (=A-B)	23,775	50,987	19,470	25,343
(D) 減価償却費	4,875	5,600	5,105	5,156
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	18,899	45,387	14,364	20,187
(F) 資本的支出	493	-	-	1,995
(G) NCF (=C-F)	23,281	50,987	19,470	23,348
取得価格(百万円)	1,165	1,674	666	704

物件番号	3006	3007	3008	3010
名称	カスターリア西船橋	カスターリア舞浜	カスターリア市川妙典	カスターリア浦安
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	5,308	3,708	4,466	3,570
敷金・保証金等	8,030	4,609	8,352	7,140
稼働率	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,720	23,003	26,796	21,408
賃貸事業収入賃賃料	29,606	22,235	26,796	21,264
その他賃貸事業収入	2,114	768	-	144
(B) 賃貸事業費用 小計	7,744	6,659	5,253	4,123
公租公課	1,410	1,070	1,064	925
外注管理費	3,372	2,787	1,640	1,405
修繕費	1,692	1,799	1,742	795
損害保険料	39	33	26	26
水道光熱費	484	400	234	203
その他賃貸事業費用	744	568	545	765
(C) NOI (=A-B)	23,975	16,344	21,542	17,285
(D) 減価償却費	4,504	4,025	3,475	3,227
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,471	12,318	18,067	14,057
(F) 資本的支出	1,337	525	299	284
(G) NCF (=C-F)	22,638	15,818	21,242	17,001
取得価格(百万円)	783	670	671	592

物件番号	3011	3012	3013	3017
名称	カスターリア南行徳	カスターリア南行徳Ⅱ	カスターリア野毛山	カスターリア市川
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	2,850	2,174	2,118	3,280
敷金・保証金等	4,378	2,903	2,120	7,044
稼働率	91.8%	97.2%	96.7%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	18,896	13,428	13,466	19,681
賃貸事業収入賃賃料	18,181	12,370	12,504	19,680
その他賃貸事業収入	715	1,057	962	1
(B) 賃貸事業費用 小計	5,671	4,179	5,341	3,701
公租公課	888	657	732	882
外注管理費	1,715	1,543	2,127	1,602
修繕費	1,725	1,171	1,355	573
損害保険料	26	21	21	26
水道光熱費	271	227	385	224
その他賃貸事業費用	1,044	557	718	390
(C) NOI (=A-B)	13,224	9,248	8,125	15,980
(D) 減価償却費	3,111	2,209	1,787	3,395
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,112	7,039	6,338	12,585
(F) 資本的支出	2,757	1,064	-	-
(G) NCF (=C-F)	10,467	8,184	8,125	15,980
取得価格(百万円)	543	385	325	461

物件番号	3018	3019	3020	4001
名称	ロイヤルパークス 花小金井	カスタリア武蔵小杉	ロイヤルパークス 若葉台	カスタリア新栄
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	37,975	9,139	40,678	8,868
敷金・保証金等	3,926	12,185	124,904	15,736
稼働率	99.7%	98.8%	100.0%	93.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	246,261	56,948	258,898	57,298
賃貸事業収入賃賃料	228,482	53,184	244,068	53,320
その他賃貸事業収入	17,778	3,764	14,830	3,978
(B) 賃貸事業費用 小計	57,556	14,455	74,900	16,012
公租公課	14,359	2,654	-	3,661
外注管理費	1,476	7,087	1,333	5,482
修繕費	5,747	3,605	2,585	4,638
損害保険料	441	62	465	105
水道光熱費	-	458	-	968
その他賃貸事業費用	35,532	587	70,515	1,156
(C) NOI (=A-B)	188,705	42,493	183,997	41,285
(D) 減価償却費	73,634	10,442	71,722	18,657
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	115,070	32,051	112,275	22,627
(F) 資本的支出	233	334	-	514
(G) NCF (=C-F)	188,471	42,158	183,997	40,770
取得価格(百万円)	5,300	1,680	4,360	1,920

物件番号	4008	4009	4010	4011
名称	アブリーレ垂水	クレスト草津	カスタリア堺筋本町	カスタリア新梅田
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	9,322	21,958	9,513	8,546
敷金・保証金等	27,966	27,077	6,394	7,459
稼働率	100.0%	90.2%	94.5%	94.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	55,933	140,824	64,251	58,445
賃貸事業収入賃賃料	55,933	138,555	58,292	52,461
その他賃貸事業収入	-	2,269	5,959	5,983
(B) 賃貸事業費用 小計	7,835	28,700	16,269	15,709
公租公課	5,096	9,210	3,311	3,306
外注管理費	306	7,242	6,114	5,897
修繕費	1,889	11,519	3,435	4,128
損害保険料	98	310	90	88
水道光熱費	-	-	2,139	1,807
その他賃貸事業費用	444	418	1,178	481
(C) NOI (=A-B)	48,098	112,123	47,981	42,735
(D) 減価償却費	9,542	33,615	11,136	10,569
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,555	78,508	36,845	32,165
(F) 資本的支出	-	24,824	5,133	2,284
(G) NCF (=C-F)	48,098	87,298	42,848	40,450
取得価格(百万円)	1,340	3,004	1,490	1,376

物件番号	4012	4014	4015	4016
名称	カスターリア阿倍野	カスターリア栄	カスターリア日本橋高津	カスターリア円山裏参道
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	27,032	7,084	25,143	2,877
敷金・保証金等	22,154	13,082	16,628	3,438
稼働率	97.6%	98.7%	97.7%	88.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	173,903	44,519	153,225	19,161
賃貸事業収入賃賃料	160,881	40,580	146,198	17,039
その他賃貸事業収入	13,021	3,939	7,026	2,121
(B) 賃貸事業費用 小計	38,505	14,979	51,700	6,050
公租公課	10,952	3,202	10,216	1,679
外注管理費	15,916	5,835	27,630	2,309
修繕費	6,281	4,784	10,498	1,037
損害保険料	247	79	270	34
水道光熱費	4,417	637	2,080	730
その他賃貸事業費用	690	440	1,003	259
(C) NOI (=A-B)	135,397	29,539	101,525	13,110
(D) 減価償却費	27,548	7,248	30,819	3,061
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	107,849	22,290	70,705	10,048
(F) 資本的支出	2,417	1,280	1,429	-
(G) NCF (=C-F)	132,980	28,258	100,095	13,110
取得価格(百万円)	4,368	1,010	3,570	411

物件番号	4017	4018	4019	4020
名称	カスターリア円山表参道	カスターリア東比恵	カスターリアタワー 長堀橋	カスターリア三宮
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	11,521	6,799	24,144	8,636
敷金・保証金等	14,628	6,793	18,645	8,364
稼働率	93.0%	97.6%	93.7%	97.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	79,363	42,186	153,335	53,162
賃貸事業収入賃賃料	71,138	40,039	143,591	50,980
その他賃貸事業収入	8,225	2,146	9,743	2,182
(B) 賃貸事業費用 小計	20,476	9,692	51,361	9,592
公租公課	7,200	3,266	11,345	3,138
外注管理費	6,112	4,013	24,377	4,455
修繕費	4,312	1,522	10,406	755
損害保険料	126	68	248	76
水道光熱費	2,024	472	4,268	901
その他賃貸事業費用	699	349	714	266
(C) NOI (=A-B)	58,887	32,493	101,974	43,570
(D) 減価償却費	12,138	7,742	28,403	9,619
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	46,749	24,750	73,570	33,950
(F) 資本的支出	-	3,091	8,574	-
(G) NCF (=C-F)	58,887	29,402	93,400	43,570
取得価格(百万円)	1,740	960	3,400	1,230

物件番号	4021	4022	4023	4024
名称	カスターリア勾当台公園	カスターリア一番町	カスターリア大町	カスターリア上町台
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	3,904	6,077	4,881	13,917
敷金・保証金等	4,076	4,622	4,162	9,879
稼働率	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,083	37,772	31,029	86,609
賃貸事業収入賃賃料	23,303	36,097	29,236	79,423
その他賃貸事業収入	780	1,675	1,793	7,186
(B) 賃貸事業費用 小計	5,128	8,862	6,048	19,208
公租公課	1,707	2,846	2,059	5,575
外注管理費	1,903	3,554	2,547	9,332
修繕費	869	1,740	845	2,292
損害保険料	47	75	59	133
水道光熱費	494	491	430	1,181
その他賃貸事業費用	105	154	105	692
(C) NOI (=A-B)	18,954	28,909	24,980	67,401
(D) 減価償却費	4,202	5,495	5,927	14,069
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,752	23,414	19,052	53,331
(F) 資本的支出	-	-	-	2,531
(G) NCF (=C-F)	18,954	28,909	24,980	64,869
取得価格(百万円)	481	783	656	2,190

物件番号	4025	4026	4027	4028
名称	カスターリアタワー 肥後橋	ビッグタワー南3条	カスターリア伏見	カスターリア名駅南
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	20,036	16,992	16,117	4,988
敷金・保証金等	15,726	15,647	19,543	8,468
稼働率	94.4%	99.3%	93.8%	95.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	130,964	113,348	105,638	31,800
賃貸事業収入賃賃料	122,352	98,872	96,723	29,981
その他賃貸事業収入	8,611	14,476	8,915	1,818
(B) 賃貸事業費用 小計	33,880	32,401	26,375	7,603
公租公課	7,404	9,488	6,088	1,843
外注管理費	17,317	12,160	11,147	2,966
修繕費	3,723	7,787	6,049	1,285
損害保険料	162	300	177	45
水道光熱費	3,736	1,953	1,464	415
その他賃貸事業費用	1,535	709	1,448	1,045
(C) NOI (=A-B)	97,084	80,947	79,262	24,197
(D) 減価償却費	19,677	33,277	24,769	6,582
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	77,407	47,670	54,493	17,614
(F) 資本的支出	1,779	-	134	-
(G) NCF (=C-F)	95,304	80,947	79,128	24,197
取得価格(百万円)	2,670	1,740	2,260	720

物件番号	4029	4030	4031	4032
名称	カスターリア薬院	カスターリア壬生	カスターリア榴ヶ岡	カスターリア 大濠ペイタワー
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	6,621	7,221	8,984	23,590
敷金・保証金等	10,761	6,567	18,961	20,881
稼働率	99.2%	96.3%	98.7%	94.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	40,596	50,583	60,124	153,423
賃貸事業収入賃賃料	38,203	43,697	53,578	138,799
その他賃貸事業収入	2,393	6,885	6,545	14,624
(B) 賃貸事業費用 小計	11,469	9,663	10,274	47,371
公租公課	3,006	2,862	2,456	12,640
外注管理費	4,726	4,153	4,916	16,430
修繕費	2,764	1,055	1,397	7,329
損害保険料	74	70	104	344
水道光熱費	652	1,278	460	9,874
その他賃貸事業費用	246	241	939	752
(C) NOI (=A-B)	29,126	40,920	49,850	106,051
(D) 減価償却費	10,487	12,022	14,388	41,971
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	18,638	28,897	35,461	64,080
(F) 資本的支出	1,917	305	-	11,449
(G) NCF (=C-F)	27,209	40,614	49,850	94,602
取得価格(百万円)	930	1,193	1,208	2,910

物件番号	4033	4034	6001	6002
名称	ロイヤルパークス なんば	カスターリア志賀本通	アーバンリビング稲毛	油壺マリーナヒルズ
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	21,394	11,728	6,510	7,291
敷金・保証金等	24,975	27,213	41,937	53,900
稼働率	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	135,514	73,933	39,060	43,749
賃貸事業収入賃賃料	128,364	68,361	39,060	43,749
その他賃貸事業収入	7,149	5,572	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	30,560	16,545	3,504	525
公租公課	9,833	4,334	2,620	-
外注管理費	4,679	6,601	-	-
修繕費	4,037	4,424	537	183
損害保険料	250	106	76	129
水道光熱費	158	750	-	-
その他賃貸事業費用	11,600	327	269	211
(C) NOI (=A-B)	104,954	57,388	35,555	43,223
(D) 減価償却費	41,620	20,138	12,449	14,871
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	63,333	37,249	23,105	28,352
(F) 資本的支出	150	598	-	-
(G) NCF (=C-F)	104,804	56,789	35,555	43,223
取得価格(百万円)	2,830	1,730	930	1,100

物件番号	合計
名称	
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
月額賃料(共益費を含む)	-
敷金・保証金等	-
稼働率	-
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	8,693,579
賃貸事業収入賃賃料	8,148,893
その他賃貸事業収入	544,685
(B) 賃貸事業費用 小計	2,185,792
公租公課	464,344
外注管理費	857,325
修繕費	401,146
損害保険料	12,538
水道光熱費	139,291
その他賃貸事業費用	311,146
(C) NOI (=A-B)	6,507,787
(D) 減価償却費	1,689,906
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	4,817,880
(F) 資本的支出	272,609
(G) NCF (=C-F)	6,235,177
取得価格(百万円)	237,626



2. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下の通りです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(平成27年2月28日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビングマネ ジメント株式会社	不動産賃貸業	カスターリア西麻布 霞町他計86物件	8,955,921	904,537	225,182.22	51.4
大和リビング株式 会社	不動産管理業	ロイヤルパークス 豊洲他計6物件	1,861,703	224,488	66,881.03	15.3
株式会社モリモト クオリティ	不動産管理業	クイズ恵比寿他計 28物件	3,275,849	611,092	59,065.10	13.5
主なテナントの合計			14,093,474	1,740,119	351,128.35	80.1
ポートフォリオ全体の合計			16,556,151	2,295,348	438,386.53	100.0

(注1) 「年間賃料」には、当該テナントとの間で締結されている各賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該テナントがマスターリース会社であり、かつ、マスターリース種別がバス・スルー型の場合には、マスターリース会社である当該テナントと各エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金等」には、当該テナントとの各賃貸借契約（マスターリース契約を含みます。）に基づき当該テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計額（ただし、当該各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、平成27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面積の合計を記載しています。

(注4) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は以下の通りです。

(平成27年2月28日現在)

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
1001	クイズ恵比寿	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	カスターリア芝公園	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	カスターリア銀座	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	カスターリア広尾	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	カスターリア日本橋	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	カスターリア八丁堀	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	カスターリア麻布十番	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	カスターリア新宿夏目坂	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1015	カスターリア西麻布霞町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1016	カスターリアお茶の水	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1017	カスターリア参宮橋	平成28年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	カスターリア水天宮	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1019	カスターリア水天宮Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1020	カスターリア新富町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1021	カスターリア新富町Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1022	カスターリア原宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1023	カスターリア代々木上原	平成28年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1025	カスターリア新宿7丁目	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	カスターリア人形町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1028	カスターリア人形町Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1029	カスターリア新御茶ノ水	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1031	カスターリア神保町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1032	カスターリア新富町Ⅲ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1033	カスターリア新宿御苑	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
1034	カスタリア高輪台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1037	カスタリア新富町Ⅳ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1039	カスタリア南麻布	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1040	カスタリア銀座Ⅲ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	カスタリア茅場町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	カスタリア高輪	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1043	カスタリア東日本橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	カスタリア新宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	カスタリア市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスタリア初台	平成27年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1049	カスタリア初台Ⅱ	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1050	カスタリア恵比寿	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2001	カスタリア目黒かむろ坂	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	カスタリア都立大学	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2004	カスタリア雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスタリア祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスタリア大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスタリア菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスタリア目黒	平成28年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	カスタリア大塚Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2010	カスタリア自由が丘	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2011	カスタリア目白	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2012	カスタリア池袋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2013	カスタリア要町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	カスタリア八雲	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
2016	カスタリア戸越駅前	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2018	カスタリア本所吾妻橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2019	カスタリア北沢	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2020	カスタリア門前仲町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2023	カスタリア上池台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2024	カスタリア森下	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2025	カスタリア若林公園	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2026	カスタリア浅草橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2027	カスタリア入谷	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2028	カスタリア北上野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2029	カスタリア森下Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	カスタリア三ノ輪	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	カスタリア尾山台	平成28年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2032	カスタリア中野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	カスタリア用賀	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	カスタリア住吉	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	カスタリア押上	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	カスタリア蔵前	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	カスタリア中延	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2039	ロイヤルパークス豊洲	平成55年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2040	カスタリア戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2041	カスタリア大井町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2042	カスタリア大森	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2043	カスタリア三宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2044	カスタリア荒川	平成28年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
2045	カスタリア大森Ⅱ	平成28年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスタリア中目黒	平成27年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2047	カスタリア目黒長者丸	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2048	カスタリア目黒鷹番	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2049	カスタリア大森Ⅲ	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2050	森のとなり	平成28年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2051	カスタリア目黒平町	平成28年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成28年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスタリア鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスタリア船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3006	カスタリア西船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3007	カスタリア舞浜	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3008	カスタリア市川妙典	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3010	カスタリア浦安	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3011	カスタリア南行徳	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3013	カスタリア野毛山	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3017	カスタリア市川	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3018	ロイヤルパークス花小金井	平成33年3月17日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3019	カスタリア武蔵小杉	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3020	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟) (注2)	平成34年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4001	カスタリア新栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4009	クレスト草津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4010	カスタリア堺筋本町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4011	カスタリア新梅田	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4012	カスタリア阿倍野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件 番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
4014	カスターリア栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	カスターリア日本橋高津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	カスターリアタワー長堀橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	カスターリア三宮	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	カスターリア上町台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4027	カスターリア伏見	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4028	カスターリア名駅南	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4033	ロイヤルパークスなんば	平成33年3月24日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4034	カスターリア志賀本通	平成29年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

(注1) 「テナント名」に記載されている「M」は、株式会社モリモトクオリティを、「D」は、大和リビングマネジメント株式会社を、「L」は、大和リビング株式会社をそれぞれ表します。

(注2) 大和リビング株式会社がテナントとなっているのは、ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）のうち店舗部分を除く住宅部分のみです。

3. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成27年2月28日現在において保有している各不動産又は各信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。また、上記各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)					
1001	クイズ恵比寿	8,010	8,280	4.3	7,900	4.5	4.5	5,210	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,040	4,110	4.5	4,040	4.3	4.7	2,900	C
1003	カスターリア芝公園	1,990	2,010	4.7	1,980	4.8	4.9	1,690	T
1004	カスターリア銀座	2,030	2,060	4.6	2,020	4.7	4.8	2,350	T
1005	カスターリア広尾	1,750	1,800	4.5	1,730	4.6	4.7	1,490	T
1006	カスターリア日本橋	1,080	1,090	4.7	1,070	4.8	4.9	865	T
1007	カスターリア八丁堀	2,100	2,130	4.6	2,090	4.7	4.8	1,210	T
1008	カスターリア麻布十番	2,580	2,650	4.5	2,580	4.3	4.7	1,500	C
1009	カスターリア麻布十番II	2,420	2,480	4.4	2,420	4.2	4.6	1,410	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,650	1,780	4.6	1,650	4.4	4.8	1,340	C
1011	カスターリア銀座II	1,620	1,650	4.5	1,610	4.6	4.7	1,020	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,090	1,110	4.4	1,080	4.6	4.6	1,200	T
1015	カスターリア西麻布霞町	2,050	2,080	4.6	2,040	4.7	4.8	3,290	T
1016	カスターリアお茶の水	1,960	1,990	4.6	1,930	4.4	4.8	1,430	F
1017	カスターリア参宮橋	1,430	1,460	4.6	1,420	4.8	4.8	1,810	T
1018	カスターリア水天宮	1,270	1,280	4.8	1,270	4.8	5.0	783	T
1019	カスターリア水天宮II	1,140	1,160	4.7	1,130	4.8	4.9	776	T
1020	カスターリア新富町	940	945	4.8	938	4.8	5.0	610	T
1021	カスターリア新富町II	823	831	4.8	820	4.8	5.0	473	T
1022	カスターリア原宿	850	862	4.5	838	4.3	4.7	846	F
1023	カスターリア代々木上原	652	660	4.6	643	4.4	4.8	597	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	562	569	4.6	554	4.4	4.8	521	F
1025	カスターリア新宿7丁目	489	495	4.9	483	4.7	5.1	496	F
1027	カスターリア人形町	1,110	1,120	4.6	1,090	4.4	4.8	715	F
1028	カスターリア人形町II	1,240	1,260	4.6	1,220	4.4	4.8	764	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	983	994	4.6	971	4.4	4.8	834	F
1030	カスターリア東日本橋II	1,530	1,550	4.6	1,510	4.4	4.8	1,040	F
1031	カスターリア神保町	1,320	1,340	4.6	1,300	4.4	4.8	991	F
1032	カスターリア新富町III	701	711	4.7	690	4.4	5.0	510	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,790	2,850	4.7	2,760	(注5)	4.9	1,850	T
1034	カスターリア高輪台	924	936	4.5	911	4.3	4.7	823	F
1035	カスターリア東日本橋III	719	725	4.7	716	4.5	4.9	514	D
1036	カスターリア新宿御苑II	466	478	4.7	461	4.9	4.9	329	T
1037	カスターリア新富町IV	414	417	4.7	412	4.5	4.9	308	D
1038	カスターリア高輪台II	1,250	1,260	4.5	1,230	4.3	4.7	1,100	F
1039	カスターリア南麻布	644	653	4.5	635	4.3	4.7	594	F
1040	カスターリア銀座III	2,780	2,820	4.5	2,760	4.6	4.7	2,170	T
1041	カスターリア茅場町	2,800	2,810	4.8	2,800	4.8	5.0	1,780	T
1042	カスターリア高輪	7,250	7,430	4.7	7,170	5.0	4.9	8,390	T
1043	カスターリア東日本橋	3,750	3,740	4.9	3,750	4.7	5.1	3,470	C
1045	カスターリア新宿	3,150	3,200	4.6	3,130	4.8	4.8	2,500	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,310	1,330	4.6	1,310	4.4	4.8	863	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	8,290	-	-	8,290	4.4	6.5	6,970	F
1048	カスターリア初台	2,230	2,250	4.7	2,220	4.5	4.9	1,840	D
1049	カスターリア初台II	2,090	2,120	4.4	2,050	4.2	4.6	1,620	M
1050	カスターリア恵比寿	1,600	1,630	4.3	1,570	4.1	4.5	1,230	M

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
2001	カスターリア目黒かむろ坂	3,930	3,970	4.6	3,910	4.4	4.8	2,870	D
2002	カスターリア都立大学	545	555	5.4	545	5.2	5.7	318	C
2004	カスターリア雪谷	1,110	1,130	4.7	1,100	4.8	4.9	760	T
2005	カスターリア祐天寺	1,220	1,260	4.5	1,220	4.3	4.7	647	C
2006	カスターリア大塚	1,530	1,540	4.7	1,530	4.5	4.9	844	C
2007	カスターリア菊川	780	789	4.8	776	4.9	5.0	516	T
2008	カスターリア目黒	899	906	4.8	891	4.5	5.0	734	F
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,130	1,140	4.8	1,110	4.6	5.0	745	F
2010	カスターリア自由が丘	1,280	1,300	4.5	1,260	4.3	4.7	1,110	F
2011	カスターリア目白	1,020	1,040	4.9	1,020	4.7	5.1	654	C
2012	カスターリア池袋	2,520	2,540	4.7	2,510	4.5	4.9	1,770	D
2013	カスターリア要町	1,130	1,140	4.8	1,120	5.0	5.0	648	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,880	7,950	4.7	7,850	4.7	4.9	6,270	T
2015	カスターリア八雲	752	765	4.6	746	4.8	4.8	835	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,830	1,850	4.7	1,800	4.5	4.9	1,450	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	1,010	1,030	5.0	1,000	5.1	5.2	722	T
2019	カスターリア北沢	758	768	4.6	748	4.4	4.8	750	F
2020	カスターリア門前仲町	483	488	5.2	481	5.3	5.4	263	T
2023	カスターリア上池台	208	209	5.3	206	4.9	5.5	159	F
2024	カスターリア森下	935	946	4.7	923	4.5	4.9	686	F
2025	カスターリア若林公園	772	780	4.7	768	4.5	4.9	840	D
2026	カスターリア浅草橋	855	852	4.9	855	4.7	5.1	559	C
2027	カスターリア入谷	610	608	5.3	610	5.1	5.5	486	C
2028	カスターリア北上野	2,470	2,500	4.9	2,460	5.0	5.1	1,650	T
2029	カスターリア森下Ⅱ	740	745	4.8	738	4.9	5.0	517	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,460	1,470	4.8	1,450	4.9	5.0	925	T
2031	カスターリア尾山台	571	577	4.7	569	4.8	4.9	615	T
2032	カスターリア中野	1,170	1,180	4.6	1,150	4.4	4.8	865	F
2033	カスターリア用賀	1,070	1,090	4.6	1,060	4.8	4.8	824	T
2034	カスターリア住吉	946	956	4.8	942	4.9	5.0	610	T
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,480	2,510	4.6	2,440	4.4	4.8	1,800	F
2036	カスターリア押上	1,080	1,090	4.9	1,080	(注6)	5.1	775	T
2037	カスターリア蔵前	1,360	1,390	4.8	1,350	(注7)	5.0	837	T
2038	カスターリア中延	2,540	2,530	4.6	2,540	4.4	4.8	1,310	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	8,590	8,700	5.2	8,590	4.9	5.5	6,530	C
2040	カスターリア戸越	2,460	2,470	4.7	2,460	4.5	4.9	1,460	C
2041	カスターリア大井町	1,410	1,440	4.4	1,380	4.2	4.6	700	M
2042	カスターリア大森	1,800	1,830	4.6	1,800	4.4	4.8	940	C
2043	カスターリア三宿	2,320	2,370	4.6	2,320	4.4	4.8	1,690	C
2044	カスターリア荒川	2,110	2,140	4.9	2,110	4.7	5.1	1,510	C
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,660	2,690	4.5	2,630	4.3	4.7	1,590	M
2046	カスターリア中目黒	4,240	4,300	4.3	4,170	4.1	4.5	2,950	M
2047	カスターリア目黒長者丸	2,250	2,280	4.3	2,210	4.1	4.5	2,140	M
2048	カスターリア目黒鷹番	1,860	1,890	4.6	1,830	4.4	4.8	1,540	M
2049	カスターリア大森Ⅲ	1,720	1,750	4.5	1,690	4.3	4.7	966	M
2050	森のとなり	1,140	1,150	4.5	1,120	4.3	4.7	1,030	F
2051	カスターリア目黒平町	1,240	1,270	4.3	1,210	4.1	4.5	1,400	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,830	1,900	5.3	1,830	5.1	5.5	2,010	C
3002	カスターリア鶴見	694	698	5.6	694	5.4	5.8	437	C
3003	カスターリア船橋	755	749	5.4	757	(注8)	5.6	354	T
3006	カスターリア西船橋	855	863	5.6	846	5.4	5.8	655	F
3007	カスターリア舞浜	619	627	5.6	615	5.6	5.8	413	T
3008	カスターリア市川妙典	690	597	5.5	730	5.7	5.8	388	T
3010	カスターリア浦安	598	541	5.5	622	5.5	5.8	337	T
3011	カスターリア南行徳	486	491	5.4	484	5.4	5.6	332	T
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	335	337	5.4	334	5.4	5.6	245	T
3013	カスターリア野毛山	316	319	5.5	313	5.3	5.7	297	F
3017	カスターリア市川	494	497	5.6	491	5.4	5.8	425	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,890	5,830	5.6	5,910	(注9)	5.8	3,480	D



物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
3019	カスターリア武蔵小杉	1,850	1,870	4.8	1,820	4.6	5.0	1,300	M
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,630	4,570	5.7	4,660	(注10)	5.9	5,050	D
4001	カスターリア新栄	1,510	1,510	5.4	1,510	5.2	5.6	1,390	C
4008	アプリーレ垂水	1,450	1,460	6.1	1,440	5.9	6.3	1,300	F
4009	クレスト草津	2,420	2,410	7.2	2,430	7.3	7.4	2,010	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,620	1,620	5.4	1,620	5.5	5.6	1,100	T
4011	カスターリア新梅田	1,470	1,480	5.5	1,460	5.6	5.7	1,020	T
4012	カスターリア阿倍野	4,440	4,460	5.3	4,430	5.4	5.5	4,060	T
4014	カスターリア栄	1,130	1,120	5.2	1,130	5.0	5.4	1,140	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,590	3,590	5.4	3,590	5.5	5.6	3,030	T
4016	カスターリア円山裏参道	463	464	5.6	463	5.6	5.8	475	T
4017	カスターリア円山表参道	1,840	1,840	5.6	1,840	5.6	5.8	1,950	T
4018	カスターリア東比恵	1,000	1,010	5.5	1,000	5.7	5.7	847	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	4,130	4,180	5.1	4,130	4.9	5.3	3,430	C
4020	カスターリア三宮	1,400	1,410	5.5	1,400	5.3	5.7	974	D
4021	カスターリア勾当台公園	503	501	5.8	504	5.8	6.0	593	D
4022	カスターリア一番町	836	840	5.8	834	5.8	6.0	950	D
4023	カスターリア大町	672	677	5.8	670	5.8	6.0	681	D
4024	カスターリア上町台	2,450	2,470	5.2	2,440	5.0	5.4	2,220	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,400	3,410	5.1	3,400	4.9	5.3	2,480	C
4026	ビッグタワー南3条	2,340	2,340	5.7	2,340	5.5	5.9	2,960	D
4027	カスターリア伏見	2,870	2,890	5.2	2,840	5.0	5.4	2,680	F
4028	カスターリア名駅南	889	900	5.1	878	4.9	5.3	571	M
4029	カスターリア薬院	1,140	1,150	5.1	1,130	4.9	5.3	869	M
4030	カスターリア壬生	1,370	1,380	5.4	1,350	5.2	5.6	998	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,530	1,540	5.5	1,520	5.3	5.7	1,280	M
4032	カスターリア大濠ペイタワー	3,810	3,850	5.3	3,760	5.1	5.5	3,500	M
4033	ロイヤルパークスなんば	2,980	2,990	6.0	2,980	(注11)	6.3	2,020	D
4034	カスターリア志賀本通	2,020	2,030	5.5	2,000	5.3	5.7	1,460	F
6001	アーバンリビング稲毛	1,080	1,090	6.3	1,080	6.1	6.5	730	D
6002	油壺マリーナヒルズ	1,210	1,210	6.4	1,200	6.2	6.6	945	F

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成27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。

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

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

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

(注5) 4.8%(価格時点から1~10年目)/4.9%(価格時点から11年目)

(注6) 5.2%(価格時点から1~10年目)/5.0%(価格時点から11年目)

(注7) 5.0%(価格時点から1~10年目)/4.9%(価格時点から11年目)

(注8) 5.6%(価格時点から1~4年目)/5.2%(価格時点から5~11年目)

(注9) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.8%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注10) 5.5%(価格時点から1~10年目)/5.9%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注11) 5.9%(価格時点から1~10年目)/6.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

4. 地震リスク調査解析報告書の概要

本投資法人が、平成27年2月28日現在において保有している各不動産又は各信託不動産に関して取得している地震リスク調査解析報告書の概要は以下の通りです。

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
1001	クイズ恵比寿	3.4	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
1002	カスターリア麻布十番七面坂	2.3	
1003	カスターリア芝公園	3.9	
1004	カスターリア銀座	2.8	
1005	カスターリア広尾	6.0	
1006	カスターリア日本橋	2.7	
1007	カスターリア八丁堀	5.2	
1008	カスターリア麻布十番	3.8	
1009	カスターリア麻布十番II	3.8	
1010	カスターリア新宿夏日坂	5.1	
1011	カスターリア銀座II	2.5	
1012	カスターリア渋谷櫻丘	7.6	
1015	カスターリア西麻布霞町	5.0	
1016	カスターリアお茶の水	6.8	
1017	カスターリア参宮橋	4.2	
1018	カスターリア水天宮	6.6	
1019	カスターリア水天宮II	6.9	
1020	カスターリア新富町	5.4	
1021	カスターリア新富町II	3.6	
1022	カスターリア原宿	9.6	
1023	カスターリア代々木上原	9.1	
1024	カスターリア千駄ヶ谷	10.3	
1025	カスターリア新宿7丁目	4.9	
1027	カスターリア人形町	4.9	
1028	カスターリア人形町II	5.4	
1029	カスターリア新御茶ノ水	5.7	
1030	カスターリア東日本橋II	4.8	
1031	カスターリア神保町	5.6	
1032	カスターリア新富町III	3.2	
1033	カスターリア新宿御苑	2.9	
1034	カスターリア高輪台	6.9	
1035	カスターリア東日本橋III	4.6	
1036	カスターリア新宿御苑II	4.8	
1037	カスターリア新富町IV	5.8	
1038	カスターリア高輪台II	10.0	
1039	カスターリア南麻布	5.0	
1040	カスターリア銀座III	2.7	
1041	カスターリア茅場町	5.0	
1042	カスターリア高輪	4.0	
1043	カスターリア東日本橋	2.2	
1045	カスターリア新宿	4.3	
1046	カスターリア市ヶ谷	7.5	
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	2.0	
1048	カスターリア初台	3.9	
1049	カスターリア初台II	4.9	
1050	カスターリア恵比寿	3.4	

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
2001	カスターリア目黒かむろ坂	2.6	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
2002	カスターリア都立大学	5.9	
2004	カスターリア雪谷	2.5	
2005	カスターリア祐天寺	8.5	
2006	カスターリア大塚	4.3	
2007	カスターリア菊川	7.6	
2008	カスターリア目黒	4.2	
2009	カスターリア大塚II	3.8	
2010	カスターリア自由が丘	9.3	
2011	カスターリア目白	5.3	
2012	カスターリア池袋	2.8	
2013	カスターリア要町	2.3	
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	3.1	
2015	カスターリア八雲	9.1	
2016	カスターリア戸越駅前	5.6	
2018	カスターリア本所吾妻橋	4.5	
2019	カスターリア北沢	4.4	
2020	カスターリア門前仲町	8.1	
2023	カスターリア上池台	11.2	
2024	カスターリア森下	6.7	
2025	カスターリア若林公園	3.4	
2026	カスターリア浅草橋	2.8	
2027	カスターリア入谷	5.4	
2028	カスターリア北上野	3.3	
2029	カスターリア森下II	6.7	
2030	カスターリア三ノ輪	5.4	
2031	カスターリア尾山台	8.7	
2032	カスターリア中野	3.9	
2033	カスターリア用賀	5.6	
2034	カスターリア住吉	6.8	
2035	カスターリア門前仲町II	7.3	
2036	カスターリア押上	6.5	
2037	カスターリア蔵前	4.1	
2038	カスターリア中延	2.8	
2039	ロイヤルパークス豊洲	7.2	
2040	カスターリア戸越	3.8	
2041	カスターリア大井町	3.9	
2042	カスターリア大森	3.7	
2043	カスターリア三宿	5.9	
2044	カスターリア荒川	4.5	
2045	カスターリア大森II	4.0	
2046	カスターリア中目黒	3.6	
2047	カスターリア目黒長者丸	3.1	
2048	カスターリア目黒鷹番	7.0	
2049	カスターリア大森III	3.7	
2050	森のとなり	4.6	
2051	カスターリア目黒平町	6.2	
3001	コスモハイム武蔵小杉	9.1	
3002	カスターリア鶴見	9.0	
3003	カスターリア船橋	3.0	
3006	カスターリア西船橋	3.6	

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
3007	カスターリア舞浜	6.5	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
3008	カスターリア市川妙典	4.2	
3010	カスターリア浦安	7.0	
3011	カスターリア南行徳	5.6	
3012	カスターリア南行徳II	7.8	
3013	カスターリア野毛山	5.3	
3017	カスターリア市川	2.7	
3018	ロイヤルパークス花小金井	4.5	
3019	カスターリア武蔵小杉	6.4	
3020	フレスポ若葉台EAST (商業棟)	6.2	
	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟)	4.4	
4001	カスターリア新栄	2.4	
4008	アプリーレ垂水	5.4	
4009	クレスト草津	13.6	
4010	カスターリア堺筋本町	6.1	
4011	カスターリア新梅田	8.3	
4012	カスターリア阿倍野	10.1	
4014	カスターリア栄	4.2	
4015	カスターリア日本橋高津	8.0	
4016	カスターリア円山裏参道	1.3	
4017	カスターリア円山表参道	1.1	
4018	カスターリア東比恵	2.6	
4019	カスターリアタワー長堀橋	4.6	
4020	カスターリア三宮	5.3	
4021	カスターリア勾当台公園	3.4	
4022	カスターリア一番町	2.9	
4023	カスターリア大町	2.6	
4024	カスターリア上町台	5.9	
4025	カスターリアタワー肥後橋	5.8	
4026	ビッグタワー南3条	0.9	
4027	カスターリア伏見	3.1	
4028	カスターリア名駅南	4.6	
4029	カスターリア薬院	5.6	
4030	カスターリア壬生	9.4	
4031	カスターリア榴ヶ岡	2.7	
4032	カスターリア大濠ベイタワー	1.9	
4033	ロイヤルパークスなんば	7.8	
4034	カスターリア志賀本通	2.3	
6001	アーバンリビング稲毛	3.5	
6002	油壺マリーナヒルズ	8.8	
ポートフォリオ合計		2.5	

(注) 「地震予想損失率」は、年超過確率0.21% (再現期間475年) で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率 (%) で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21% (再現期間475年) で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率 (%) で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

5. ポートフォリオの分散状況（平成27年2月28日現在）

(1) 地域別投資比率（居住施設）

地域（注1）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注2）
エリア1	46	92,136	39.1
エリア2	47	76,526	32.5
エリア3	14	18,814	8.0
エリア4	27	48,120	20.4
合計	134	235,596	100.0

(注1) 「地域」は、前記「1. ポートフォリオ一覧（1）投資状況の概要（注2）」をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」は、取得価格を基準に算出しています。以下同じです。

(注3) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(2) 用途別投資比率

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	134	235,596	99.1
居住施設（高齢者向け住宅）	2	2,030	0.9
合計	136	237,626	100.0

(3) 築年数分布

居住施設

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	1	1,165	0.5
1年以上5年未満	1	1,181	0.5
5年以上10年未満	72	151,466	64.3
10年以上	60	81,784	34.7
合計	134	235,596	100.0

居住施設（高齢者向け住宅）

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	—	—	—
5年以上10年未満	2	2,030	100.0
10年以上	—	—	—
合計	2	2,030	100.0

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	9.6
居住施設（高齢者向け住宅）	6.4
合計	9.6

(注) 「平均築年数」は、平成27年2月28日現在における各保有物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) タイプ別戸数比率（居住施設）

タイプ（注1）	住戸数（戸）	比率（%）
コンパクト（C）	8,504	82.4
ファミリー（F）	1,822	17.6
合計	10,326	100.0

(注1) 「タイプ」は、前記「1. ポートフォリオ一覧（2）保有資産の概要②（注6）」をご参照下さい。

(注2) 「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(6) 徒歩時間別比率

居住施設

徒歩時間 (注1)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	32	69,531	29.5
3分以上5分未満	29	51,493	21.9
5分以上8分未満	34	58,071	24.6
8分以上10分未満	23	37,365	15.9
10分以上	16	19,136	8.1
合計	134	235,596	100.0

居住施設 (高齢者向け住宅)

徒歩時間 (注1)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	—	—	—
3分以上5分未満	—	—	—
5分以上8分未満	—	—	—
8分以上10分未満	—	—	—
10分以上	2	2,030	100.0
合計	2	2,030	100.0

(注) 「徒歩時間」とは、最寄駅までの距離を、道路距離80mを1分に換算し、1分未満の端数を切り上げて本資産運用会社が算出した徒歩による所要時間をいいます。

以上