



第19期(平成27年8月期)決算説明資料  
2015年10月9日



(資産運用会社)  
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号  
一般社団法人投資信託協会 加入

運用ハイライト

ページ 番号	
2	本投資法人の概要
3	第19期（平成27年8月期）のハイライト
4	第19期（平成27年8月期）決算の実績
5	第19期（平成27年8月期）当期純利益の前期比・予想比差異分析
6	外部成長（1） 成長の軌跡
7	外部成長（2） 第19期（平成27年8月期）取得物件
8	外部成長（3） ポートフォリオ入替え実績及び第20期（平成28年2月期）取得予定物件
9	外部成長（4） 大和ハウスグループの スポンサーサポート
10	ポートフォリオの状況（居住施設）
11	内部成長（1） 稼働率の推移
12	内部成長（2） テナント入替時の賃料状況推移
13	内部成長（3） NOI利回りの推移と バリューアップ工事の実例
14	財務の状況（1） 基本方針及び負債コスト
15	財務の状況（2） 借入の構成

ページ 番号	
16	財務の状況（3） 有利子負債一覧
17	分配金マネジメント（1） 分配金の安定化
18	分配金マネジメント（2） 内部留保の活用方針
19	分配金マネジメント（3） 内部留保の活用実績
20	分配金マネジメント（4） 減価償却費の活用
21	含み損益及び1口当たりNAVの状況
22	東洋ゴム工業㈱の免震材料の大臣認定不適合について （続報）
23	今後の業績予想について
24	第20期（平成28年2月期）及び第21期 （平成28年8月期）の当期純利益（予想）増減要因
25	資産運用報酬体系の変更について
26	今後の成長戦略について

A P P E N D I X

ページ 番号	
28	5物件取得に伴う今後の方針について
29	ポートフォリオのエリア別投資方針
30	ポートフォリオのタイプ別投資方針
31	ポートフォリオの構築方針の前提 ：ポートフォリオの強み
32	賃貸住宅マーケットの状況
33	高齢者向け住宅への取組み
34	大和ハウス工業の概要
35 ～39	不動産鑑定評価比較表
40 ～44	ポートフォリオ一覧（平成27年10月9日現在）
45 ～46	業績の推移/財務諸表の推移
47 ～49	貸借対照表
50	損益計算書
51 ～52	投資主の状況
53	投資主を重視した取組みについて
54	本投資口価格指数の状況

（注1）本資料で記載している金額は単位未満を切捨てし、比率については、数値未満の値を四捨五入しています。

（注2）本資料で使用している写真は、8ページ、9ページ及び53ページに掲載した物件写真を除き、すべてDHIが運用する物件写真です。

## 特徴

①	賃料や稼働率の安定性が相対的に高い <b>居住施設</b> を投資対象とする居住施設特化型J-REIT
②	スポンサーである <b>大和ハウスグループ</b> との協働による運用資産の着実な成長
③	<b>内部留保180億円</b> （注）を活用した <b>分配金の安定化</b> の実現

（注）平成27年8月末現在の取崩し後の金額であり、取崩し前は182億円です。

### 第18期（平成27年2月末日現在）

保有物件数	136 物件
賃貸可能戸数	10,429 戸
総賃貸可能面積	451,292.44 m <sup>2</sup>
総資産額	238,730 百万円
資産規模（注1）	237,626 百万円
純資産	111,455 百万円
発行済投資口数	373,870 口（747,740口）（注3）
一口当たり純資産	298 千円（149千円）（注3）
一口当たりNAV	355 千円（177千円）（注3）
期中平均稼働率	96.8 %
有利子負債総額	122,463 百万円
LTV（注2）	51.3 %

### 第19期（平成27年8月末日現在）

保有物件数	141 物件
賃貸可能戸数	11,345 戸
総賃貸可能面積	503,899.79 m <sup>2</sup>
総資産額	258,400 百万円
資産規模（注1）	255,376 百万円
純資産	111,352 百万円
発行済投資口数	747,740 口
一口当たり純資産	148 千円
一口当たりNAV	185 千円
期中平均稼働率	95.9 %
有利子負債総額	141,663 百万円
LTV（注2）	54.8 %

### 増減

保有物件数	+5 物件
賃貸可能戸数	+916 戸
総賃貸可能面積	+52,607.35 m <sup>2</sup>
総資産額	+19,669 百万円
資産規模（注1）	+17,750 百万円
純資産	△103 百万円
発行済投資口数	
一口当たり純資産	△0 千円
一口当たりNAV	+7 千円
期中平均稼働率	△0.9 ポイント
有利子負債総額	+19,200 百万円
LTV（注2）	+3.5 ポイント

格付機関	格付対象	格付け
格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A+ 安定的
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA- 安定的

格付対象	格付け
発行体格付	A+ 安定的
長期発行体格付	AA- 安定的

（注1）取得価格ベースで記載しています。以下同じです。

（注2）LTV（総有利子負債比率）＝期末有利子負債額/期末総資産額×100

（注3）平成27年3月1日を効力発生日として、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そのため、括弧内には、投資口分割の影響を加味した数値を記載しています。

## 外部成長

### ■ 外部成長の実績

スポンサーグループを中心に、着実に物件を取得

#### 【ポートフォリオの状況】

	第17期 (平成26年8月期)	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)
物件数	134物件	136物件	141物件
資産規模	2,353億円	2,376億円	2,553億円

#### 第19期（平成27年8月期）取得

名称	取得日	取得価額 (百万円)
<u>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</u>	平成27年5月1日	9,100
<u>ロイヤルパークスシーサー</u>	平成27年5月1日	4,350
<u>ロイヤルパークス武蔵小杉</u>	平成27年5月1日	1,060
<u>カスターリア本駒込</u>	平成27年5月1日	1,520
<u>エルプレイス新子安</u>	平成27年5月1日	1,720
5物件 合計		17,750

#### 第20期（平成28年2月期）取得予定物件

名称	取得予定日	取得予定価額 (百万円)
カスターリア京都西大路	平成27年11月2日	973

※太字下線記載は大和ハウス工業からの取得  
詳細は7～8ページに記載

## 内部成長

### ■ テナント入替時における賃料の状況

第16期（平成26年2月期）から賃料は上昇基調に転じ、第19期（平成27年8月期）は、合計1,580千円と全エリアでプラス

	第17期 (平成26年8月期)	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)
入替時 賃料増減	+754千円	△50千円	+1,580千円

詳細は12ページに記載

### ■ 稼働率の状況

期中平均稼働率95.9%を確保し、予想の95.5%を上回る水準

	第17期 (平成26年8月期)	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)
期中平均稼働率	96.5%	96.8%	95.9%
期末稼働率	96.7%	97.1%	95.9%

詳細は11ページに記載

### ■ 長期修繕工事等を前倒しで実施

営業収益が予想比プラスで推移したことから、次期以降に予定していた長期修繕工事等を前倒しで実施し、将来の負担軽減を実現

(単位：百万円)

	第18期 (平成27年2月期) 実績	第19期 (平成27年8月期) 予想	第19期 (平成27年8月期) 実績
修繕費	180	163	239
原状回復工事費	220	244	291
CAPEX	272	164	293
合計	673	571	824



（単位：百万円）

	第18期実績 (平成27年2月期)	第19期予想(注1) (平成27年8月期)	第19期実績 (平成27年8月期)	対第18期実績比較		対第19期予想比較	
				増減	増減率	増減	増減率
運用日数	181日	184日	184日				
営業収益	8,693	9,252	9,356	+662	+7.6%	+103	+1.1%
営業費用	4,811	5,328	5,430	+618	+12.9%	+101	+1.9%
賃貸事業費用	3,875	4,338	4,438	+562	+14.5%	+100	+2.3%
その他費用	936	990	991	+55	+6.0%	+1	+0.2%
営業利益	3,881	3,924	3,925	+44	+1.1%	+1	+0.0%
経常利益	3,081	3,132	3,146	+65	+2.1%	+13	+0.4%
当期純利益	3,080	3,132	3,145	+65	+2.1%	+13	+0.4%
内部留保取崩額	168	187	189	+20	+12.0%	+1	+0.7%
分配金総額	3,249	3,319	3,334	+85	+2.6%	+14	+0.5%

- ・ 物件取得により営業収益は5期連続の増収、営業収入は予想比大幅に増加したものの、修繕工事等を前倒しで実施したことで、営業利益は予想比とほぼ同額
- ・ 借換えによる借入コスト減少等で経常利益以下は予想比増益

<1口当たり情報>

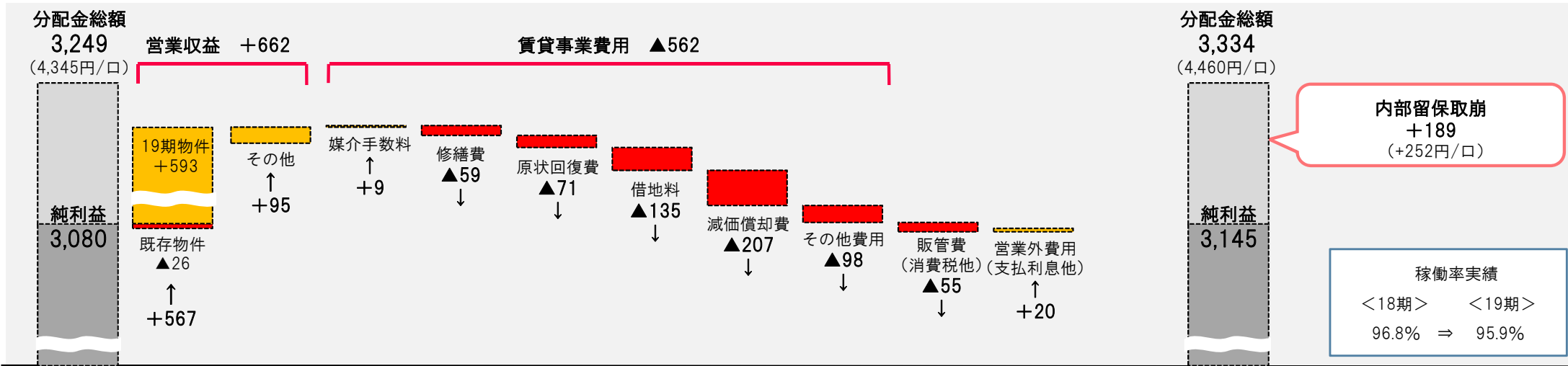
1口当たり当期純利益	(注2) 4,119円	4,189円	4,207円	+88円	+2.1%	+18円	+0.4%
1口当たり内部留保取崩額	(注2) 225円	251円	252円	+27円	+12.0%	+1円	+0.4%
1口当たり分配金	(注2) 4,345円	4,440円	4,460円	+115円	+2.6%	+20円	+0.5%
期末発行済投資口数	(373,870口)	(747,740口)	(747,740口)				

(注1) 平成27年4月9日に公表した平成27年8月期の運用状況の予想です。

(注2) 第18期の一口当たり当期純利益、一口当たり内部留保取崩額及び一口当たり分配金は、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

## // 当期純利益の前期比差異分析

（単位：百万円）



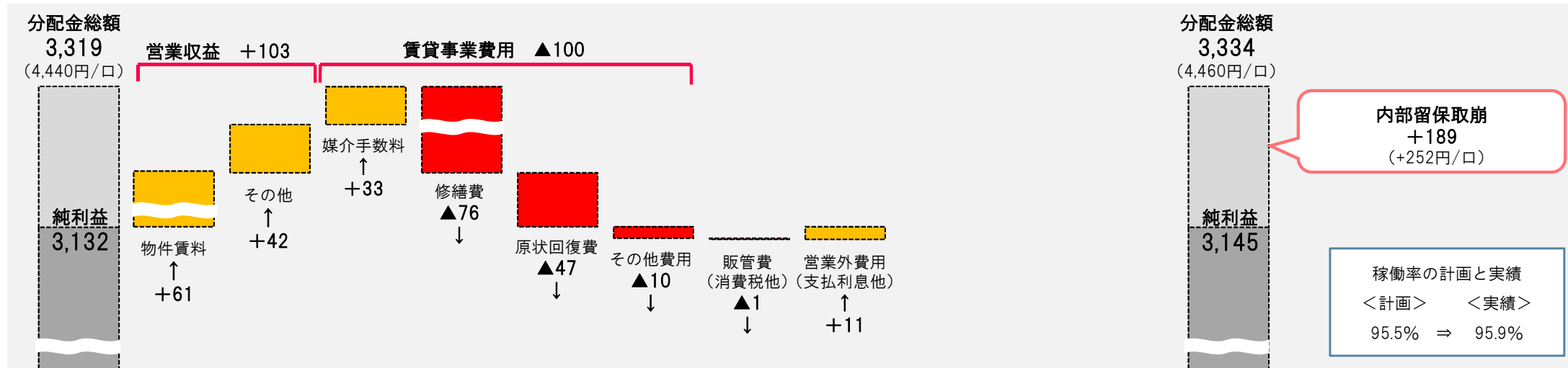
第18期  
実績

（注）第18期の一口当たり当期純利益、一口当たり分配金は、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

第19期  
実績

## // 当期純利益の予想比差異分析

（単位：百万円）

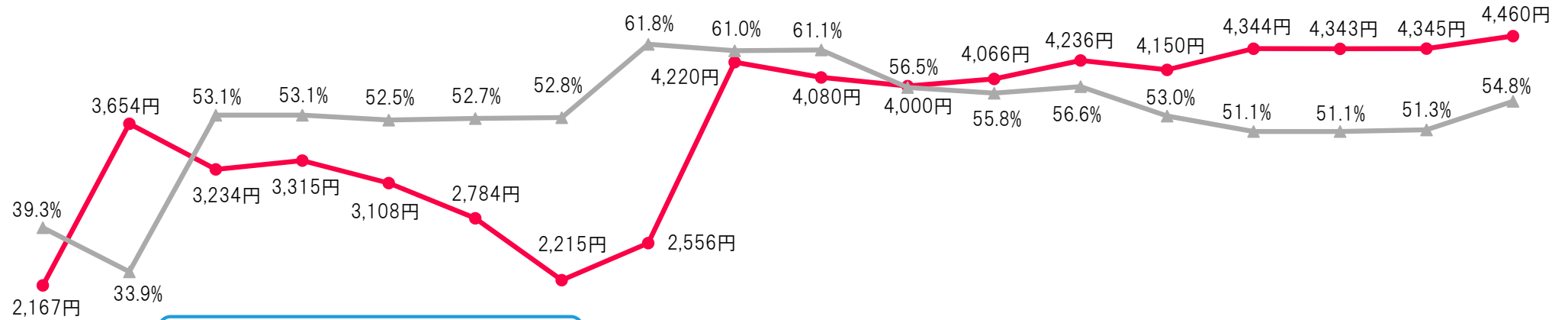


第19期  
予想

第19期  
実績

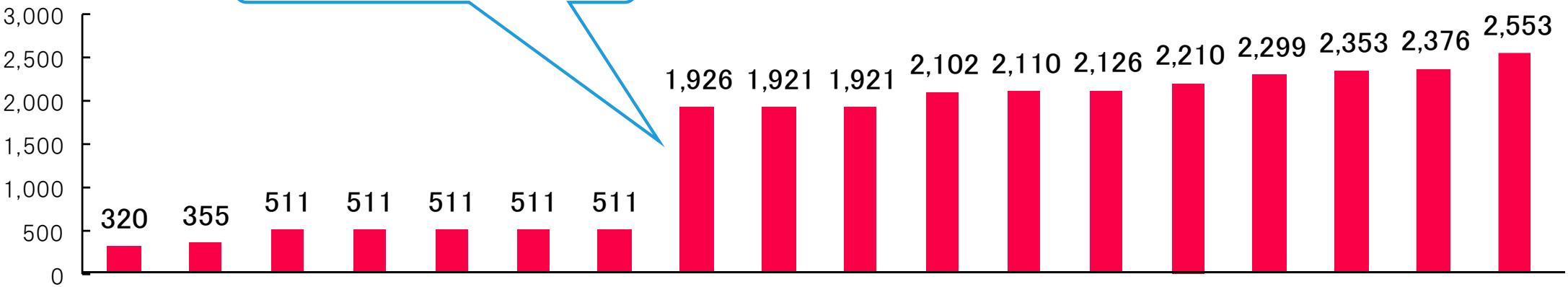
## // 成長の軌跡（資産規模・分配金・LTVの推移）

● 一口当たり分配金（注）  
▲ LTV



平成22年4月  
ニューシティ・レジデンス投資法人と合併

(単位：億円)



物件数	14	15	24	24	24	24	24	127	121	121	125	123	123	127	132	134	136	141
戸数	896	938	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	8,139	8,314	8,402	9,164	9,181	9,305	9,814	10,170	10,390	10,429	11,345

第2期 平成18年 11月末  
第3期 平成19年 5月末  
第4期 平成19年 11月末  
第5期 平成20年 5月末  
第6期 平成20年 11月末  
第7期 平成21年 5月末  
第8期 平成21年 11月末  
第9期 平成22年 8月末  
第10期 平成23年 2月末  
第11期 平成23年 8月末  
第12期 平成24年 2月末  
第13期 平成24年 8月末  
第14期 平成25年 2月末  
第15期 平成25年 8月末  
第16期 平成26年 2月末  
第17期 平成26年 8月末  
第18期 平成27年 2月末  
第19期 平成27年 8月末

(注) 平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そのため、第18期以前の1口当たり分配金の金額は、分割を考慮した金額を記載しています。

// 平成27年5月1日付で全物件取得



<ロイヤルパークスシーサー>

所在地	東京都足立区
構造・階数	RC造・14F
建築時期	平成21年6月
NOI利回り(注)	7.2%
取得予定価格	4,350 百万円
取得先	大和ハウス工業



<ロイヤルパークス武蔵小杉>

所在地	神奈川県川崎市中原区
構造・階数	RC造・6F
建築時期	平成21年10月
NOI利回り(注)	7.4%
取得予定価格	1,060 百万円
取得先	大和ハウス工業



<カスターリア本駒込>

所在地	東京都文京区
構造・階数	RC造・B1F / 5F
建築時期	平成26年3月
NOI利回り(注)	5.1%
取得予定価格	1,520 百万円
取得先	大和ハウス工業



<エルブレイス新子安>

所在地	神奈川県横浜市神奈川区
構造・階数	RC造・10F
建築時期	平成26年8月
NOI利回り(注)	6.0%
取得予定価格	1,720 百万円
取得先	大和ハウス工業

<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>

所在地	神奈川県横浜市西区
構造・階数	S造・RC造・B1F / 29F
建築時期	平成20年5月
NOI利回り(注)	6.9%
取得予定価格	9,100 百万円
取得先	大和ハウス工業

(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格



## // 平成22年4月以降のポートフォリオ入替え実績

スポンサーサポートを活かした物件取得と内部留保を活用した積極的な物件の入替えを実施

（平成27年8月31日現在）

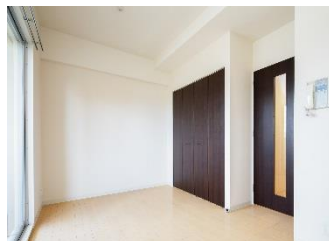
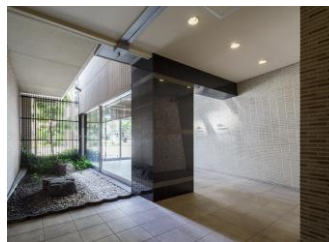
平成22年4月以降	取得物件		売却物件
	スポンサー物件	外部物件	
取得（売却）価格合計	55,710 百万円 （17 物件）	35,617 百万円 （21 物件）	26,325 百万円 （26 物件）
平均取得（売却）価格	3,277 百万円	1,696 百万円	1,012 百万円
平均築年数（注1）	4.6 年	6.7 年	9.2 年
平均鑑定NOI利回り/平均NOI利回り（注2）	6.8 %	5.8 %	5.9 %
（取得物件）不動産鑑定評価額の総額と取得価格の総額との差額	4,688 百万円	2,540 百万円	43 百万円
（売却物件）売却価格の総額と帳簿価額の総額との差額			

（注1）取得日現在における築年数を小数第2位を四捨五入し、各物件の取得価格で加重平均して記載しています。

（注2）平均鑑定NOI利回りは「取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計/取得価格の合計」で算出し、また、平均NOI利回りは「売却時の直近過去2期のNOIの合計/取得価格の合計」で算出しています。

## // 第20期（平成28年2月期）取得予定物件

<カスターリア京都西大路（フォレシティ西大路）（注1）>



所在地	京都府京都市
構造・階数	RC造・11F
建築時期	平成18年8月
NOI利回り(注2)	5.6 %
取得予定価格	973 百万円
取得予定日	平成27年11月2日
取得先	国内の一般事業会社

（注1）取得物件は名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し括弧内に本日現在の名称を記載しています。

（注2）取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

## // 今後のスポンサーパイプライン

### 【大和ハウス工業の主な稼働中物件】

（平成27年9月末日現在）

① ロイヤルパークス荻窪	竣工	平成17年3月	用途：戸数	共同住宅：157戸
② ロイヤルパークスリバーサイド	竣工	平成22年12月	用途：戸数	共同住宅：200戸
③ ロイジェント新橋	竣工	平成26年9月	用途：戸数	共同住宅：51戸、店舗：2戸
④ ロイジェント人形町	竣工	平成26年10月	用途：戸数	共同住宅：72戸、店舗：1戸
⑤ ロイヤルパークスERささしま	竣工	平成27年3月	用途：戸数	共同住宅：430戸、有料老人ホーム：66戸、保育園、 デイサービス、コンビニエンスストア、シェアハウス

### 【大和ハウス工業の主な開発中物件】

① 名古屋市中区プロジェクト	竣工	平成28年1月（予定）	用途：戸数	共同住宅：99戸
② 新宿区四谷プロジェクト	竣工	平成29年2月（予定）	用途：戸数	共同住宅：91戸、店舗：1戸
③ 港区赤坂九丁目プロジェクト	竣工	平成29年2月（予定）	用途：戸数	共同住宅：116戸、店舗：1戸

### 【高齢者向け住宅】

① 練馬高松プロジェクト （介護付有料老人ホーム）	竣工	平成27年2月	戸数	100戸
② 宇都宮プロジェクト （サービス付高齢者向け住宅）	竣工	平成27年9月	戸数	77戸
③ 渋谷本町プロジェクト （介護付有料老人ホーム）	竣工	平成27年10月（予定）	戸数	57戸

（注）竣工時期は、今後変更となる可能性があります。また、プロジェクト名には、仮称を含みます。

## // 株式会社フジタとの「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結

平成27年9月18日付で、大和ハウス工業の100%子会社である株式会社フジタとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結

## // スポンサーの開発事例 「ロイヤルパークスERささしま」

大和ハウス工業は、大型再開発地区「ささしまライブ24地区」にて、共同住宅（430戸）、有料老人ホーム（66戸）、保育園、デイサービス、コンビニエンスストア及びシェアハウスで構成される都心型賃貸マンション「ロイヤルパークスERささしま」を開発。

### 「ささしまライブ24地区」

名古屋市が「国際歓迎・交流の拠点」をコンセプトに整備を進めている12万㎡の再開発地区。大型複合施設「グローバルゲート」や愛知大学ささしまキャンパス、中京テレビ放送本社、ホテル、ライブホールなどが建設される予定です。

ER=Emergency Response

本物件はヘリポートや医薬品の備蓄倉庫を備えた災害対応型賃貸マンションです。

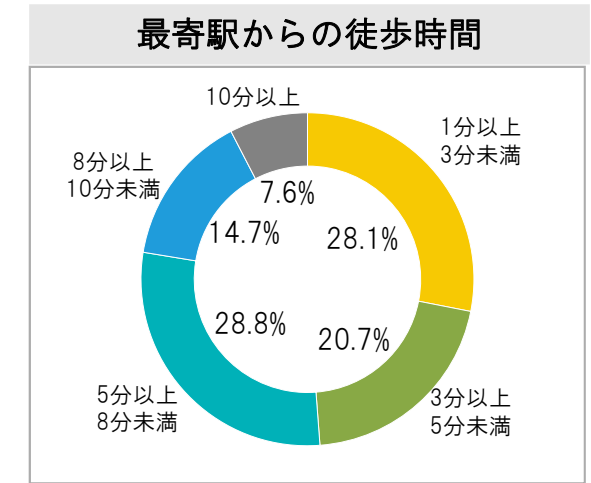
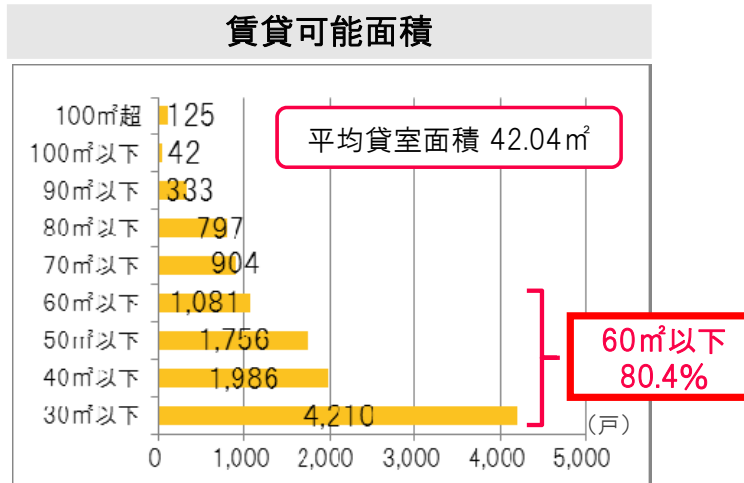
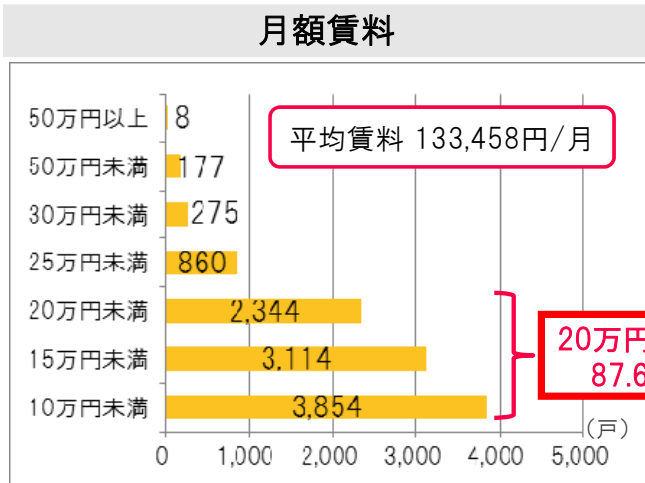
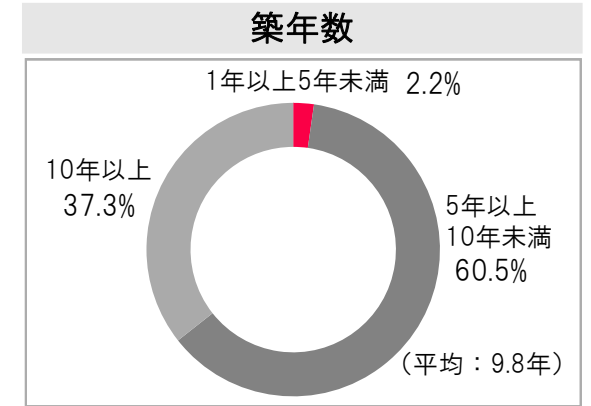
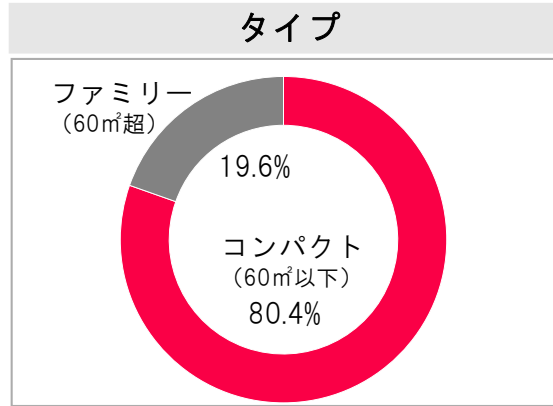
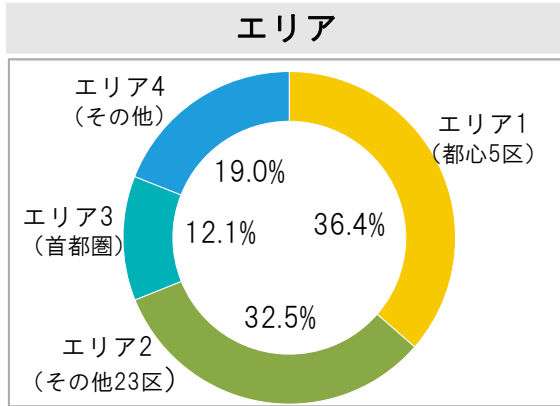
（注）上記に記載及び掲載の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。



# ポートフォリオの状況（居住施設）

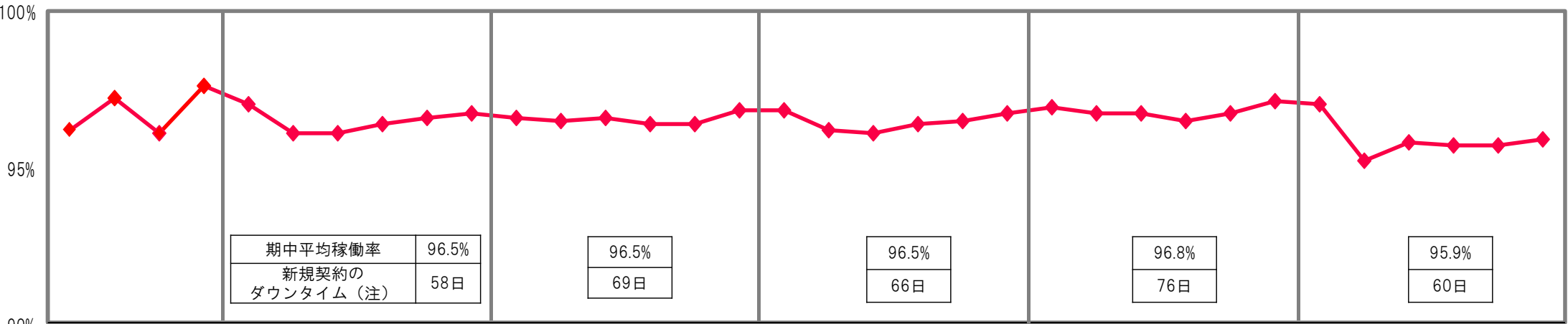
## // ポートフォリオの分散状況（平成27年8月31日現在）

- 投資方針に基づき人口増加が見込まれる首都圏に投資するほか、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度分散投資
- 需要が厚く、稼働率・賃料水準の安定している月額賃料20万円未満（87.6%）のコンパクトタイプ（60㎡以下：80.4%）に投資



(注1) 上記円グラフ「エリア」及び「築年数」については、取得価格をベースに算定しています。また、「タイプ」については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。  
 (注2) 「エリア」の定義は次の通りです。①都心5区（エリア1）：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区（エリア2）：エリア1を除く東京都23区、③首都圏（エリア3）：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、④その他（エリア4）：その他の都市（人口約10万人以上の地域）  
 (注3) 「タイプ」の定義は次の通りです。コンパクト：専有面積60㎡以下、ファミリー：同60㎡超  
 (注4) 「月額賃料」とは、本投資法人が平成27年8月31日現在保有する141物件の住戸（高齢者向け住宅及び店舗は除く。）について、平成27年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除く。）をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。  
 (注5) 「エリア」、「タイプ」、「築年数」、「月額賃料」、「賃貸可能面積」及び「最寄駅からの徒歩時間」のすべてにつき、高齢者向け住宅を除き算定しています。

## // ポートフォリオ稼働率の推移



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

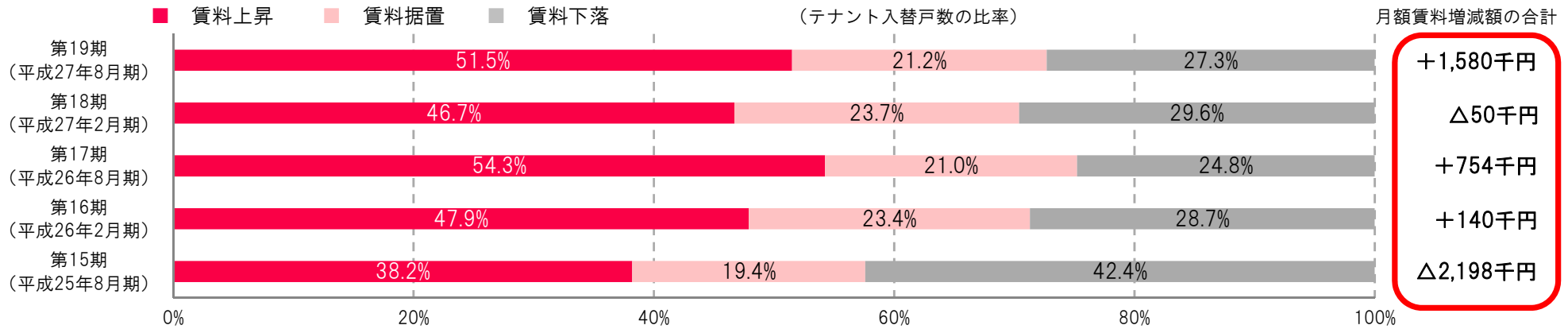
	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期 (平成25年8月期)								第16期 (平成26年2月期)								第17期 (平成26年8月期)								第18期 (平成27年2月期)								第19期 (平成27年8月期)							
	平成23年8月	平成24年2月	8月	平成25年2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成27年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月										
全体 (%)	96.2	97.2	96.1	97.6	97.0	96.1	96.1	96.4	96.6	96.7	96.6	96.5	96.6	96.4	96.4	96.8	96.8	96.2	96.1	96.4	96.5	96.7	96.9	96.7	96.5	96.7	97.1	97.0	95.2	95.8	95.7	95.7	95.9											
エリア1	94.1	96.3	94.8	96.9	96.1	95.0	95.3	96.1	96.3	96.6	95.7	95.9	96.7	96.6	96.2	96.3	96.2	95.1	94.7	95.4	95.2	95.7	96.0	96.0	96.4	95.9	96.7	97.1	97.3	96.2	96.4	96.3	96.5	96.9										
エリア2	96.5	97.5	96.9	97.9	97.0	96.6	96.5	96.5	96.2	96.3	96.9	96.6	96.4	96.1	96.5	96.8	96.9	96.2	95.8	95.5	95.6	95.4	95.4	95.6	95.8	95.7	95.9	97.1	97.0	96.3	96.9	96.8	96.5	96.7										
エリア3	97.6	99.1	98.6	99.5	99.6	99.1	99.5	99.3	99.6	99.9	99.3	99.2	99.0	98.2	98.5	98.5	99.3	99.0	99.1	99.2	99.2	99.2	99.4	99.4	99.6	99.5	99.4	99.6	99.6	99.4	99.5	99.6	99.6	99.6										
エリア4	97.2	97.1	95.8	97.5	97.1	95.9	95.6	95.7	96.1	96.2	96.1	96.0	95.9	96.0	96.0	96.8	96.2	96.0	96.3	96.7	97.1	97.5	97.8	96.9	96.3	96.2	96.2	96.1	95.6 (96.8)	91.6 (95.7)	91.7 (95.9)	91.7 (95.8)	91.7 (95.8)	91.8 (96.0)										
商業施設	100	100	98.2	97.1	97.1	97.1	97.1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100										

(注) エリア4の括弧内の稼働率は、クレスト草津を除いた稼働率を表示しています。



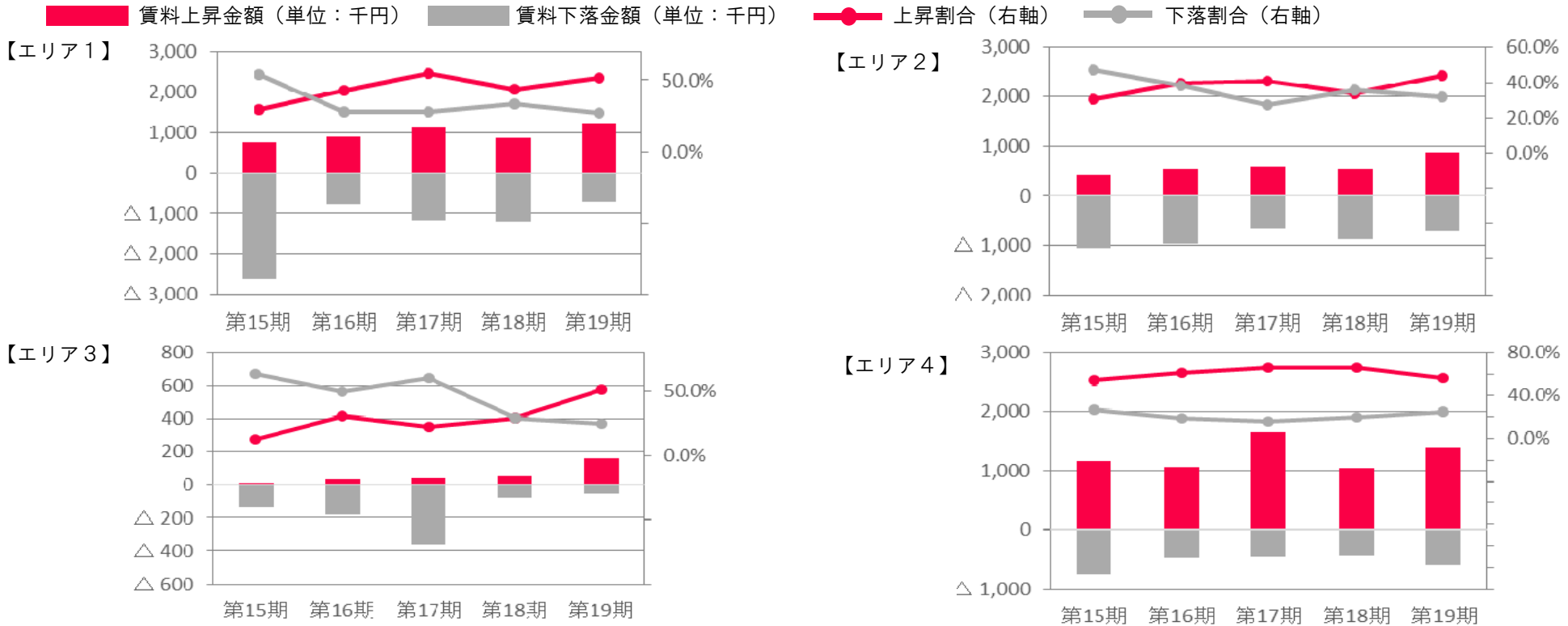
## // テナント入替時の賃料状況推移

■ 第16期以降、テナント入替時の賃料が上昇基調に転じ、第19期は1,580千円の増加

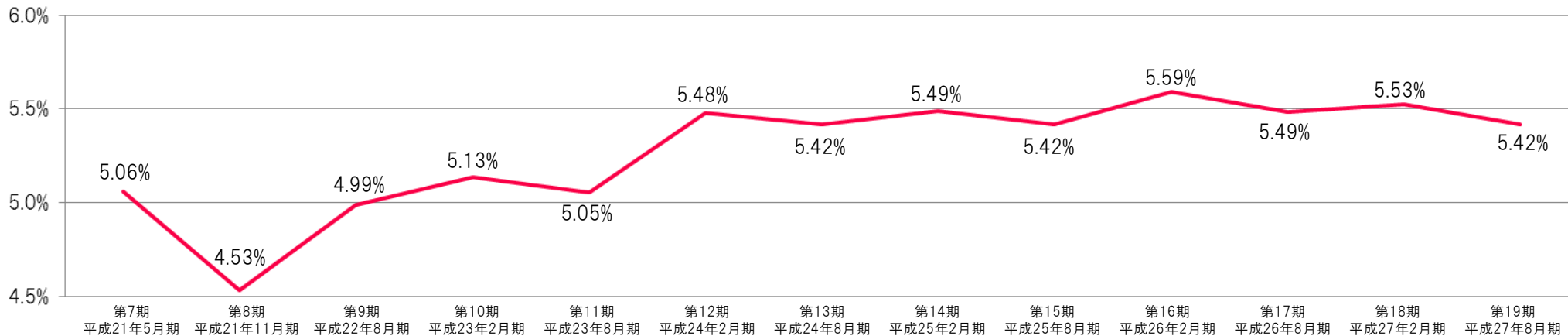


## // 賃料上昇・下落金額 及び 上昇・下落割合（エリア別）

■ エリア1～エリア4の全エリアで賃料が増額



## // ポートフォリオNOI利回りの推移



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

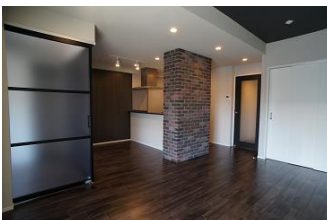
## // バリューアップ工事の実例

- 第19期に25件のバリューアップ工事を実施し、うち、16件が入居成約済み（平成27年8月31日現在）

### ■ カスタリア目黒（築15年 59.5㎡）



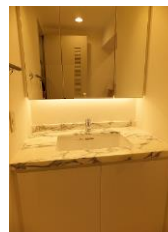
独立キッチンオープンキッチンへ変更し、LDK空間を拡大



### ■ カスタリア西麻布霞町（築13年 107.1㎡）



アイランドキッチンへ変更することで、空間を広く活用



### ■ カスタリア目白（築10年 66.0㎡）



可動式間仕切りを設け、テナントニーズに合わせた活用を可能に



<改修前>

<改修後>

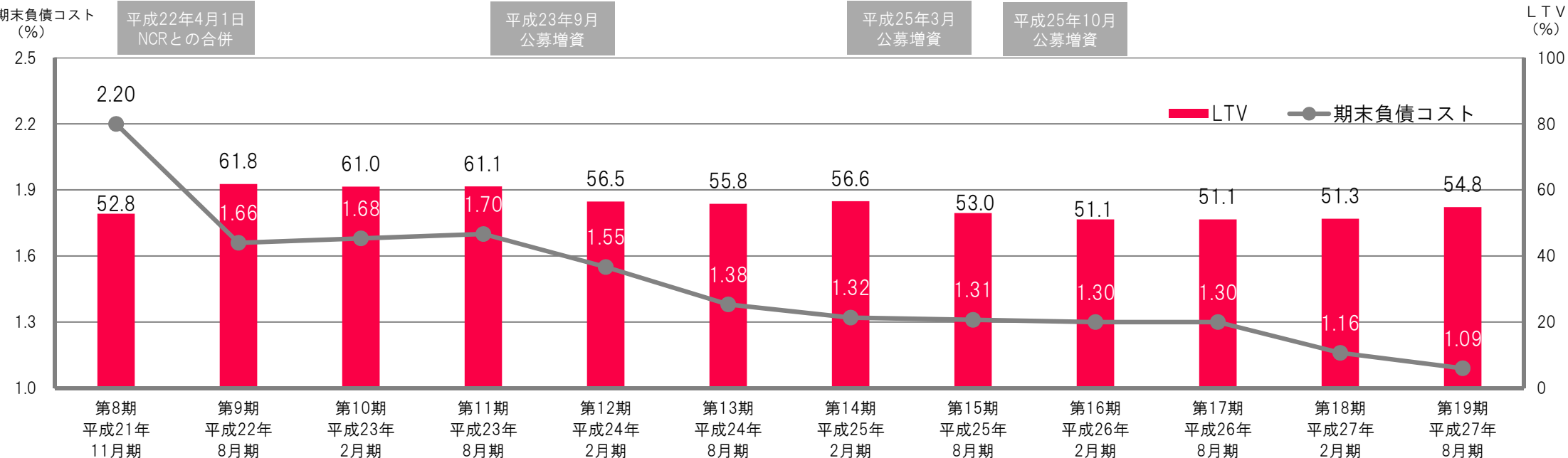
## // 基本方針

- 大和ハウス工業と親密な金融機関を中心としたバンクフォーメーションの構築
- 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
- 借入期間の長期化と負債コストの削減に注力、コミットメントライン100億円を活用して、機動的な物件取得を実現

## // 第19期（平成27年8月期）の財務状況

- 公募増資と借入金で取得予定であった5物件（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）を、全て借入金で取得したことから当期末のLTV水準は3.5ポイント上昇  
第18期末 51.3% ⇒ 第19期末 54.8%
- NCRより承継した再生債務のリファイナンスが平成27年1月に完了し、負債コストの削減が通期寄与（右記「負債コストの低減実績」を参照）

## // 期末負債コスト（注）・LTVの推移



（注）期末負債コストは、コミットメントラインによる借入金を除いて算出し、小数点以下第3位を四捨五入して記載しています。

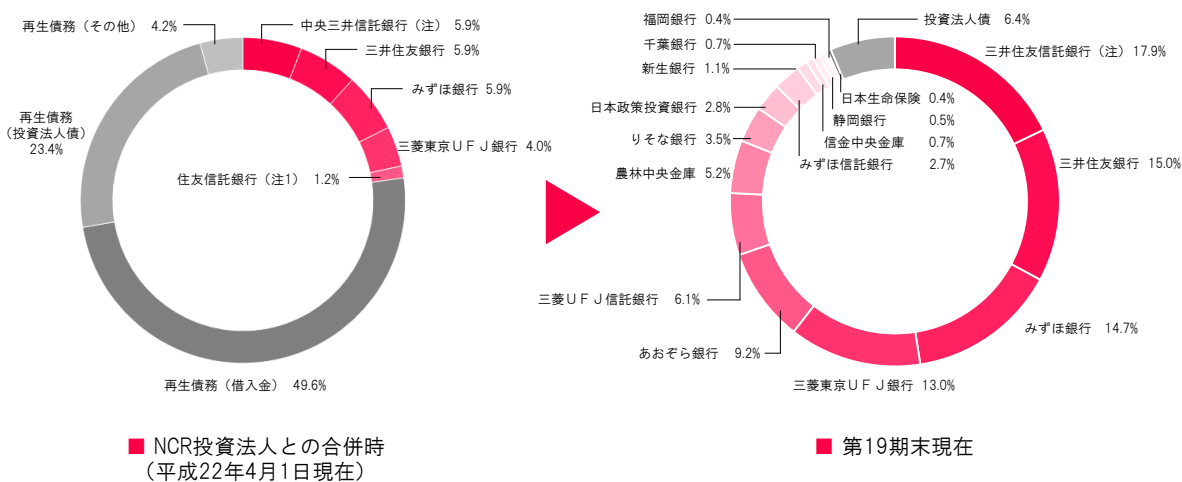
## // 負債コストの低減実績

借換時期	借換額 (億円)	負債コスト (注1) の変化	1口当たり負債コスト増減額 (円/期) (注2)
平成22年12月	105	1.47% ▶ 1.79%	26
平成23年 9月	318	1.93% ▶ 1.34%	▲147
平成24年 3月	180	1.48% ▶ 1.31%	▲23
平成24年 7月	124	2.24% ▶ 0.93%	▲127
平成25年1月及び2月	265	1.32% ▶ 1.04%	▲59
平成26年1月	35	1.28% ▶ 1.04%	▲5
平成27年1月	148	1.78% ▶ 0.64%	▲114

（注1）基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用

（注2）借換時点における投資口数をベースとし、平成25年3月1日及び平成27年3月1日に実施した投資口分割（1口につき2口の割合にて分割）を考慮して記載しています。

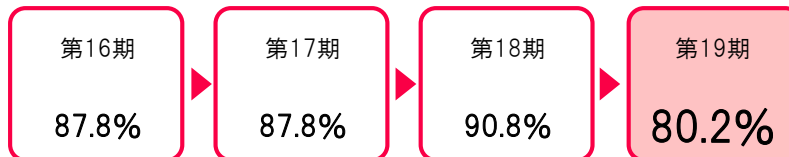
## // 借入先の多様化



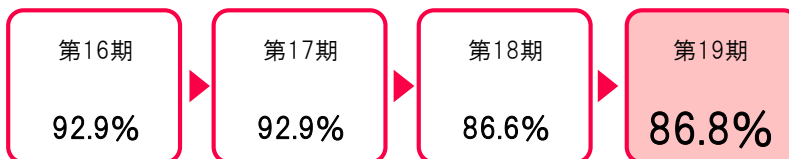
（注）中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

## // 有利子負債の構成比率

### 長期負債比率の推移

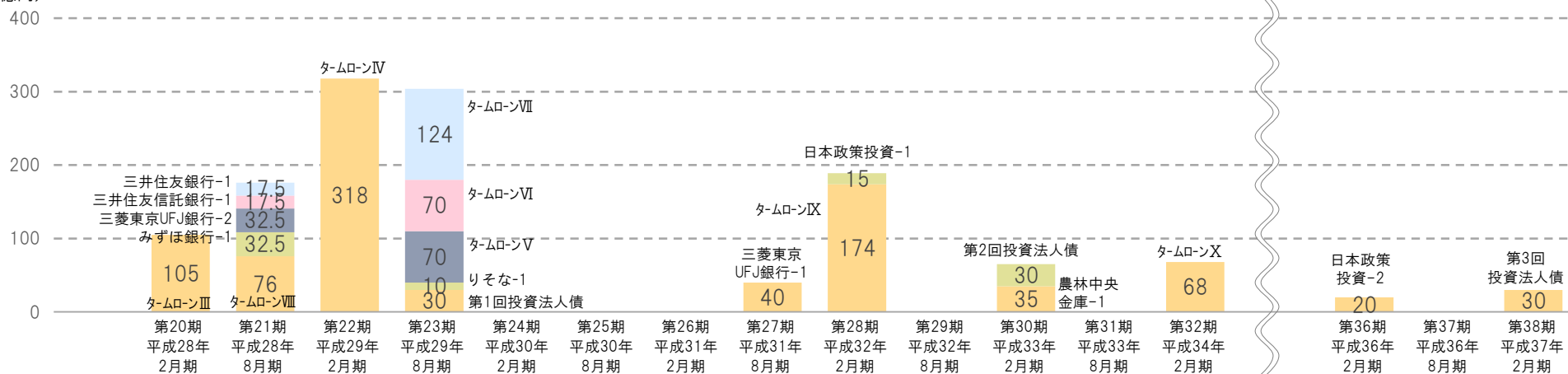


### 金利の固定化比率の推移



## // 有利子負債返済期限の分散状況

返済期限到来額（億円）  
平均残存年数：（第18期）3.11年 ▶ （第19期）2.75年



（注）コミットメントラインによる借入金（枠）を除いて記載しています。



// 有利子負債一覧表（平成27年8月31日現在）

	借入先	残高（百万円）	利率	借入日	返済期限	期間
タームローンⅢ	7金融機関	10,500	1.40%（注）（固定）＜スプレッド0.8%＞	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年
タームローンⅣ	8金融機関	31,800	1.096%（注）（固定）＜スプレッド0.65%＞	平成23年9月30日	平成28年9月30日	5年
タームローンⅤ	4金融機関	7,000	1.025%（注）（固定）＜スプレッド0.6%＞	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年
タームローンⅥ	3金融機関	7,000	1.025%（注）（固定）＜スプレッド0.6%＞	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年
タームローンⅦ	4金融機関	12,400	0.69536%（注）（固定）＜スプレッド0.45%＞	平成24年7月31日	平成29年7月31日	5年
タームローンⅧ	8金融機関	7,600	0.43%（変動）＜スプレッド0.3%＞	平成25年1月31日	平成28年3月31日	3年2か月
タームローンⅨ	8金融機関	17,410	0.9585%（注）（固定）＜スプレッド0.5%＞	平成25年1月31日及び 平成25年2月28日	平成32年1月31日	6年11か月 及び7年
タームローンⅩ	9金融機関	6,858	0.6076%（注）（固定）＜スプレッド0.3%＞	平成27年1月30日	平成34年1月31日	7年
タームローンⅪ	12金融機関	10,000	0.661%（注）（固定）＜スプレッド0.3%＞	平成27年5月1日	平成34年4月28日	7年
りそな銀行-1	りそな銀行	1,095	0.77091%（変動）＜スプレッド0.6%＞	平成24年3月26日	平成29年3月31日	5年
三菱東京UFJ銀行-1	三菱東京UFJ銀行	4,000	1.07%（固定）	平成24年3月27日	平成31年3月27日	7年
日本政策投資銀行-1	日本政策投資銀行	1,500	0.96375%（固定）	平成25年1月31日	平成32年1月31日	7年
農林中央金庫-1	農林中央金庫	3,500	0.89825%（注）（固定）＜スプレッド0.4%＞	平成26年1月31日	平成33年1月31日	7年
日本政策投資銀行-2	日本政策投資銀行	2,000	0.8825%（固定）	平成27年1月30日	平成36年1月31日	9年
みずほ銀行-1	みずほ銀行	3,250	0.305%（変動）＜スプレッド0.175%＞	平成27年5月1日	平成28年4月28日	1年
三菱東京UFJ銀行-2	三菱東京UFJ銀行	3,250	0.305%（変動）＜スプレッド0.175%＞	平成27年5月1日	平成28年4月28日	1年
三井住友信託銀行-1	三井住友信託銀行	1,750	0.305%（変動）＜スプレッド0.175%＞	平成27年5月1日	平成28年4月28日	1年
三井住友銀行-1	三井住友銀行	1,750	0.305%（変動）＜スプレッド0.175%＞	平成27年5月1日	平成28年4月28日	1年
第1回投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000	1.12%（固定）	平成24年3月9日	平成29年3月9日	5年
第2回投資法人債	第2回無担保投資法人債	3,000	0.35%（固定）	平成27年1月22日	平成33年1月22日	6年
第3回投資法人債	第3回無担保投資法人債	3,000	0.67%（固定）	平成27年1月22日	平成37年1月22日	10年

有利子負債合計（百万円）

141,663

（注）金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。

税務上の繰越欠損金の活用

445億円

平成27年8月末現在



内部留保の活用

180億円

平成27年8月末現在 （注）

（注）取崩し後の金額であり、取崩し前は182億円です。

// 税務上の繰越欠損金445億円による内部留保の実施

- 民事再生の申立をしたニューシティ・レジデンス投資法人の税務上の欠損金を本投資法人が合併で承継
- J-REITの場合、配当可能利益の額の90%超に相当する金額を分配して、支払配当を損金算入することが必要（導管性要件）
- 税務上の繰越欠損金により、平成30年8月期まで税務上の利益が発生しないため、90%超の金銭の分配を行わなくても法人税を課せられない



不動産等売却益が発生した場合、税務上の繰越欠損金を使い、利益を内部留保することが可能  
**（売却益で生じたキャッシュの再投資による分配金の向上が可能）**

// 内部留保（分配準備積立金）について

- ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時に発生した負ののれん発生益190億円等により、現状の内部留保（分配準備積立金）の総額は180億円
- バランスシート上に分配準備積立金として計上しており、将来の分配として柔軟に活用することが可能  
投資口1口当たりの分配準備積立金は**24,169円**

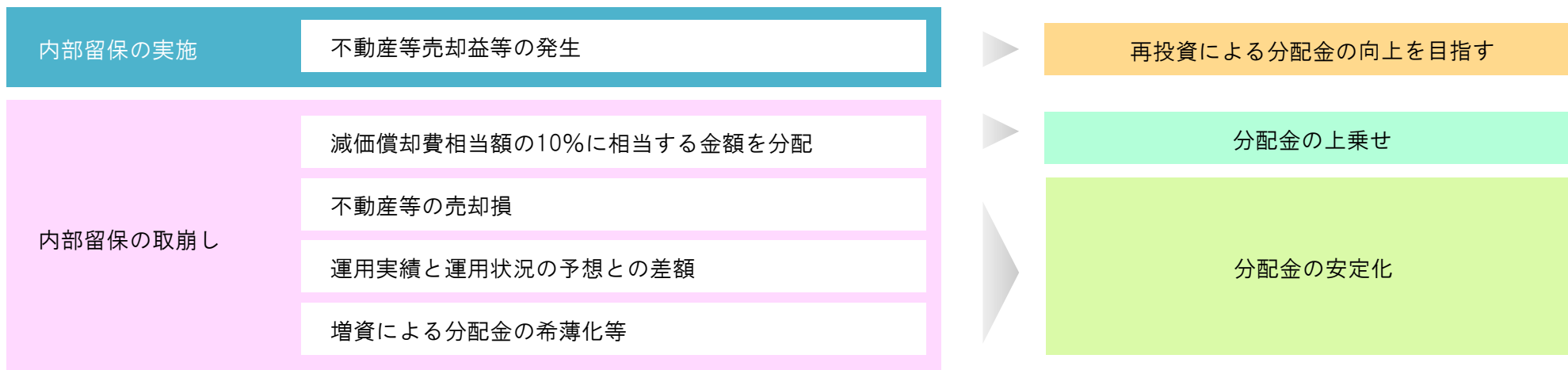


減価償却額相当額の10%相当額の分配金上乗せや不動産等売却損が発生した場合の損失補填等に活用

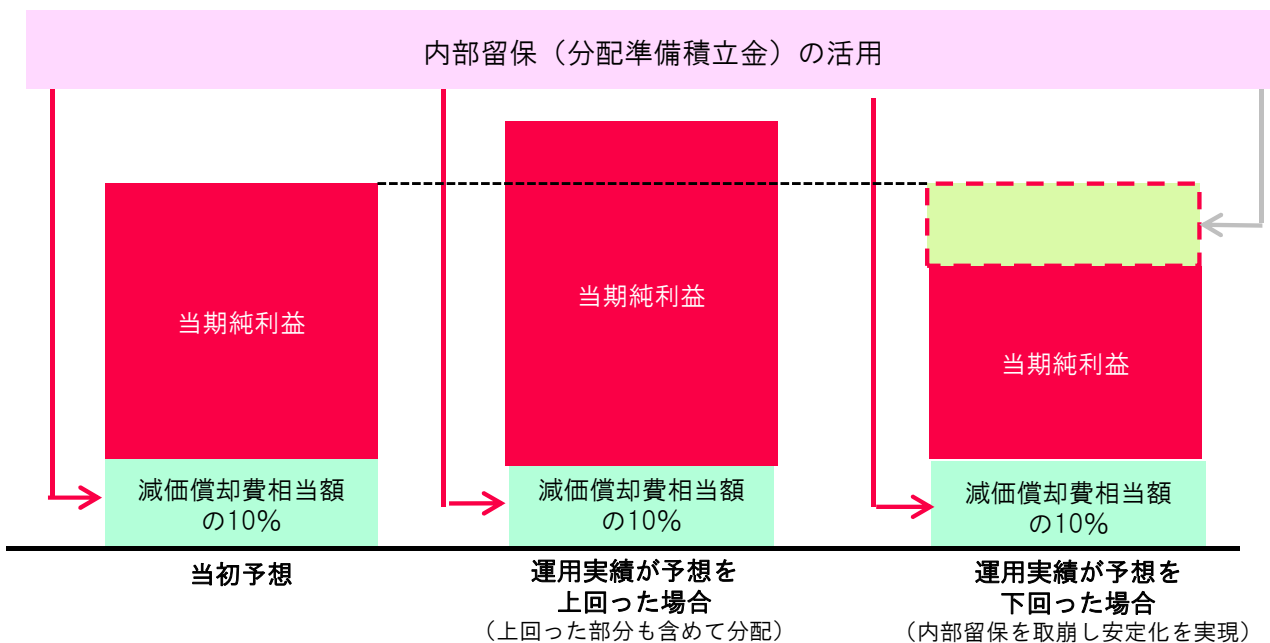


中長期にわたる安定的な分配の実現を目指す

## // 内部留保（分配準備積立金）の活用方針



## // 分配方針のイメージ図



## // 平成27年度税制改正（抜粋）

- 本投資法人が保有する内部留保（分配準備積立金）のうち、負ののれん発生益による内部留保については、平成29年3月31日までに当該金額を「一時差異等調整積立金」に振替えることが必要
- 振替え後は、予め定めた方法によって50年以内の期間で取崩しを行う

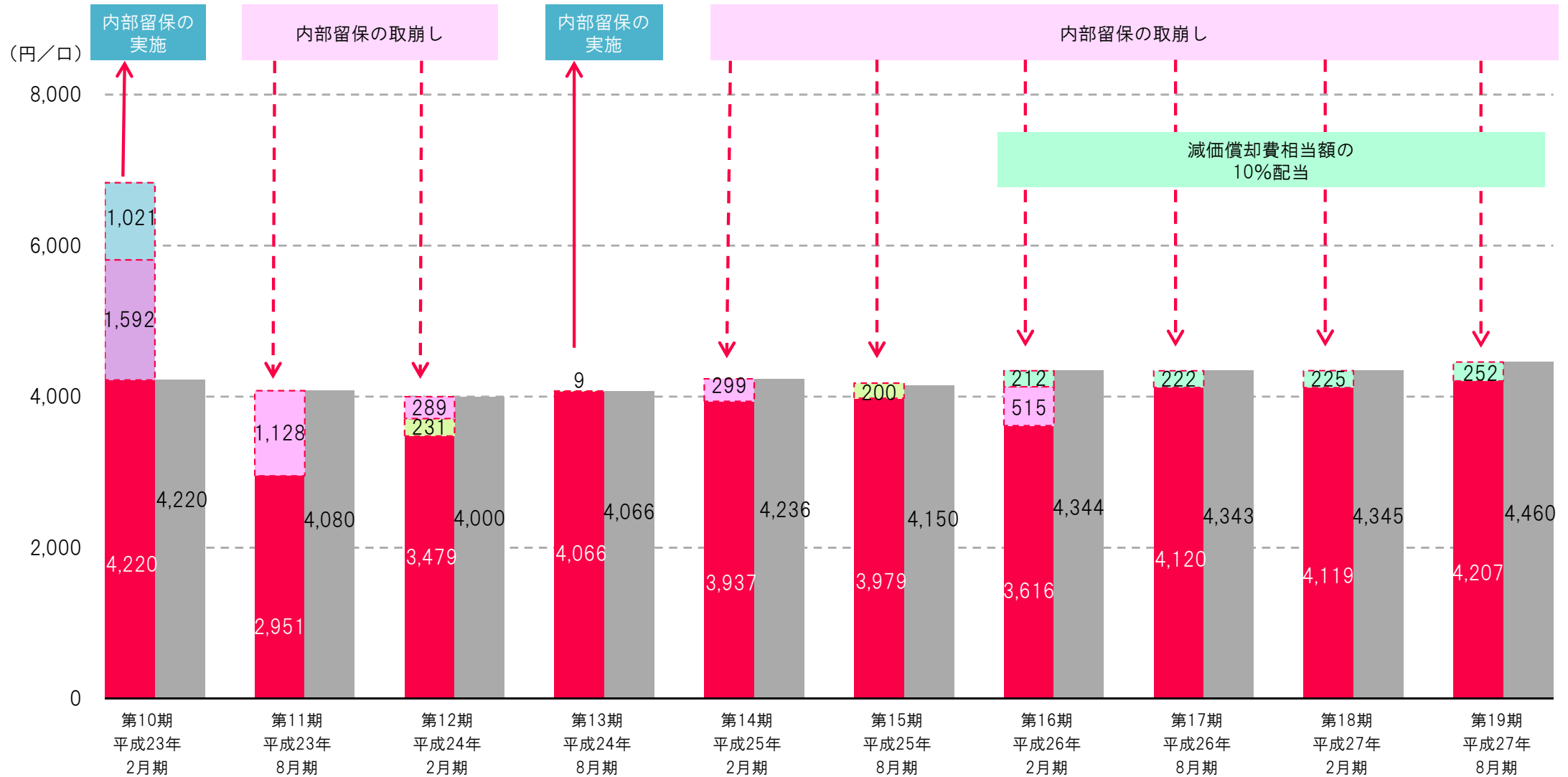


- 「一時差異等調整積立金」の取崩し方法は、今後検討していくが、現状の内部留保の活用方針と比較して大きな変更はない見込み

（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、予想分配金の額を保証又は約束するものではありません。

// 分配金安定化の実績

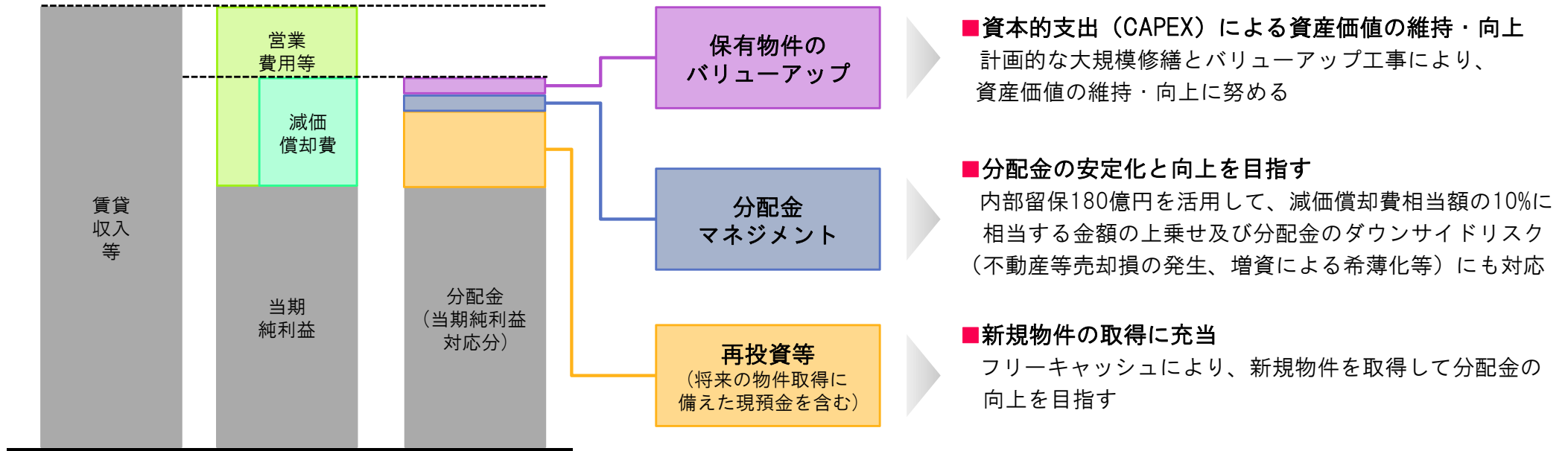
- 1口当たり当期純利益（不動産等売却益、買入償却益を除く）
- 1口当たり分配金
- 不動産等売却益
- 買入償却益
- 不動産等売却損等
- 目標分配金水準との差額
- 減価償却費相当額の10%
- 1口当たり内部留保の実施額及び取崩額



（注）本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、第14期（平成25年2月期）以前の各期については、これらの投資口分割による影響をいずれも加味し、各期の1口当たりの目標分配金水準、1口当たり当期純利益(※)、1口当たり分配金(※)並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額(※)を4で除した数値を記載しています。また、第15期（平成25年8月期）から第18期（平成27年2月期）の各期については、各期の1口当たりの目標分配金水準、1口当たり当期純利益(※)、1口当たり分配金(※)並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額(※)を2で除した数値を記載しています。なお、第9期（平成22年8月期）は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。

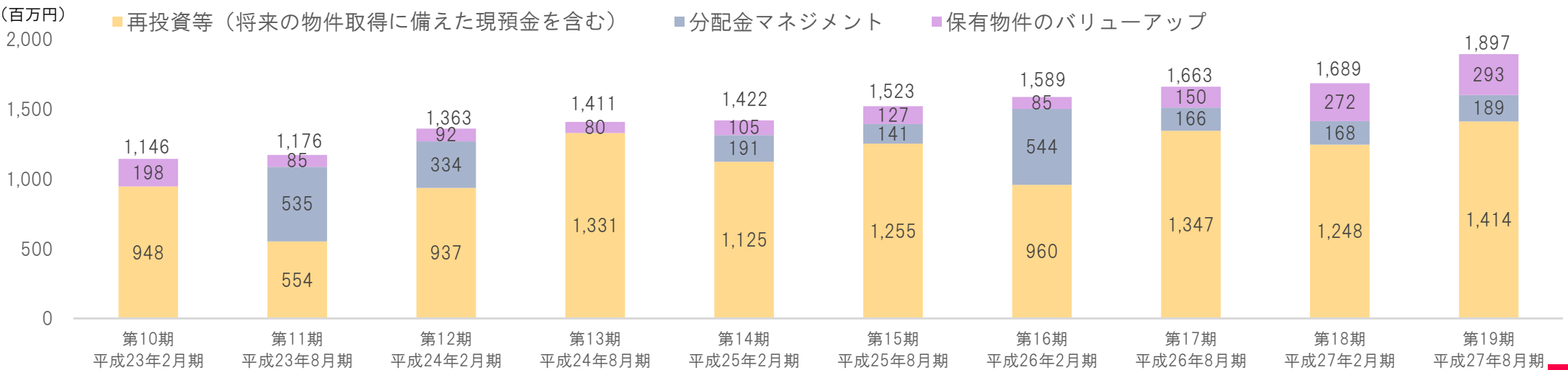


## // 減価償却費の活用方針のイメージ

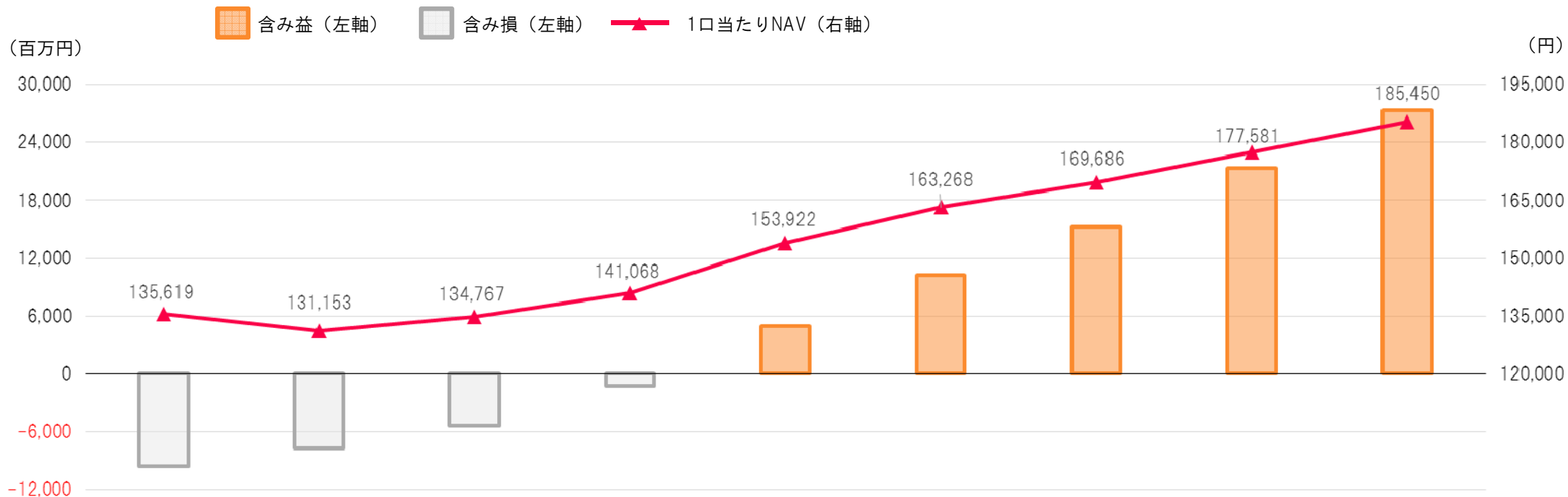


(注) 上図は、減価償却費の活用方針のイメージを示したものであり、実際の使途がこれに一致することを保証又は約束するものではありません。

## // 減価償却費の活用実績



## // 含み損益及び1口当たりNAV (注1) の軌跡



	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)
含み損益 (百万円)	△9,572	△7,661	△5,389	△1,260	4,914	10,292	15,258	21,328	27,311
鑑定キャップ レート(注2)	5.7%	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%
エリア1	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%
エリア2	5.6%	5.5%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.9%
エリア3	6.7%	6.5%	6.4%	6.3%	6.3%	6.1%	6.2%	6.0%	5.9%
エリア4	6.5%	6.4%	6.3%	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%

(注1) 平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、第14期以前については、これらの投資口分割による影響を加味し、1口当たりNAVを4で除した数値を、単位未済を切り捨てて記載しています。また、第15期以降については、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、1口当たりNAVを2で除した数値を、単位未済を切り捨てて記載しています。

(注2) 各期末保有物件の鑑定評価書に記載された運用純収益の合計額を直接還元法による収益価格の合計額で除することにより算出しています。

## // 東洋ゴム工業(株)の大臣認定不適合と新投資口発行の中止等の経緯

- 平成27年3月 9日（月）新投資口39,600口（O A 込）の発行及び5物件取得等の発表
- 平成27年3月13日（金）国交省が「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」を公表したことを受けて、保有物件の検証を開始
- 平成27年3月17日（火）東洋ゴム工業株式会社（以下、「東洋ゴム」）から、本投資法人保有物件の1物件（以下、「対象物件」）について国土交通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」）が使用されている旨の連絡があり、国交省、東証等と協議を開始
- 平成27年3月18日（水）対象物件の安全性や分配金に与える影響を短期間で確認することができないことから、新投資口発行等の中止及び5物件の取得延期を発表（条件決定日（予定）当日）

## // 対象物件の安全性の確認と交換改修工事について

- 本投資法人は、平成27年3月31日付で、国交省が東洋ゴムから報告を受けた構造安全性の検証結果について、第三者機関に対して評価を依頼して、震度6強から震度7程度の地震に対して十分な耐震性を有しており倒壊するおそれないことを公表していることを確認
- 平成27年5月29日付で、東洋ゴムから対象物件の不適合免震材料全数を交換すること、並びに交換する代替品の調達費用、代替品設置の工事費用、代替品を前提とする構造計算費用及び設計変更費用等について負担することの確約を得ている
- 現在、東洋ゴム及び東洋ゴム化工品株式会社（以下、「東洋ゴム等」）との間で、不適合免震材料の交換時期、交換方法、工事業者等について協議中

## // 損益面への影響について

- 中止した公募増資関連費用は全額資産運用会社負担にて処理済
- 対象物件のリーシング活動を再開しているものの、不適合免震材料の交換を前提とした条件付きのリーシング活動であるため、安定した稼働率を確保していくことは難しい状況
- 本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了し対象物件の稼働率が定常状態に復するまでの間、対象物件の運用に関して発生する逸失利益の補償を求めて、東洋ゴム等と交渉中
- 原状回復工事や緊急性を要しない修繕工事等は、原則、不適合免震材料の交換が完了するまでの間、実施を見合わせる予定であり、不適合免震材料の交換完了時に工事費用等が集中して発生することも予想されるため、損益への影響を平準化する観点から、第20期（平成28年2月期）より修繕等への手当てを検討する予定

- 減価償却費相当額の10%相当額（第20期 199百万円、第21期 200百万円）を当期純利益に上乗せして分配する方針
- フリーキャッシュで新規物件を取得していくことで、さらに分配金のアップサイドを目指す

（単位：百万円）

	第19期実績 (平成27年8月期)	第20期予想 (平成28年2月期)		第21期予想 (平成28年8月期)	
			前期比		前期比
営業収益	9,356	9,565	+209	9,596	+30
営業費用	5,430	5,625	+195	5,668	+43
営業利益	3,925	3,939	+13	3,927	△12
経常利益	3,146	3,158	+11	3,165	+6
当期純利益	3,145	3,157	+11	3,164	+6
内部留保取崩額	189	199	+10	200	+0
分配金総額	3,334	3,357	+22	3,364	+7

一口当たり当期純利益	(A)	4,207円	4,223円	+16円	4,232円	+9円
一口当たり内部留保取崩額	(B)	252円	267円	+15円	268円	+1円
一口当たり分配金	(A) + (B)	4,460円	4,490円	+30円	4,500円	+10円

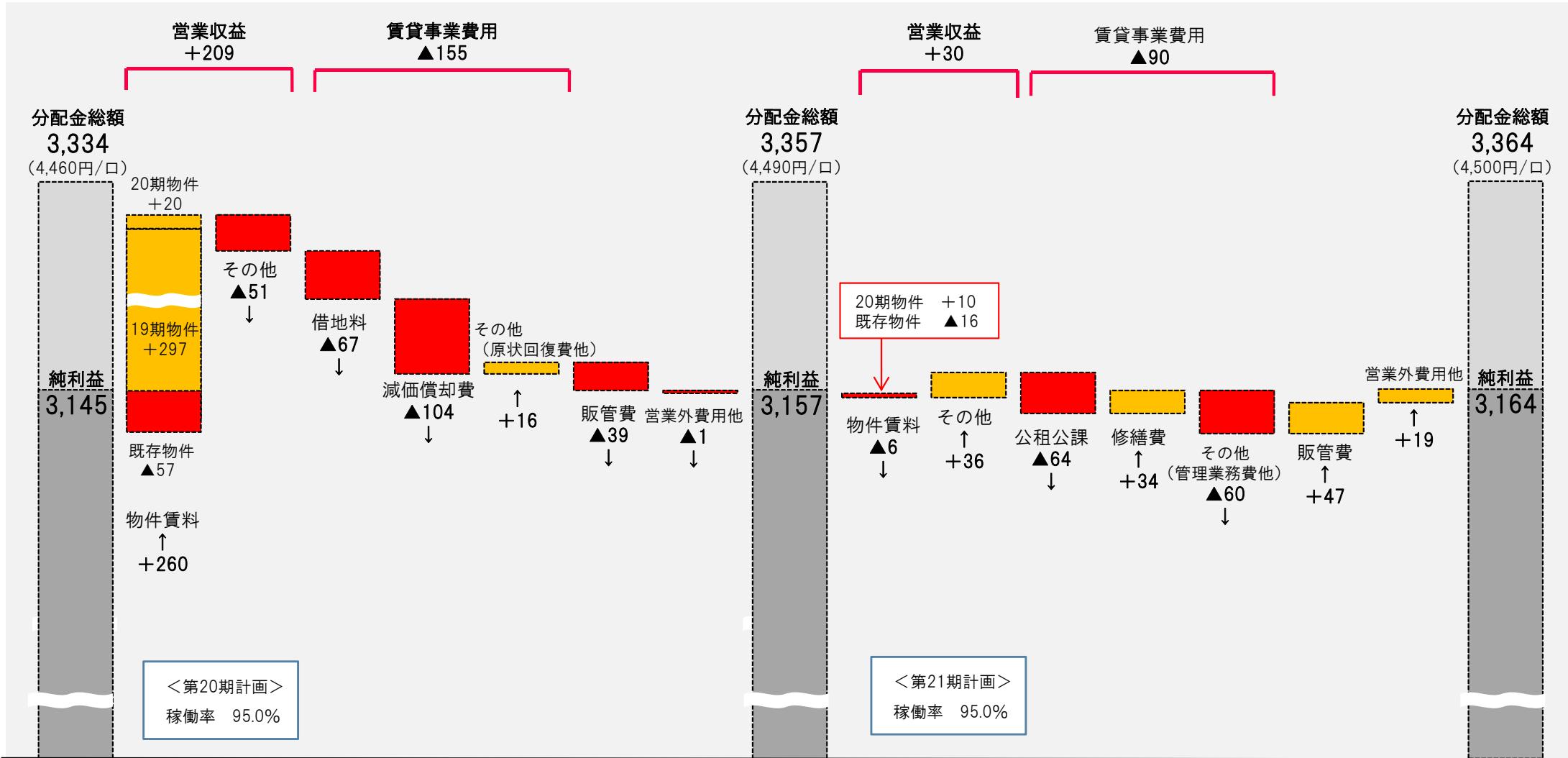
保有物件数	141物件	142物件	+1物件	142物件	—
資産規模（取得価格ベース）	255,376	256,349	+973	256,349	—
期中平均稼働率	95.9%	95.0%	△0.9%	95.0%	—



第20期（平成28年2月期）及び第21期（平成28年8月期）の当期純利益（予想）増減要因

// 当期純利益（予想）の増減要因分析

（単位：百万円）



第19期実績 (平成27年8月期)

第20期予想 (平成28年2月期)

第21期予想 (平成28年8月期)



## // 今後の成長戦略方針

### 分配金マネジメントの実施

内部留保180億円(注)と税務上の繰越欠損金445億円(注)を活用し、分配金マネジメントを実施していきます。  
(注) 平成27年8月末日現在

### 大和ハウスグループの総合力を活用

賃貸住宅の企画・開発・施工からテナント・リーシング、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との協働により、成長力の強化を図ります。

### ポートフォリオの質の向上

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していきます。

## 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

### 持続的な外部成長と安定した 分配金の実現を目指す

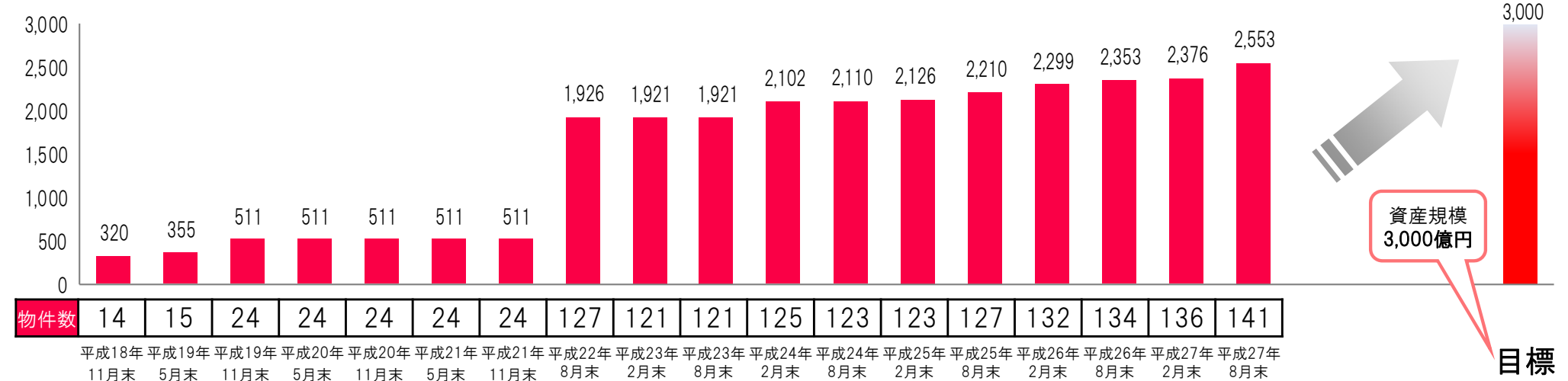
### 資産規模の拡大

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、高齢者向け住宅への投資も行う方針です。

### 財務体質の強化

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ます。

(単位：億円) ■ 資産規模





# APPENDIX

Daiwa House  
Residential  
Investment Corp.



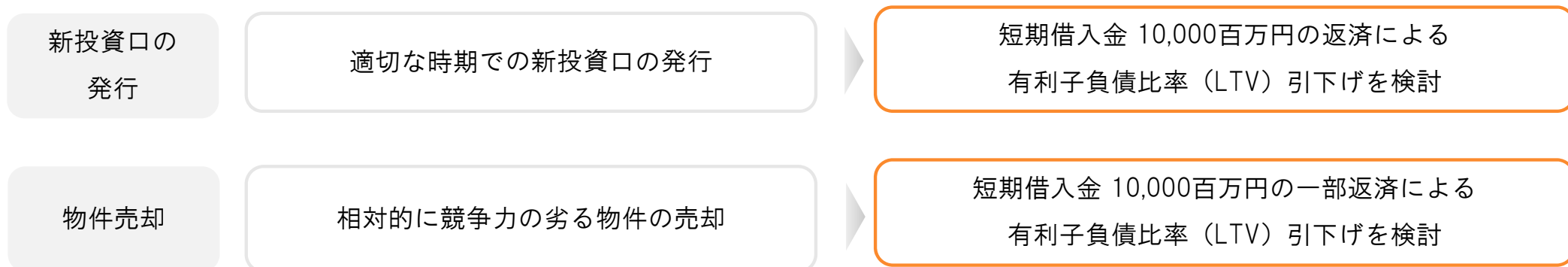
  
**Daiwa House Asset Mgt.**  
Daiwa House Group



## // 平成27年4月9日公表の施策（物件の取得及び借入れは5月1日付で実施）






## // 今後検討する施策







## // エリア別

	エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現 状	定義	東京都主要5区 (千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	首都圏 (エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)	その他都市 (人口約10万人以上の地域)
	投資方針	60%以上		30%以下	30%以下
	DHIのポートフォリオ (平成27年8月31日現在)	68.9% (36.4%)		12.1%	19.0%

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

## タイプ別

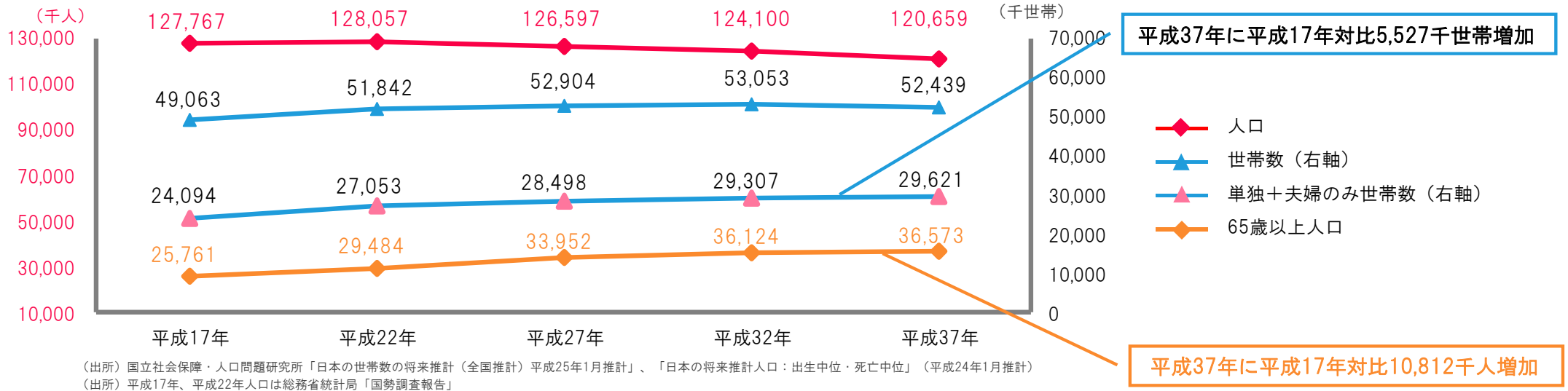
タイプ分類		コンパクト	ファミリー
現 状	概要	・ 単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	・ ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
	専有面積	60㎡以下	60㎡超
	投資方針	70%以上	30%以下
	DHIのポートフォリオ (戸数ベース) (平成27年8月31日現在)	80.4%	19.6%

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

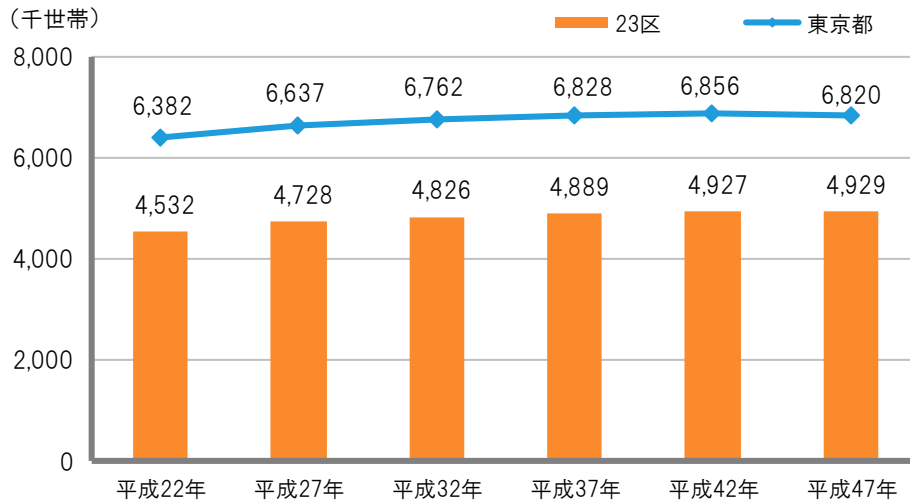
# ポートフォリオの構築方針の前提：ポートフォリオの強み

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

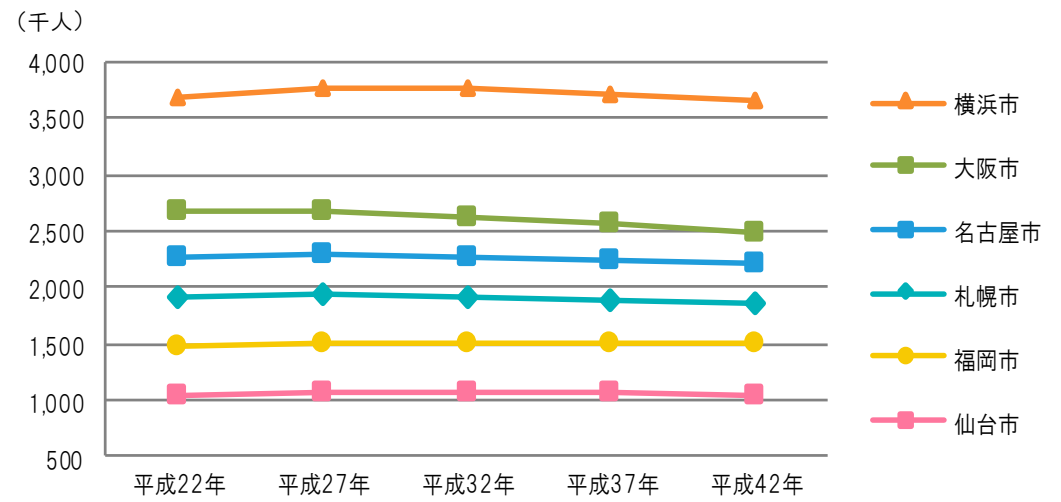
## 人口・世帯数の将来推移（予想を含む）



## 東京都世帯数の将来推移（予想を含む）

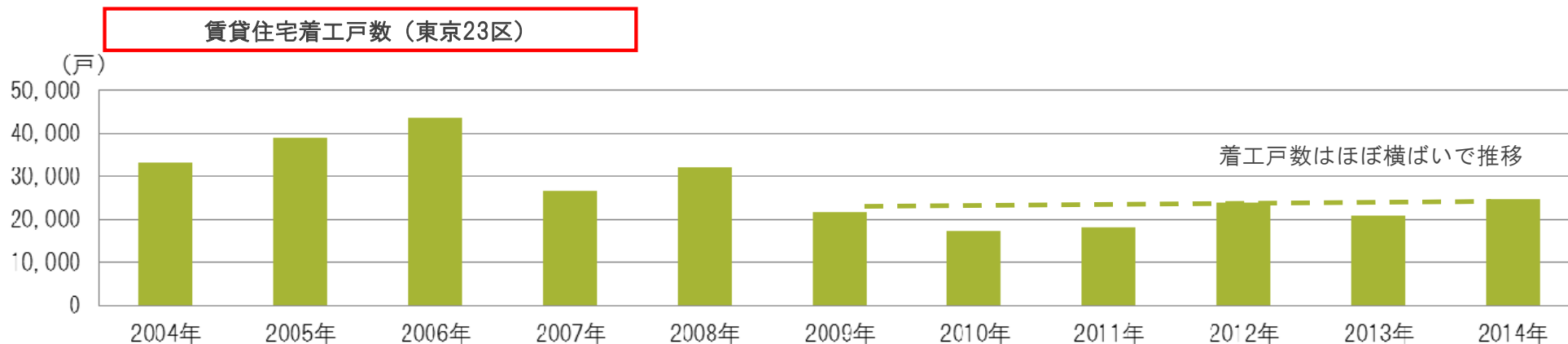


## 都市別将来推計人口（予想を含む）



## // 賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における2014年の賃貸マンション着工件数は24,532戸（前年比+17.6%）
- 2006年をピークに、改正建築基準法の施行（2007年）やリーマン・ショック（2008年）以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等により着工が減少しており、ここ数年はほぼ横ばいで推移

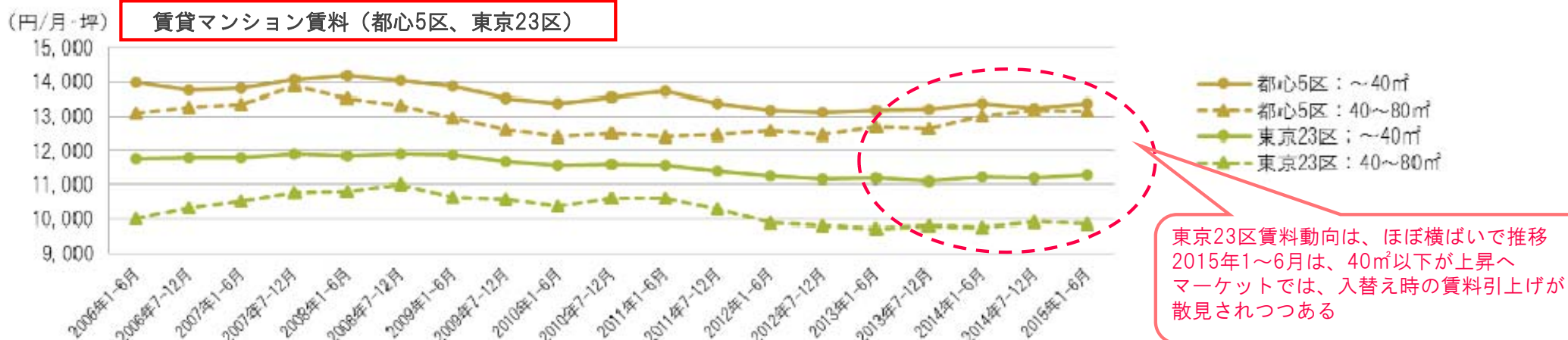


(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

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

## // マンション賃料の動向

- 都心5区のマンション賃料は、40㎡以下が小幅上昇し、40～80㎡以下では小幅下落
- 東京23区でも40㎡以下が小幅上昇し、40～80㎡以下では小幅下落



(注1) 出所：財団法人 日本不動産研究所（不動産研） 2015年9月3日付「住宅マーケットインデックス2015年上期」の調査結果を基に資産運用会社が作成。

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

## // 高齢者向け住宅への取組み

高齢者人口の増加

アベノミクスの成長戦略による政策支援

国土交通省による政策支援

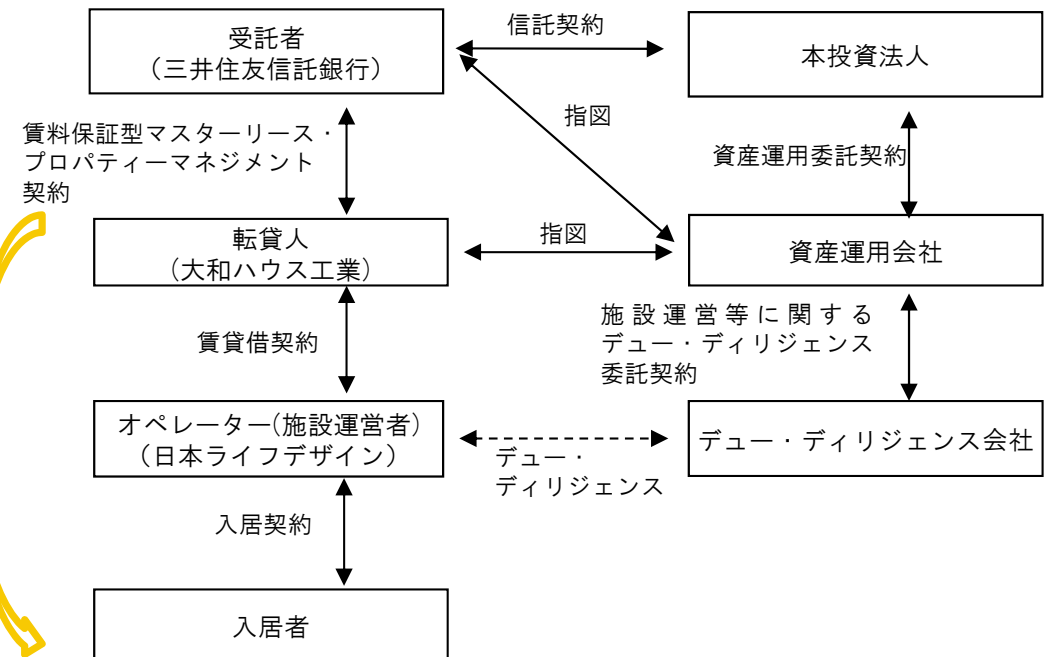
- 医療・介護領域はアベノミクスの成長戦略（日本再興戦略）の中でも重要な柱のひとつと位置付けられ、高齢者人口の増加に伴い高齢者市場は拡大が見込まれる
- 本投資法人は、大和ハウス工業による高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム等）の開発、管理・運営、オペレーターの信用補完等といった支援を得て、ポートフォリオ全体の5%程度、100億円を上限に高齢者向け住宅に抑制的に投資する方針

## // 平成25年6月取得 第1号物件（アーバンリビング稲毛）

所在地	千葉県千葉市稲毛区
構造・階数	S造、4F
建築時期	平成21年3月
開設時期	平成21年5月
賃貸可能戸数	100戸
取得日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円
取得先	大和ハウス工業株式会社
NOI利回り(注)	7.4%



## 【アーバンリビング稲毛、油壺マリーナヒルズ共通のスキーム図】



大和ハウス工業がプロパティ・マネジメント会社として管理・運営をサポート、さらに大和ハウス工業との間で賃料保証型マスターリース契約を締結することで、本投資法人は左記記載の2物件について、安定した収益を長期間確保することが可能

## // 平成26年9月取得 第2号物件（油壺マリーナヒルズ）

所在地	神奈川県三浦市三崎町
構造・階数	S造、5F
建築時期	平成20年4月
開設時期	平成20年6月
賃貸可能戸数	106戸
取得日	平成26年9月1日
取得価格	1,100百万円
取得先	大和ハウス工業株式会社
NOI利回り(注)	7.2%



(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格



## // スポンサーの会社概要

商号	大和ハウス工業株式会社		
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号		
創業	昭和30年4月5日（設立：昭和22年3月4日）		
資本金	161,699百万円（平成27年3月31日現在）		
長期格付	株式会社日本格付研究所（JCR）	：	AA（安定的）
	株式会社格付投資情報センター（R&I）	：	AA-（安定的）

## // 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の業績推移

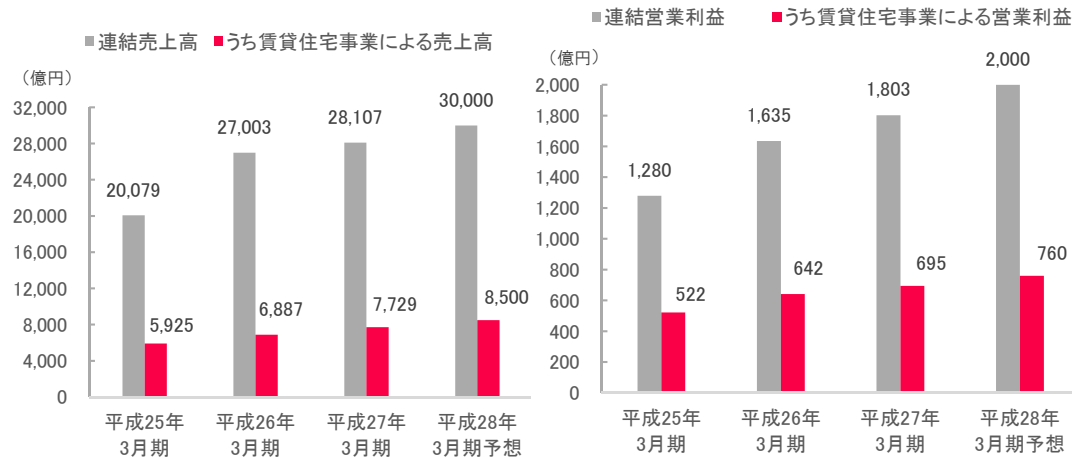
- 賃貸住宅の累積供給戸数約92万戸（平成27年6月末現在）の企画・開発実績を活かし、入居者のニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

### 売上高（連結ベース）の推移

### 営業利益（連結ベース）の推移

### 賃貸住宅管理戸数の推移

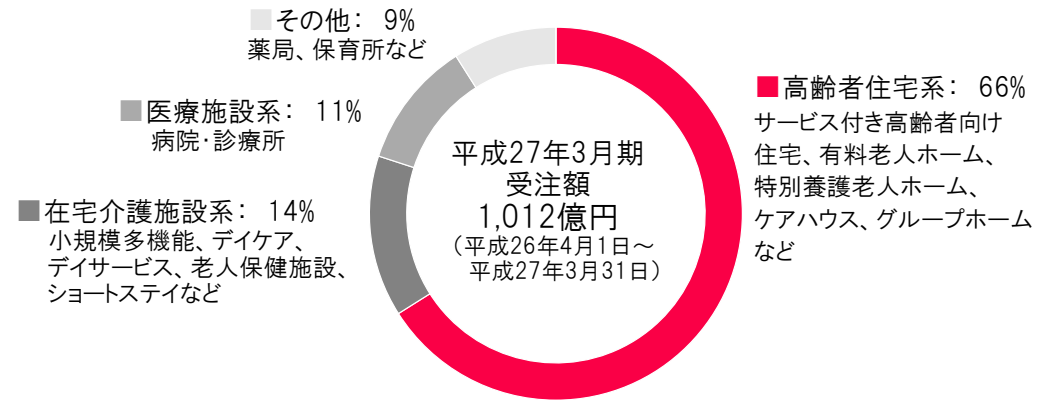
### 分譲マンション管理戸数の推移



（出所）大和ハウス工業「2016年3月期 第1四半期決算概要」

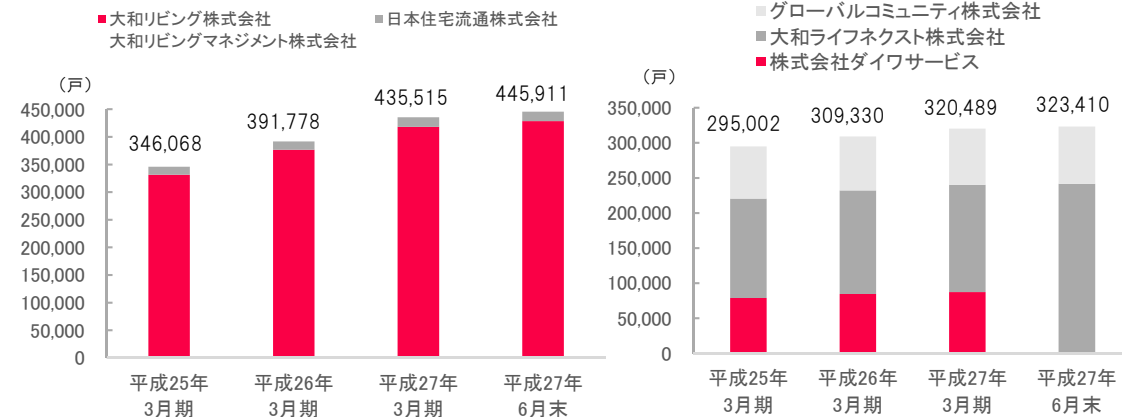
## // 大和ハウス工業のヘルスケア事業実績

### 大和ハウス工業 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注額



## // 賃貸管理戸数の推移

- 大和ハウスグループの賃貸住宅管理戸数は順調に増加



# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成27年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成27年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成27年2月28日鑑定			平成27年8月31日鑑定			前回比		
						平成27年 2月28日 鑑定 評価額	平成27年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア アイ	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,335	8,010	8,070	420	734	60	4.3	4.5	4.5	4.2	4.4	4.4	△0.1	△0.1	△0.1
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,262	4,040	4,050	450	△212	10	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0
	1003	カスターリア芝公園	谷澤	2,630	2,466	1,990	2,010	△620	△456	20	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,398	2,030	2,070	△450	△328	40	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,120	1,750	1,770	△450	△350	20	4.5	4.6	4.7	4.4	4.5	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,104	1,080	1,100	△100	△4	20	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,165	2,100	2,100	△200	△65	0	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,832	2,580	2,580	△330	△252	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	中央	2,690	2,581	2,420	2,430	△260	△151	10	4.4	4.2	4.6	4.4	4.2	4.6	0.0	0.0	0.0
	1010	カスターリア新宿夏目坂	中央	1,865	1,799	1,650	1,650	△215	△149	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	谷澤	1,800	1,707	1,620	1,630	△170	△77	10	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,358	1,090	1,110	△290	△248	20	4.4	4.6	4.6	4.3	4.5	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,142	2,050	2,080	△63	△62	30	4.6	4.7	4.8	4.5	4.6	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,697	1,960	2,010	240	312	50	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1017	カスターリア参宮橋	谷澤	1,393	1,416	1,430	1,450	57	33	20	4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,220	1,270	1,300	21	79	30	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,086	1,140	1,170	32	83	30	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	886	940	958	26	71	18	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	783	823	841	16	57	18	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	865	850	864	△23	△1	14	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	597	652	660	52	62	8	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	551	562	570	15	18	8	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	447	489	492	28	44	3	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	886	1,110	1,130	183	243	20	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,003	1,240	1,280	210	276	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	873	983	1,010	96	136	27	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	不動研	1,370	1,291	1,530	1,570	200	278	40	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1031	カスターリア神保町	不動研	1,160	1,103	1,320	1,350	190	246	30	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	631	701	714	39	82	13	4.7	4.4	5.0	4.6	4.3	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,595	2,790	2,910	190	314	120	4.7	(注2)	4.9	4.6	(注3)	4.8	△0.1	—	△0.1
	1034	カスターリア高輪台	不動研	860	828	924	935	75	106	11	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	626	719	728	62	101	9	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1

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

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成27年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成27年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成27年2月28日鑑定			平成27年8月31日鑑定			前回比		
						平成27年 2月28日 鑑定 評価額	平成27年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア1	1036	カスターリア新宿御苑II	谷澤	486	459	466	475	△11	15	9	4.7	4.9	4.9	4.6	4.8	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1037	カスターリア新富町IV	大和	400	383	414	421	21	37	7	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1038	カスターリア高輪台II	不動研	1,190	1,146	1,250	1,270	80	123	20	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	618	644	656	14	37	12	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	1040	カスターリア銀座III	谷澤	2,880	2,775	2,780	2,800	△80	24	20	4.5	4.6	4.7	4.5	4.6	4.7	0.0	0.0	0.0
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,572	2,800	2,910	203	337	110	4.8	4.8	5.0	4.7	4.7	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,203	7,250	7,460	30	256	210	4.7	5.0	4.9	4.6	4.9	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,329	3,750	3,870	350	540	120	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,881	3,150	3,240	290	358	90	4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	904	1,310	1,290	350	385	△20	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0
	1047	芝浦アイランドブルームタワー	不動研	7,580	7,261	8,290	8,430	850	1,168	140	—	4.4	6.5	—	4.3	6.4	—	△0.1	△0.1
	1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,035	2,230	2,270	240	234	40	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1049	カスターリア初台II	森井	1,900	1,917	2,090	2,090	190	172	0	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
1050	カスターリア恵比寿	森井	1,420	1,442	1,600	1,610	190	167	10	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	△0.1	△0.1	△0.1	
居住施設エリア1小計				92,136	88,600	91,867	93,384	1,248	4,783	1,517									
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,160	3,930	3,980	△520	△180	50	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2002	カスターリア都立大学	中央	648	616	545	546	△102	△70	1	5.4	5.2	5.7	5.4	5.2	5.7	0.0	0.0	0.0
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,034	1,110	1,110	0	75	0	4.7	4.8	4.9	4.7	4.8	4.9	0.0	0.0	0.0
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,365	1,220	1,220	△230	△145	0	4.5	4.3	4.7	4.5	4.3	4.7	0.0	0.0	0.0
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,375	1,530	1,550	70	174	20	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	757	780	780	△37	22	0	4.8	4.9	5.0	4.8	4.9	5.0	0.0	0.0	0.0
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	817	899	910	66	92	11	4.8	4.5	5.0	4.7	4.4	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2009	カスターリア大塚II	不動研	1,040	970	1,130	1,170	130	199	40	4.8	4.6	5.0	4.6	4.4	4.8	△0.2	△0.2	△0.2
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,163	1,280	1,300	100	136	20	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	2011	カスターリア目白	中央	988	945	1,020	1,020	32	74	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,443	2,520	2,570	0	126	50	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,087	1,130	1,170	30	82	40	4.8	5.0	5.0	4.7	4.9	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	6,995	7,880	8,150	770	1,154	270	4.7	4.7	4.9	4.7	4.7	4.9	0.0	0.0	0.0
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	834	752	734	△123	△100	△18	4.6	4.8	4.8	4.6	4.8	4.8	0.0	0.0	0.0
2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,496	1,830	1,860	300	363	30	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1	
2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	951	1,010	1,040	44	88	30	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1	
2019	カスターリア北沢	不動研	742	726	758	771	29	44	13	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1	
2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	471	483	490	△13	18	7	5.2	5.3	5.4	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1	

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

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成27年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格 ①	平成27年 8月31日 帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額		取得 価格比 ④-①	帳簿 価格比 ④-②	前期末 比 ④-③	平成27年2月28日鑑定			平成27年8月31日鑑定			前回比		
						平成27年 2月28日 鑑定 評価額 ③	平成27年 8月31日 鑑定 評価額 ④				直接 還元 法 CR	DCF法		直接 還元 法 CR	DCF法		直接 還元 法 CR	DCF法	
												DR	TCR		DR	TCR		DR	TCR
エリア2	2023	カ3スタリア上池台	不動研	198	186	208	209	11	22	1	5.3	4.9	5.5	5.2	4.8	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2024	カスタリア森下	不動研	832	781	935	956	124	174	21	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2025	カスタリア若林公園	大和	776	751	772	781	5	29	9	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2026	カスタリア浅草橋	中央	792	742	855	869	77	126	14	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2027	カスタリア入谷	中央	546	511	610	614	68	102	4	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2028	カスタリア北上野	谷澤	2,641	2,474	2,470	2,520	△121	45	50	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2029	カスタリア森下II	谷澤	686	640	740	750	64	109	10	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2030	カスタリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,334	1,460	1,480	50	145	20	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2031	カスタリア尾山台	谷澤	533	511	571	578	45	66	7	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2032	カスタリア中野	不動研	1,060	996	1,170	1,170	110	173	0	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2033	カスタリア用賀	谷澤	923	886	1,070	1,080	157	193	10	4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2034	カスタリア住吉	谷澤	948	882	946	960	12	77	14	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2035	カスタリア門前仲町II	不動研	2,160	2,042	2,480	2,530	370	487	50	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2036	カスタリア押上	谷澤	1,100	1,025	1,080	1,090	△10	64	10	4.9	(注4)	5.1	4.8	(注5)	5.0	△0.1	—	△0.1
	2037	カスタリア蔵前	谷澤	1,260	1,181	1,360	1,390	130	208	30	4.8	(注6)	5.0	4.7	(注7)	4.9	△0.1	—	△0.1
	2038	カスタリア中延	中央	1,790	1,719	2,540	2,550	760	830	10	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	6,800	8,590	8,740	1,380	1,939	150	5.2	4.9	5.5	5.0	4.7	5.3	△0.2	△0.2	△0.2
	2040	カスタリア戸越	中央	1,770	1,670	2,460	2,470	700	799	10	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2041	カスタリア大井町	森井	1,181	1,202	1,410	1,450	269	247	40	4.4	4.2	4.6	4.3	4.1	4.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2042	カスタリア大森	中央	1,500	1,498	1,800	1,810	310	311	10	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0
	2043	カスタリア三宿	中央	1,900	1,906	2,320	2,320	420	413	0	4.6	4.4	4.8	4.6	4.4	4.8	0.0	0.0	0.0
	2044	カスタリア荒川	中央	1,660	1,632	2,110	2,150	490	517	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2045	カスタリア大森II	森井	2,370	2,345	2,660	2,720	350	374	60	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1
	2046	カスタリア中目黒	森井	3,800	3,824	4,240	4,290	490	465	50	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	△0.1	△0.1	△0.1
	2047	カスタリア目黒長者丸	森井	2,030	2,050	2,250	2,300	270	249	50	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	△0.1	△0.1	△0.1
2048	カスタリア目黒鷹番	森井	1,750	1,778	1,860	1,880	130	101	20	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1	
2049	カスタリア大森III	森井	1,520	1,532	1,720	1,720	200	187	0	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1	
2050	森のとなり	不動研	1,020	1,073	1,140	1,150	130	76	10	4.5	4.3	4.7	4.4	4.2	4.6	△0.1	△0.1	△0.1	
2051	カスタリア目黒平町	森井	1,165	1,235	1,240	1,240	75	4	0	4.3	4.1	4.5	4.2	4.0	4.4	△0.1	△0.1	△0.1	
2052	ロイヤルパークスシーサー (注23)	森井	4,350	4,612	4,730	4,740	390	127	10	5.8	(注8)	6.0	5.7	(注9)	5.9	△0.1	—	△0.1	
2053	カスタリア本駒込 (注23)	森井	1,520	1,575	1,580	1,610	90	34	30	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1	
居住施設エリア2小計				82,396	79,621	89,184	90,488	8,092	10,866	1,304									

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

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成27年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成27年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成27年2月28日鑑定			平成27年8月31日鑑定			前回比					
						平成27年 2月28日 鑑定 評価額	平成27年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法		DCF法		直接 還元 法		DCF法		直接 還元 法		DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,615	1,830	1,860	186	244	30	5.3	5.1	5.5	5.2	5.0	5.4	△0.1	△0.1	△0.1			
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	621	694	706	40	84	12	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	3003	カスターリア船橋	谷澤	704	686	755	765	61	78	10	5.4	(注10)	5.6	5.3	(注11)	5.5	△0.1	—	△0.1			
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	739	855	871	88	131	16	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	3007	カスターリア舞浜	谷澤	670	629	619	630	△40	0	11	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	635	690	703	32	67	13	5.5	5.7	5.8	5.4	5.6	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	557	598	608	16	50	10	5.5	5.5	5.8	5.4	5.4	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	516	486	489	△54	△27	3	5.4	5.4	5.6	5.3	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1			
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	366	335	337	△48	△29	2	5.4	5.4	5.6	5.3	5.3	5.5	△0.1	△0.1	△0.1			
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	307	316	316	△9	8	0	5.5	5.3	5.7	5.5	5.3	5.7	0.0	0.0	0.0			
	3017	カスターリア市川	不動研	461	425	494	503	42	77	9	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,187	5,890	5,980	680	792	90	5.6	(注12)	5.8	5.5	(注13)	5.7	△0.1	—	△0.1			
	3019	カスターリア武蔵小杉	森井	1,680	1,692	1,850	1,860	180	167	10	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1			
	3020	ロイヤルパークス若葉台	大和	4,360	4,366	4,630	4,630	270	263	0	5.7	(注14)	5.9	5.6	(注15)	5.8	△0.1	—	△0.1			
	3021	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 (注23)	森井	9,100	9,671	10,200	10,200	1,100	528	0	5.3	(注16)	5.5	5.2	(注17)	5.4	△0.1	—	△0.1			
3022	エルブレイス新子安 (注23)	不動研	1,720	1,823	1,870	1,920	200	96	50	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1				
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉 (注23)	森井	1,060	1,118	1,260	1,260	200	141	0	5.3	(注18)	5.5	5.2	(注19)	5.4	△0.1	—	△0.1				
居住施設エリア3 (高齢者向け住宅を除く) 小計				30,694	30,960	33,372	33,638	2,944	2,677	266												
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,720	1,510	1,530	△390	△190	20	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1			
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,222	1,450	1,520	180	297	70	6.1	5.9	6.3	5.8	5.6	6.0	△0.3	△0.3	△0.3			
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,715	2,420	2,030	△974	△685	△390	7.2	7.3	7.4	7.1	7.2	7.3	△0.1	△0.1	△0.1			
	4010	カスターリア堺筋本町	谷澤	1,490	1,384	1,620	1,640	150	255	20	5.4	5.5	5.6	5.3	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1			
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,265	1,470	1,470	94	204	0	5.5	5.6	5.7	5.4	5.5	5.6	△0.1	△0.1	△0.1			
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,130	4,440	4,490	122	359	50	5.3	5.4	5.5	5.3	5.4	5.5	0.0	0.0	0.0			
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	943	1,130	1,150	140	206	20	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1			
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,262	3,590	3,610	40	347	20	5.4	5.5	5.6	5.4	5.5	5.6	0.0	0.0	0.0			
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	380	463	475	64	94	12	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,617	1,840	1,870	130	252	30	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1			
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	889	1,000	1,010	50	120	10	5.5	5.7	5.7	5.4	5.6	5.6	△0.1	△0.1	△0.1			
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,120	4,130	4,280	880	1,159	150	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1			
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,127	1,400	1,430	200	302	30	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1			

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



# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成27年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成27年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成27年 2月28日 鑑定 評価額	平成27年 8月31日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア4	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	438	503	516	35	77	13
	4022	カスターリア一番町	大和	783	725	836	879	96	153	43
	4023	カスターリア大町	大和	656	594	672	689	33	94	17
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,036	2,450	2,480	290	443	30
	4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,499	3,400	3,480	810	980	80
	4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,509	2,340	2,390	650	880	50
	4027	カスターリア伏見	不動研	2,260	2,114	2,870	2,980	720	865	110
	4028	カスターリア名駅南	森井	720	703	889	904	184	200	15
	4029	カスターリア薬院	森井	930	937	1,140	1,160	230	222	20
	4030	カスターリア壬生	不動研	1,193	1,180	1,370	1,420	227	239	50
	4031	カスターリア榴ヶ岡	森井	1,208	1,223	1,530	1,590	382	366	60
	4032	カスターリア大濠ベイトワー	森井	2,910	2,881	3,810	3,730	820	848	△80
	4033	ロイヤルパークスななば	大和	2,830	2,792	2,980	3,020	190	227	40
	4034	カスターリア志賀本通	不動研	1,730	1,725	2,020	2,090	360	364	70
居住施設エリア4小計				48,120	45,144	53,273	53,833	5,713	8,688	560
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	大和	930	934	1,080	1,130	200	195	50
	6002	油壺マリーナヒルズ	不動研	1,100	1,150	1,210	1,250	150	99	40
	居住施設エリア3 (高齢者向け住宅) 小計				2,030	2,084	2,290	2,380	350	295
保有資産合計				255,376	246,411	269,986	273,723	18,347	27,311	3,737

平成27年2月28日鑑定			平成27年8月31日鑑定			前回は		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.8	5.8	6.0	5.7	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
5.8	5.8	6.0	5.7	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
5.8	5.8	6.0	5.7	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
5.2	5.0	5.4	5.0	4.8	5.2	△0.2	△0.2	△0.2
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.6	5.1	4.9	5.3	△0.3	△0.3	△0.3
5.5	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5	△0.2	△0.2	△0.2
5.3	5.1	5.5	5.3	5.1	5.5	0.0	0.0	0.0
6.0	(注20)	6.3	5.9	(注21)	6.2	△0.1	—	△0.1
5.5	5.3	5.7	5.3	5.1	5.5	△0.2	△0.2	△0.2
/			/			/		
6.3	6.1	6.5	6.0	5.8	6.2	△0.3	△0.3	△0.3
6.4	6.2	6.6	6.2	6.0	6.4	△0.2	△0.2	△0.2
/			/			/		

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

対帳簿価格比27,311百万円の含み益

不動産鑑定評価額は10期連続で改善

(注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注2) 4.8% (価格時点から1年~10年目)、4.9% (価格時点から11年目)

(注3) 4.7% (価格時点から1年~10年目)、4.8% (価格時点から11年目)

(注4) 5.2% (価格時点から1年~10年目)、5.0% (価格時点から11年目)

(注5) 5.1% (価格時点から1年~10年目)、4.9% (価格時点から11年目)

(注6) 5.0% (価格時点から1年~10年目)、4.9% (価格時点から11年目)

(注7) 4.9% (価格時点から1年~10年目)、4.8% (価格時点から11年目)

(注8) 5.6% (価格時点から1年~10年目)、6.0% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注9) 5.5% (価格時点から1年~10年目)、5.9% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注10) 5.6% (価格時点から1年~4年目)、5.2% (価格時点から5年目~11年目)

(注11) 5.5% (価格時点から1年~4年目)、5.1% (価格時点から5年目~11年目)

(注12) 5.4% (価格時点から1年~10年目)、5.8% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注13) 5.3% (価格時点から1年~10年目)、5.7% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注14) 5.5% (価格時点から1年~10年目)、5.9% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注15) 5.4% (価格時点から1年~10年目)、5.8% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注16) 5.1% (価格時点から1年~10年目)、5.5% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注17) 5.0% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注18) 5.1% (価格時点から1年~10年目)、5.5% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注19) 5.0% (価格時点から1年~10年目)、5.4% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注20) 5.9% (価格時点から1年~10年目)、6.3% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注21) 5.8% (価格時点から1年~10年目)、6.2% (価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注22) 直接還元法は、一期間の純収益を選元利回りによって還元して収益価格を求める手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。

(注23) 第18期(平成27年8月期)取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。ロイヤルパークスシーサー、カスターリア本駒込、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、エルブレイス新子安及びロイヤルパークス武蔵小杉の価格時点は、平成27年4月1日です。

# ポートフォリオ一覧（平成27年10月9日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.0	8,070
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,492.93	96	4,500	1.8	4,050
	1003	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.0	2,010
	1004	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.0	2,070
	1005	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	0.9	1,770
	1006	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.5	1,100
	1007	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	0.9	2,100
	1008	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.1	2,580
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.1	2,430
	1010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注6）	1,917.62	41	1,865	0.7	1,650
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	0.7	1,630
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.5	1,110
	1015	カスターリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,779.77	37	2,143	0.8	2,080
	1016	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,559.21	44	1,770	0.7	2,010
	1017	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.5	1,450
	1018	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.5	1,300
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.4	1,170
	1020	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	932	0.4	958
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.3	841
	1022	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	887	0.3	864
	1023	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	608	0.2	660
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	555	0.2	570
	1025	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	464	0.2	492
	1027	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.4	1,130
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,070	0.4	1,280
	1029	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注6）	1,308.38	32	914	0.4	1,010
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.5	1,570
	1031	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.5	1,350
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	675	0.3	714
	1033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.1	2,910
	1034	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.3	924

# ポートフォリオ一覧（平成27年10月9日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア1	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	666	0.3	728
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	486	0.2	475
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	400	0.2	421
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.5	1,270
	1039	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	656
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.1	2,800
	1041	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.1	2,910
	1042	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	2.9	7,460
	1043	カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	3,520	1.4	3,870
	1045	カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.2	3,240
	1046	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注6）	1,546.34	50	940	0.4	1,290
	1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	16,849.50	213	7,580	3.0	8,430
	1048	カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	3,077.05	81	2,030	0.8	2,270
	1049	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	2,339.42	56	1,900	0.7	2,090
	1050	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	1,659.71	36	1,420	0.6	1,610
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	1.8	3,980
	2002	カスターリア都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	546
	2004	カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.4	1,110
	2005	カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.6	1,220
	2006	カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.6	1,550
	2007	カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.3	780
	2008	カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.3	910
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,040	0.4	1,170
	2010	カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,200	0.5	1,300
	2011	カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	988	0.4	1,020
	2012	カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	2,570	1.0	2,570
	2013	カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,140	0.4	1,170
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	12,732.35	208	7,380	2.9	8,150
	2015	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.3	734
	2016	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	1,560	0.6	1,860
	2018	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	996	0.4	1,040

# ポータルフォーリオ一覧（平成27年10月9日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア2	2019	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.3	771
	2020	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.2	490
	2023	カスターリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	198	0.1	209
	2024	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.3	956
	2025	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	776	0.3	781
	2026	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	792	0.3	869
	2027	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.2	614
	2028	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,641	1.0	2,520
	2029	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	686	0.3	750
	2030	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,430	0.6	1,480
	2031	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.2	578
	2032	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.4	1,170
	2033	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	923	0.4	1,080
	2034	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.4	960
	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	0.8	2,530
	2036	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.4	1,090
	2037	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.5	1,390
	2038	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.7	2,550
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	18,112.03	276	7,360	2.9	8,740
	2040	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.7	2,470
	2041	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	1,413.75	65	1,181	0.5	1,450
	2042	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	2,046.36	60	1,500	0.6	1,810
	2043	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	2,640.86	54	1,900	0.7	2,320
	2044	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	3,797.92	70	1,660	0.7	2,150
	2045	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	2,818.70	112	2,370	0.9	2,720
	2046	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	3,166.71	101	3,800	1.5	4,290
	2047	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	2,123.77	61	2,030	0.8	2,300
	2048	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	1,961.52	55	1,750	0.7	1,880
	2049	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	2,004.80	74	1,520	0.6	1,720
	2050	森のとなり	東京都品川区小山台一丁目1番5号	1,668.24	28	1,020	0.4	1,150
	2051	カスターリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	1,278.52	38	1,165	0.5	1,240

# ポートフォリオ一覧（平成27年10月9日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア2	2052	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号	17,269.74	260	4,350	1.7	4,740
	2053	カスターリア本駒込	東京都文京区本駒込六丁目21番2号	2,224.41	67	1,520	0.6	1,610
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.7	1,860
	3002	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	0.3	706
	3003	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,552.01	87	704	0.3	765
	3006	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	783	0.3	871
	3007	カスターリア舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	630
	3008	カスターリア市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	703
	3010	カスターリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.2	608
	3011	カスターリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.2	489
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	385	0.2	337
	3013	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1（注6）	744.90	30	325	0.1	316
	3017	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	503
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	18,153.57	279	5,300	2.1	5,980
	3019	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町2番21号	2,179.80	85	1,680	0.7	1,860
	3020	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1（注6）	21,367.93	192	4,360	1.7	4,630
	3021	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	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	26,294.49	418	9,100	3.6	10,200
3022	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1 （注6）	3,009.74	115	1,720	0.7	1,920	
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8 （注6）	3,808.97	56	1,060	0.4	1,260	
エリア4	4001	カスターリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	3,548.48	131	1,920	0.8	1,530
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	6,545.25	99	1,340	0.5	1,520
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	13,452.80	540	3,004	1.2	2,030
	4010	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,490	0.6	1,640
	4011	カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.5	1,470
	4012	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,920.75	154	4,368	1.7	4,490
	4014	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	2,836.00	73	1,010	0.4	1,150
	4015	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	3,570	1.4	3,610
	4016	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	411	0.2	475
	4017	カスターリア円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	1,740	0.7	1,870



地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注3)	取得価格比率 (%) (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
エリア4	4018	カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.4	1,010
	4019	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.3	4,280
	4020	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.5	1,430
	4021	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	516
	4022	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.3	879
	4023	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	656	0.3	689
	4024	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	2,190	0.9	2,480
	4025	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	2,670	1.0	3,480
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1（注6）	8,661.19	179	1,740	0.7	2,390
	4027	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	0.9	2,980
	4028	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	1,822.10	70	720	0.3	904
	4029	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	1,160
	4030	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注6）	2,828.39	78	1,193	0.5	1,420
	4031	カスターリア榴ヶ岡	仙台市若林区新寺四丁目2番35号	4,471.11	84	1,208	0.5	1,590
	4032	カスターリア大濠ベイタワー	福岡市中央区港一丁目6番6号	11,089.75	215	2,910	1.1	3,730
4033	ロイヤルパークスなんば	大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	10,354.15	162	2,830	1.1	3,020	
4034	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号	5,086.69	128	1,730	0.7	2,090	
居住施設（139物件） 小計				495,821.13	11,343	253,346	99.2	271,343
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1（注6）	（注7）4,177.52	（注8）1	930	0.4	1,130
	6002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1（注6）	（注7）3,901.14	（注9）1	1,100	0.4	1,250
居住施設（高齢者向け住宅）（2物件） 小計				8,078.66	2	2,030	0.8	2,380
保有資産（141物件） 合計				503,899.79	11,345	255,376	100.0	273,723

- (注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
- (注2) 「賃貸可能面積」には、平成27年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
- (注3) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 「取得価格比率」には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価額」には、平成27年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を切り捨てています。
- (注6) 住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。
- (注7) 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。

	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)	第18期比 増減
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	+3日
営業収益	7,746百万円	7,612百万円	7,971百万円	8,316百万円	8,578百万円	8,693百万円	9,356百万円	+662百万円
(内、不動産売却益)	112百万円	—	3百万円	—	—	—	—	—
営業利益	3,691百万円	3,398百万円	3,661百万円	3,559百万円	3,906百万円	3,881百万円	3,925百万円	+44百万円
(内、不動産売却損)	—	192百万円	—	385百万円	—	—	—	—
経常利益	2,724百万円	2,529百万円	2,780百万円	2,704百万円	3,082百万円	3,081百万円	3,146百万円	+65百万円
当期純利益	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円	2,703百万円	3,081百万円	3,080百万円	3,145百万円	+65百万円
1口当たり分配金額	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円	8,686円	8,691円	4,460円	—
配当性向	99.8%	107.6%	104.1%	117.8%	105.4%	105.5%	106.0%	+0.5%
期末発行済投資口数	160,535口	160,535口	351,870口	373,870口	373,870口	373,870口	747,740口	+373,870口
不動産賃貸事業収益	7,633百万円	7,612百万円	7,968百万円	8,316百万円	8,578百万円	8,693百万円	9,356百万円	+662百万円
不動産賃貸事業費用	3,270百万円	3,265百万円	3,520百万円	3,545百万円	3,769百万円	3,875百万円	4,438百万円	+562百万円
不動産賃貸事業損益	4,362百万円	4,347百万円	4,447百万円	4,771百万円	4,808百万円	4,817百万円	4,917百万円	+99百万円
賃貸NOI	5,774百万円	5,770百万円	5,971百万円	6,361百万円	6,472百万円	6,507百万円	6,814百万円	+307百万円
NOI利回り(注1)	5.42%	5.49%	5.42%	5.59%	5.49%	5.53%	5.42%	△0.11%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	123物件	123物件	127物件	132物件	134物件	136物件	141物件	+5物件
取得価格合計	211,035百万円	212,691百万円	221,091百万円	229,981百万円	235,361百万円	237,626百万円	255,376百万円	+17,750百万円
賃貸可能戸数	9,181戸	9,305戸	9,814戸	10,170戸	10,390戸	10,429戸	11,345戸	+916戸
(内、店舗戸数)	(うち店舗78戸)	(うち店舗82戸)	(うち店舗90戸)	(うち店舗79戸)	(うち店舗101戸)	(うち店舗101戸)	(うち店舗108戸)	+7戸
当期取得物件(注2)	2物件/ 4,030百万円	2物件/ 5,009百万円	4物件/ 8,400百万円	6物件/ 10,300百万円	2物件/ 5,380百万円	2物件/ 2,265百万円	5物件/ 17,750百万円	3物件/ +15,485百万円
当期譲渡物件(注2)	4物件/ 3,324百万円	2物件/ 3,063百万円	0物件/ 49百万円	1物件/ 990百万円	0物件/ —	0物件/ —	0物件/ —	0物件/ —
期中平均稼働率	96.1%	96.7%	96.5%	96.5%	96.5%	96.8%	95.9%	△0.9%
期末稼働率	96.1%	97.6%	96.7%	96.8%	96.7%	97.1%	95.9%	△1.2%

(注1) NOI = 賃貸NOI(賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費) × 365日 / 期中日数  
利回り 各保有物件の(取得価格 × 期中保有日数 / 期中日数)の合計額

(注2) 物件数/取得価格合計又は譲渡価格を記載しています。なお、取得又は譲渡に係る諸経費、公租公課等の精算金並びに消費税等相当額を除いています。

	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)	第18期 (平成27年2月期)	第19期 (平成27年8月期)	第18期比 増減
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	+3日
総資産額	218,295百万円	221,779百万円	229,781百万円	237,934百万円	238,092百万円	238,730百万円	258,400百万円	+19,669百万円
純資産額	91,928百万円	91,846百万円	103,406百万円	111,789百万円	111,622百万円	111,455百万円	111,352百万円	△103百万円
出資総額	41,602百万円	41,602百万円	53,104百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	61,703百万円	—
発行済投資口総数	160,535口	160,535口	351,870口	373,870口	373,870口	373,870口	747,740口	+373,870口
1口当たり純資産額	572,640円	572,127円	293,878円	299,006円	298,560円	298,113円	148,918円	—
1口当たり分配金額	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円	8,686円	8,691円	4,460円	—
配当性向	99.8%	107.6%	104.1%	117.8%	105.4%	105.5%	106.0%	+0.5%
総資産経常利益率(年換算) (注1)	2.5%	2.3%	2.4%	2.3%	2.6%	2.6%	2.5%	△0.1%
純資産当期純利益率(年換算) (注2)	5.6%	5.5%	5.6%	5.1%	5.5%	5.6%	5.6%	—
自己資本比率 (注3)	42.1%	41.4%	45.0%	47.0%	46.9%	46.7%	43.1%	△3.6%
物件数	123物件	123物件	127物件	132物件	134物件	136物件	141物件	+5物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	9,181戸 (うち店舗78戸)	9,305戸 (うち店舗82戸)	9,814戸 (うち店舗90戸)	10,170戸 (うち店舗79戸)	10,390戸 (うち店舗101戸)	10,429戸 (うち店舗101戸)	11,345戸 (うち店舗108戸)	+916戸 +7戸
賃貸可能面積	381,992.54㎡ (うち店舗15,581.95㎡)	383,991.17㎡ (うち店舗13,360.86㎡)	414,829.86㎡ (うち店舗14,240.48㎡)	423,076.61㎡ (うち店舗10,218.21㎡)	446,112.78㎡ (うち店舗18,978.50㎡)	451,292.44㎡ (うち店舗18,978.50㎡)	503,899.79㎡ (うち店舗20,314.32㎡)	+52,607.35㎡ +1,335.82㎡
期中平均稼働率	96.1%	96.7%	96.5%	96.5%	96.5%	96.8%	95.9%	△0.9%
期末稼働率	96.1%	97.6%	96.7%	96.8%	96.7%	97.1%	95.9%	△1.2%
当期減価償却費	1,411百万円	1,422百万円	1,523百万円	1,589百万円	1,663百万円	1,689百万円	1,897百万円	+207百万円
賃貸NOI (注4)	5,774百万円	5,770百万円	5,971百万円	6,361百万円	6,472百万円	6,507百万円	6,814百万円	+307百万円
1口当たりFFO (注5)	25,075円	25,828円	12,229円	12,523円	12,700円	12,770円	6,752円	—
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	6.1倍	6.5倍	7.4倍	7.4倍	8.2倍	8.4倍	9.3倍	+0.9倍
有利子負債総額	121,834百万円	125,540百万円	121,740百万円	121,666百万円	121,666百万円	122,463百万円	141,663百万円	+19,200百万円
LTV(有利子負債/総資産)	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%	51.1%	51.3%	54.8%	+3.5%

(注1) 総資産経常利益率=〔経常利益/〔(期首総資産額+期末総資産額)÷2〕〕×100、運用日数により年率へ換算

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

(注3) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

(注4) 賃貸NOI=賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費

(注5) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却-不動産等売却益)/発行済投資口総数

(注6) デッド・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前当期純利益/支払利息。

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第18期 (平成27年2月28日現在)		第19期 (平成27年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	3,058,232		3,294,129		235,897
信託現金及び信託預金	3,784,515		4,374,627		590,112
営業未収入金	42,318		85,467		43,148
前払費用	319,725		348,569		28,844
未収消費税等	0		78,484		78,484
その他	18,756		43,078		24,322
貸倒引当金	△2,878		△3,441		△562
流動資産合計	7,220,669	3.0	8,220,917	3.2	1,000,247
固定資産					
有形固定資産					
建物	28,439,011		28,480,803		41,792
減価償却累計額	△2,744,202		△3,035,187		△290,983
建物(純額)	25,694,808		25,445,617		△249,191
構築物	249,625		251,188		1,562
減価償却累計額	△25,085		△27,929		△2,843
構築物(純額)	224,539		223,259		△1,280
機械及び装置	444,169		456,634		12,464
減価償却累計額	△75,853		△84,389		△8,534
機械及び装置(純額)	368,315		372,245		3,930
工具、器具及び備品	663,919		670,176		6,257
減価償却累計額	△227,502		△250,013		△22,509
工具、器具及び備品(純額)	436,417		420,164		△16,252
土地	21,908,825		21,908,825		0
建設仮勘定	0		0		0
信託建物	102,954,580		118,204,930		15,250,349
減価償却累計額	△11,487,262		△12,921,817		△1,434,554
信託建物(純額)	91,467,318		105,283,114		13,815,795
信託構築物	873,293		954,449		81,156
減価償却累計額	△115,786		△135,317		△19,529
信託構築物(純額)	757,506		819,133		61,626
信託機械及び装置	1,564,730		1,900,424		335,694
減価償却累計額	△506,683		△572,157		△65,472
信託機械及び装置(純額)	1,058,046		1,328,268		270,221
信託工具、器具及び備品	402,057		437,363		35,306
減価償却累計額	△162,926		△183,456		△20,529
信託工具、器具及び備品(純額)	239,130		253,907		14,777
信託土地	83,507,233		85,002,219		1,494,986
信託建設仮勘定	0		12,000		12,000
有形固定資産合計	225,662,142	94.6	241,068,755	93.3	15,406,612

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第18期 (平成27年2月28日現在)		第19期 (平成27年8月31日現在)		増減
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	3,355,090		5,354,762		1,999,671
ソフトウェア	2,360		2,326		△33
商標権	4,090		3,731		△359
無形固定資産合計	3,361,541	1.4	5,360,820	2.1	1,999,279
投資その他の資産					
長期前払費用	470,317		445,727		△24,589
差入保証金	10,195		10,195		0
信託差入敷金及び保証金	1,956,916		3,250,134		1,293,218
投資その他の資産合計	2,437,428	1.0	3,706,057	1.4	1,268,628
固定資産合計	231,461,112	97.0	250,135,633	96.8	18,674,520
繰延資産					
投資法人債発行費	49,008		43,982		△5,025
繰延資産合計	49,008	0.0	43,982	0.0	△5,025
資産合計	238,730,791	100.0	258,400,533	100.0	19,669,742



■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第18期 (平成27年2月28日現在)		第19期 (平成27年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	400,956		667,598		266,641
短期借入金	800,000		10,000,000		9,200,000
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000		18,100,000		7,600,000
未払金	114,255		169,783		55,527
未払費用	505,315		543,089		37,774
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	22,707		0		△22,707
前受金	865,272		903,634		38,362
預り金	233,793		258,258		24,465
流動負債合計	13,442,905	5.6	30,642,969	11.9	17,200,063
固定負債					
投資法人債	9,000,000		9,000,000		0
長期借入金	102,163,000		104,563,000		2,400,000
預り敷金及び保証金	310,390		302,369		△8,020
信託預り敷金及び保証金	1,948,212		2,124,653		176,440
資産除去債務	410,420		415,079		4,659
固定負債合計	113,832,022	47.7	116,405,102	45.0	2,573,079
負債合計	127,274,928	53.3	147,048,071	56.9	19,773,143
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	61,703,224		61,703,224		0
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		0
分配準備積立金	18,430,566		18,261,746		△168,820
当期未処分利益	3,080,483		3,145,903		65,419
剰余金合計	49,752,638		49,649,237		△103,400
投資主資本合計	111,455,862	46.7	111,352,461	43.1	△103,400
純資産合計	111,455,862	46.7	111,352,461	43.1	△103,400
負債純資産合計	238,730,791	100.0	258,400,533	100.0	19,669,742

■ 第19期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	3,294百万円
信託銀行名義	4,374百万円
うち敷金相当額	2,427百万円
差引	5,241百万円
2. 有利子負債	141,663百万円
3. 貸倒引当金	3百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	61,703百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円
平成23年10月公募増資	15,999百万円
平成23年11月第三者割当増資	1,599百万円
平成25年3月公募増資	10,455百万円
平成25年4月第三者割当増資	1,045百万円
平成25年10月公募増資	7,817百万円
平成25年11月第三者割当増資	781百万円

■ 出資総額及び発行済投資口総数の増減

年月日	出資額 (円)	出資総額 (円)	発行 投資口数 (口)	発行済 投資口総数 (口)
平成17年6月7日(注1)	300,000,000	300,000,000	600	600
平成17年12月19日	1,430,000,000	1,730,000,000	2,860	3,460
平成18年3月20日	18,238,500,000	19,968,500,000	37,800	41,260
平成19年3月2日	4,034,088,000	24,002,588,000	8,000	49,260
平成22年4月1日(注2)	-	24,002,588,000	69,475	118,735
平成23年10月4日	15,999,862,000	40,002,450,000	38,000	156,735
平成23年11月2日	1,599,986,200	41,602,436,200	3,800	160,535
平成25年3月1日(注3)		投資口分割		321,070
平成25年3月18日	10,455,984,000	52,058,420,200	28,000	349,070
平成25年4月17日	1,045,598,400	53,104,018,600	2,800	351,870
平成25年10月28日	7,817,460,000	60,921,478,600	20,000	371,870
平成25年11月19日	781,746,000	61,703,224,600	2,000	373,870
平成27年3月1日(注4)		投資口分割		747,740

(注1) 本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。

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

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

(注4) 平成27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。

(単位：千円)

項目	第18期		増減
	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	
営業収益			
賃貸事業収入	8,148,893	8,716,329	567,436
その他賃貸事業収入	544,685	639,773	95,087
不動産等売却益	0	0	0
営業収益合計	8,693,579	9,356,103	662,524
営業費用			
賃貸事業費用	3,875,698	4,438,425	562,726
不動産等売却損	0	0	0
資産運用報酬	580,268	620,236	39,967
資産保管手数料	21,409	21,424	14
一般事務委託手数料	56,723	57,810	1,087
役員報酬	6,600	6,600	0
貸倒損失	514	0	△514
貸倒引当金繰入額	2,623	1,223	△1,400
その他営業費用	267,951	284,534	16,583
営業費用合計	4,811,789	5,430,254	618,464
営業利益	3,881,789	3,925,849	44,059
営業外収益			
受取利息	467	505	38
貸倒引当金戻入額	0	0	0
その他	3,878	4,533	655
営業外収益合計	4,345	5,039	693
営業外費用			
支払利息	621,771	575,549	△46,222
投資法人債利息	19,709	32,543	12,834
投資法人債発行費消却	3,244	5,025	1,781
融資関連費用	158,733	169,651	10,918
投資口交付費	0	0	0
その他	1,587	1,608	21
営業外費用合計	805,046	784,379	△20,666
経常利益	3,081,088	3,146,508	65,419
特別利益			
その他	0	0	0
特別利益合計	0	0	0
特別損失			
減損損失	0	0	0
特別損失合計	0	0	0
税引前当期純利益	3,081,088	3,146,508	65,419
法人税、住民税及び事業税	605	605	0
法人税等合計	605	605	0
当期純利益	3,080,483	3,145,903	65,419
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	3,080,483	3,145,903	65,419

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第18期		増減
	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	
I 当期末処分利益	3,080,483,901	3,145,903,429	65,419,528
II 分配準備積立金取崩額	168,820,269	189,016,971	20,196,702
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,249,304,170 (8,691)	3,334,920,400 (4,460)	85,616,230 -
IV 分配準備積立金積立額	-	-	-
V 次期繰越利益	-	-	-

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

項目	第18期		増減
	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃貸収入	7,872,555	8,422,768	550,212
共益費収入	276,337	293,561	17,223
計	8,148,893	8,716,329	567,436
その他賃貸事業収入			
施設使用料収入	256,430	284,130	27,700
付帯収益	45,153	52,750	7,597
その他賃貸事業収益	243,101	302,892	59,790
計	544,685	639,773	95,087
不動産賃貸事業収益 合計	8,693,579	9,356,103	662,524
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	857,325	903,562	46,237
水道光熱費	139,291	135,789	△3,501
公租公課	464,344	489,716	25,372
修繕費	180,677	239,183	58,505
保険料	12,538	14,000	1,462
原状回復工事費	220,468	291,732	71,263
信託報酬	44,685	46,844	2,158
減価償却費	1,689,906	1,897,265	207,359
その他営業費用	266,460	420,329	153,869
不動産賃貸事業費用 合計	3,875,698	4,438,425	562,726
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,817,880	4,917,678	99,797

## // 本投資法人の所有者別統計表

### 投資主数

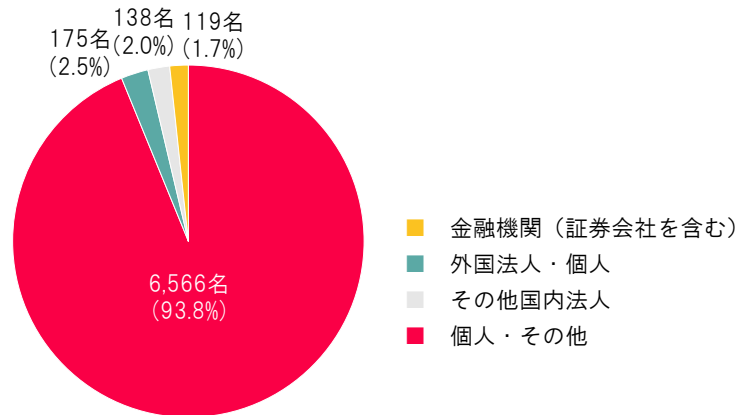
所有者区分	前期（第18期） （平成27年2月28日現在）		当期（第19期） （平成27年8月31日現在）		増減 投資主数 （人）
	投資主数 （人）	比率 （%）	投資主数 （人）	比率 （%）	
個人・その他	5,966	93.2	6,566	93.8	600
金融機関	105	1.6	101	1.4	△4
銀行・信託銀行	54	0.8	52	0.7	△2
都市銀行	0	0.0	1	0.01	1
地方銀行	41	0.6	38	0.5	△3
信託銀行	13	0.2	13	0.2	0
生命保険会社	9	0.1	9	0.1	0
損害保険会社	3	0.05	3	0.04	0
その他金融	39	0.6	37	0.5	△2
信用金庫	29	0.5	28	0.4	△1
その他	10	0.2	9	0.1	△1
その他国内法人	135	2.1	138	2.0	3
外国法人・個人	174	2.7	175	2.5	1
証券会社	20	0.3	18	0.3	△2
<b>合計</b>	<b>6,400</b>	<b>100.00</b>	<b>6,998</b>	<b>100.00</b>	<b>598</b>

### 投資口数

所有者区分	前期（第18期） （平成27年2月28日現在）		当期（第19期） （平成27年8月31日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	23,695	6.3	46,301	6.2	22,606
金融機関	257,873	69.0	519,507	69.5	261,634
銀行・信託銀行	230,308	61.6	463,248	62.0	232,940
都市銀行	0	0.0	665	0.1	665
地方銀行	43,163	11.5	87,154	11.7	43,991
信託銀行	187,145	50.1	375,429	50.2	188,284
生命保険会社	11,923	3.2	23,903	3.2	11,980
損害保険会社	7,311	2.0	14,714	2.0	7,403
その他金融	8,331	2.2	17,642	2.4	9,311
信用金庫	4,524	1.2	9,705	1.3	5,181
その他	3,807	1.0	7,937	1.1	4,130
その他国内法人	44,516	11.9	89,299	11.9	44,783
外国法人・個人	41,533	11.1	83,076	11.1	41,543
証券会社	6,253	1.7	9,557	1.3	3,304
<b>合計</b>	<b>373,870</b>	<b>100.00</b>	<b>747,740</b>	<b>100.00</b>	<b>373,870</b>

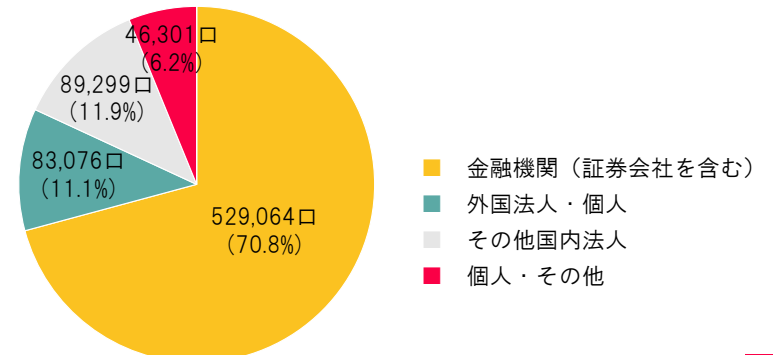
投資主数

投資主合計  
6,998名



投資口数

発行済投資口数合計  
747,740口



## // 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	前期（第18期） （平成27年2月28日現在）		当期（第19期） （平成27年8月31日現在）		増減
	所有口数（口）	比率（%）	所有口数（口）	比率（%）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	101,772	27.2	211,884	28.3	110,112
大和ハウス工業株式会社	37,720	10.1	75,440	10.1	37,720
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	31,165	8.3	65,880	8.8	34,715
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	22,266	6.0	38,533	5.2	16,267
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,825	3.7	23,328	3.1	9,503
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビーエス ピツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	6,900	1.8	13,800	1.8	6,900
株式会社中国銀行	6,471	1.7	12,942	1.7	6,471
富士火災海上保険株式会社	6,265	1.7	12,530	1.7	6,265
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	5,691	1.5	11,103	1.5	5,412
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスティック ノン トリーティー アカウント	5,495	1.5	11,046	1.5	5,551
<b>合計</b>	<b>237,570</b>	<b>63.5</b>	<b>476,486</b>	<b>63.7</b>	<b>238,916</b>

## // 第18期投資主アンケートについて

第18期資産運用報告とあわせて、投資主の皆様へアンケートを送付し、1,691名（26.4%）の投資主の皆様よりご回答を頂きました。

性別	「男性」74%、「女性」26%、「未回答」0.1%	本投資口購入の理由 （複数回答）	「分配利回り」66%、「スポンサー信用力」36%、「成長性」22%、 「投資口価格の割安感」20%、「他REITとの比較」19%、「証券会社の勧め」17%
年齢	「60歳以上」56%、「50代」19%、「40代」15%	本投資口への投資方針	「長期保有」65%、「買い増し+長期保有」20%、「買い増し」4%
職業	「無職・定年退職」33%、「会社員」25%、 「専業主婦」13%、「自営業」11%	買い増し・長期保有の理由 （複数回答）	「分配金が安定しているから」74%、「投資口価格の値上がり期待」32%、 「スポンサー信用力」30%、「保有物件の質」16%、「投資主優待」15%
		投資方針決定時に重視するもの （複数回答）	「分配利回り」81%、「収益性」36%、「スポンサー信用力」28% 「運用実績」25%、「保有物件の質」21%、「投資口価格」20%

## // 投資主アンケートの実施

- 第10期より資産運用報告とあわせて、投資主にアンケートを送付回答の中で、ご要望が多かった「投資口の分割」や「投資主ご優待制度」の導入を実現

## // 投資口の分割の実施

- 平成25年3月1日および平成27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実施
- 投資家の皆様に投資しやすい環境を整えるため、投資口の投資単位当たり金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性向上を図ることが目的

## // 投資主ご優待制度の導入

- 第15期（平成25年8月期）より、投資主ご優待制度の導入を開始
- 本投資法人の各決算期（2月末日および8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主様が対象
- 大和リゾート株式会社（大和ハウス工業株式会社の100%子会社）が全国で展開する27か所のダイワロイヤルホテルズにおいて、有効期間内は回数の制限なく宿泊（1部屋2名様以上の利用）が可能となる、優待価格による宿泊利用券を、所有口数にかかわらず1枚配布（資産運用報告内に印刷して、毎年5月中旬および11月中旬に送付予定）

（注）投資主優待制度の実施・内容等については、今後変更される場合があります。

期間	宿泊料金表 （1室2名様以上ご利用） （お一人様当たりの料金）	
	1泊朝食付	1泊夕朝食付
平成27年12月1日～平成28年5月31日	7,780円	12,500円

（除外期間）平成27年12月31日～平成28年1月2日、5月3日～4日、その他ホテル特定の利用除外日があります。



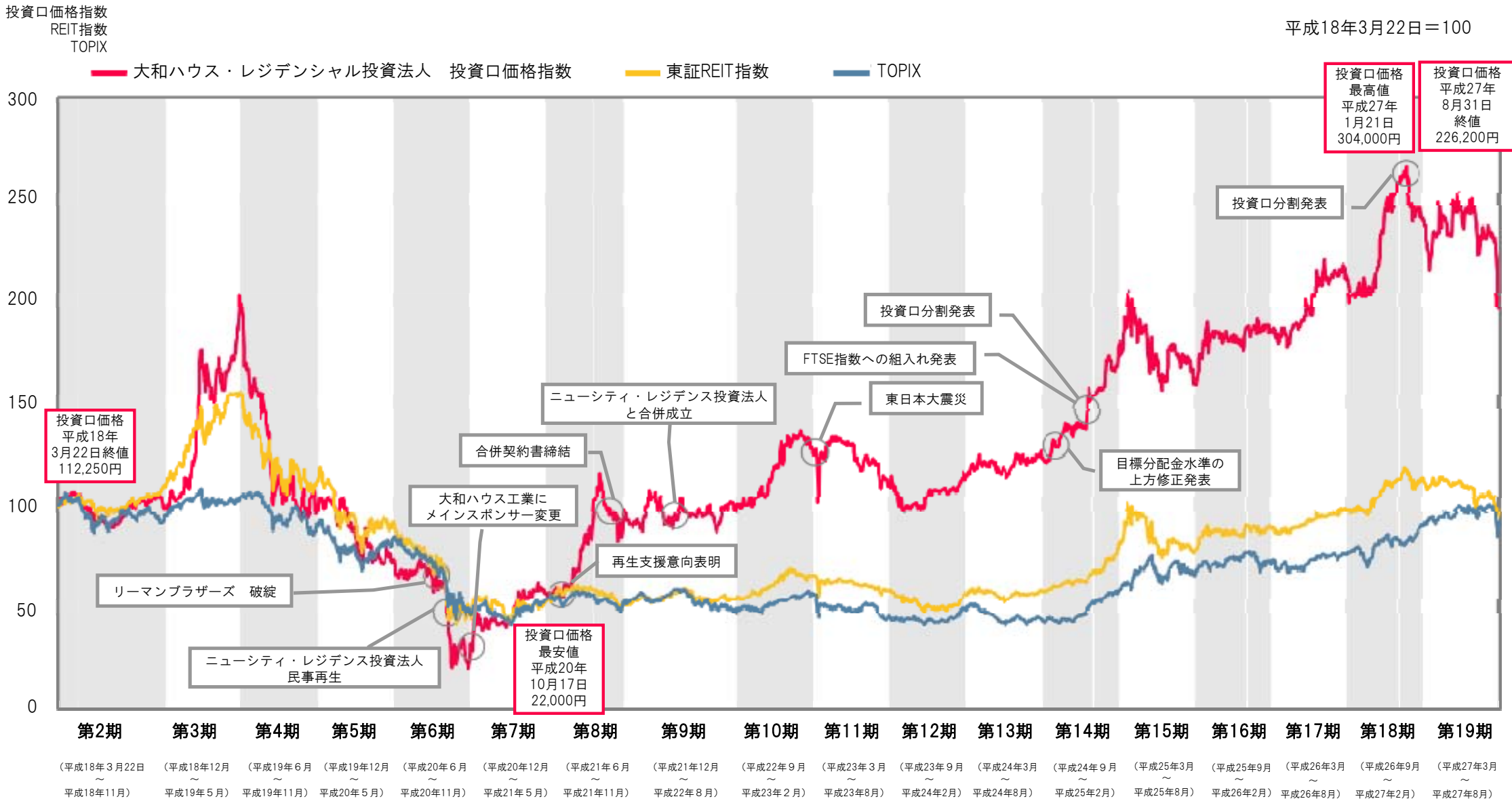
【沖縄残波岬ロイヤルホテル】

## // 役職員向け累積投資制度の導入

- 資産運用会社において、平成25年12月より役職員向けに累積投資制度を開始
- 資産運用会社の役職員が、当該累積投資制度を通して本投資法人の投資口価格の動向を注視し業績への意識を高めることで、本投資法人の投資口価格の向上に努め、本投資法人のより一層の成長と中長期的な投資主価値の向上を図ることが目的

（注）「累積投資制度」とは、本投資法人の投資口を定時定額にて証券会社を経由して継続的に取得できる制度をいいます。





(注1) 投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。

(注2) 「投資口価格最高値」及び「投資口価格最安値」は、取引時間中における最高値及び最安値をそれぞれ記載しています。

(注3) 平成25年3月1日及び平成27年3月1日付で、それぞれ投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割による影響を加味し、平成25年2月25日以前については投資口価格を4で除した数値を記載しています。また、平成25年2月26日以降については、投資口価格を2で除した数値を記載しています。

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