

平成24年8月期 決算短信 (REIT)

平成24年10月11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 東証
 コード番号 8984 URL <http://daiwahouse-resi-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 瀧 美知男
 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 代表取締役社長 山田 裕次
 問合せ先責任者 取締役財務企画部長 漆間 裕隆 TEL (03)3595-1265
 有価証券報告書提出予定日 平成24年11月22日 分配金支払開始予定日 平成24年11月12日
 決算補足説明資料の作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年8月期の運用、資産の状況 (平成24年3月1日～平成24年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

| | 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 | % |
| 24年8月期 | 7,746 | (4.4) | 3,691 | (7.5) | 2,724 | (15.6) | 2,616 | (17.1) |
| 24年2月期 | 7,421 | (10.3) | 3,434 | (38.6) | 2,357 | (64.0) | 2,234 | (59.4) |

| | 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 | % | % | % |
| 24年8月期 | 16,301 | 2.8 | 1.2 | 35.2 |
| 24年2月期 | 14,665 | 2.7 | 1.1 | 31.8 |

(注) 24年8月期の「当期純利益」は内部留保実施額(5百万円)を含めた金額で、分配金の支払い原資とは異なります。
 24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(334百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。
 24年2月期の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口数で除することにより算出しています。

(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 | 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 | 円 | % | % |
| 24年8月期 | 16,264 | 2,610 | 0 | 0 | 99.8 | 2.8 |
| 24年2月期 | 16,000 | 2,568 | 0 | 0 | 109.1 | 2.7 |

(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 |
| 24年8月期 | 218,295 | 91,928 | 42.1 | 572,640 |
| 24年2月期 | 221,703 | 91,880 | 41.4 | 572,339 |

(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 |
| 24年8月期 | 7,105 | △4,213 | △6,079 | 7,989 |
| 24年2月期 | 3,462 | △19,802 | 18,286 | 11,177 |

2. 平成25年2月期（平成24年9月1日～平成25年2月28日）及び平成25年8月期（平成25年3月1日～平成25年8月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

| | 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 |
| 25年2月期 | 7,540 | (△2.7) | 3,484 | (△5.6) | 2,612 | (△4.1) | 2,612 | (△0.2) | 16,500 | 0 |
| 25年8月期 | 7,595 | (0.7) | 3,518 | (1.0) | 2,648 | (1.4) | 2,648 | (1.4) | 16,500 | 0 |

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成25年2月期）16,273円、（平成25年8月期）16,500円（想定期末発行投資口数はいずれも160,535口としています。）

（注）平成25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（36百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

3. 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） | 24年8月期 | 160,535口 | 24年2月期 | 160,535口 |
| ② 期末自己投資口数 | 24年8月期 | 0口 | 24年2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30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

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の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

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9ページ「平成25年2月期及び平成25年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

- (1) 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、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者及び不動産等の仲介情報提供会社の合併に伴う異動

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（以下「三井住友信託銀行」といいます。）となりました。これにより、本書の日付現在、三井住友信託銀行が資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者及び不動産等の仲介情報提供会社として、本投資法人の関係法人となっています。

- (2) その他

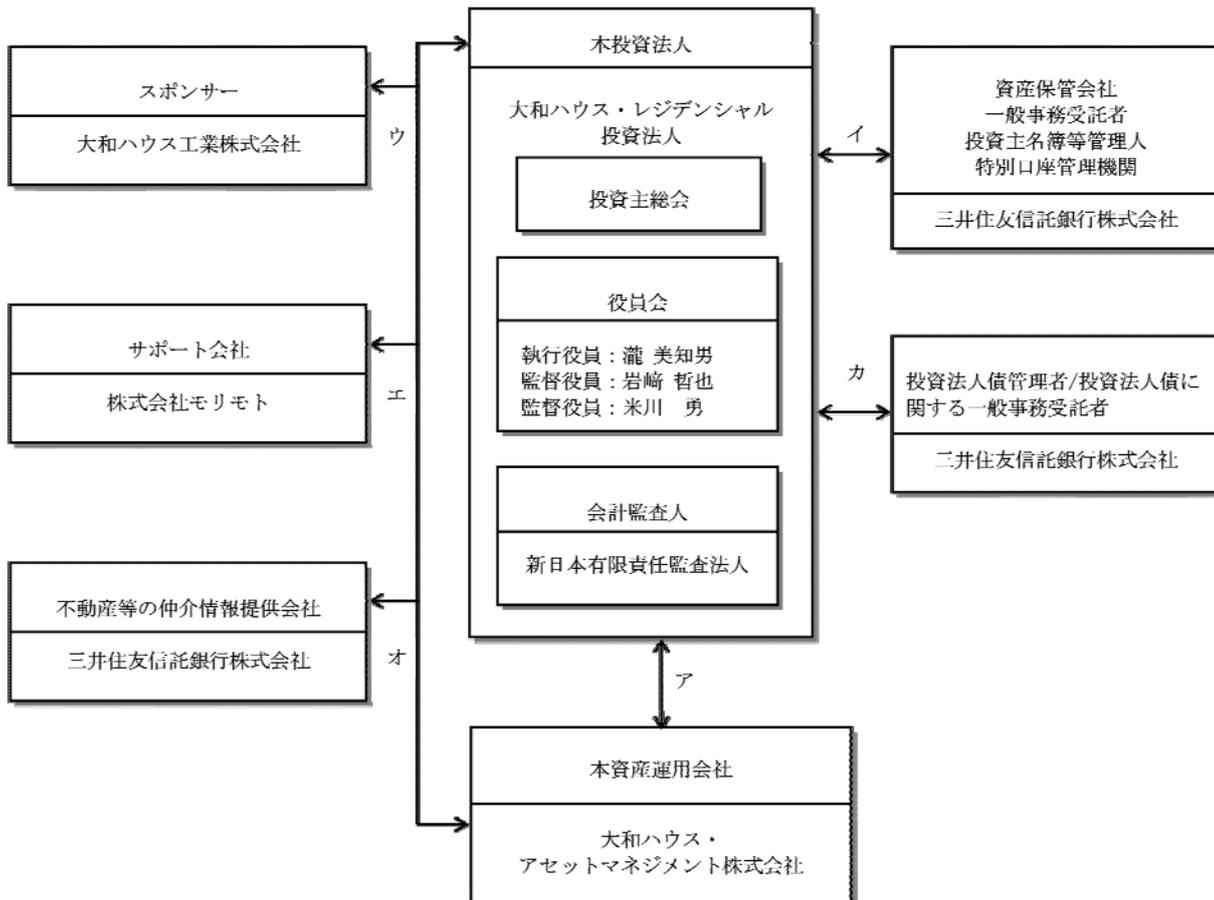
本投資法人は、本投資法人及び大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の運営を支援している大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）及び株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）について、いずれもサポート会社として表記してきました。

しかしながら、モリモトが保有していた本資産運用会社の株式を平成23年7月21日付で大和ハウス工業に譲渡したこと等に伴い、実態をより分かりやすく表示するため、当期より本資産運用会社の株式100%を保有し、また、「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結して人材の派遣等を行っている大和ハウス工業についてはスポンサーとして、「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結して人材の派遣等を行っているモリモトについてはサポート会社として、それぞれ表記することとしています。

(注)「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業、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76社、非連結子会社1社及び持分法適用関連会社13社（平成24年10月1日現在）により構成されます。

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。

本投資法人の仕組図



- ア. 資産運用委託契約
イ. 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
ウ. 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
エ. パイプライン・サポート等に関する基本協定書
オ. 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
カ. 管理委託契約、事務委託契約、財務及び発行・支払代理契約

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「分配方針」については、平成24年5月25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。

なお、「投資方針」については、平成24年10月11日付で本投資法人のポートフォリオ構築にあたっての地域別投資比率及びタイプ別投資比率の見直しを行い、地域別投資比率でエリア毎に設定していた投資比率をエリア1（東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区））とエリア2（エリア1を除く東京都区内）で合算して60%以上と変更し、併せてエリア3（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））及びエリア4（その他都市（人口約10万人以上の地域））の投資上限をそれぞれ30%に変更しています。

また、タイプ別投資比率もシングル、DINKS、ファミリー、ラージの4タイプに区分して投資していましたが、これらのタイプ別投資比率の区分をコンパクトとファミリーの2タイプに簡素化する変更をしています。

更に、本投資法人は、投資対象を居住施設（主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産等をいいます。以下同じです。）のみとしています。居住施設のうち高齢者向け住宅については、高齢化社会が進展していく中で、今後も一定の需要が見込まれる一方、高齢者向け住宅への投資には一般的な賃貸住宅とは異なるリスクがあることに鑑み、高齢者向け住宅に関連した方針及び基準を新たに追加する変更をしています。

その他の「投資方針」については、平成24年5月25日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更はありません。なお、かかる「投資方針」の変更の詳細については、平成24年10月11日提出の臨時報告書をご参照下さい。

(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、平成18年3月22日、主たる投資対象を居住施設及び商業施設とする複合型の不動産投資信託（J-REIT）として東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

上場当初、モリモトをメインスポンサー、大和ハウス工業をサブスポンサーとする体制でスタートしましたが、投資主価値の向上を実現するための基盤強化策を検討してスポンサー体制の見直しを行い、大和ハウスグループの総合力を活用して本投資法人を成長させていく方針に転換し、現在では、本資産運用会社は大和ハウス工業の100%子会社となっています。

また、本投資法人は、賃料や稼働率が安定している居住施設と景気上昇局面では賃料の上昇が期待できる商業施設に投資してきましたが、本投資法人が上場後取得した物件の大半は居住施設となっており、本投資法人が今後商業施設を継続的に取得し、商業施設の運用を本格化するには、本資産運用会社において、商業施設の運用のための人員の追加確保や商業施設取得のための追加の情報ルートの整備等により一層の体制強化を図る等、抜本的な対策が必要となること、我が国の経済情勢等を勘案すると、かかる抜本的な対策を行い商業施設の追加取得を行うのではなく、本投資法人及び本資産運用会社の経営資源を居住施設の運用に集中し、居住施設の投資効率及び運営能力をより高めていくことの方が投資主の利益の最大化につながると判断し、居住施設のみを運用対象とする運用ガイドラインの変更を平成23年9月15日付で実施し、平成23年12月1日付でビ・ライフ投資法人から大和ハウス・レジデンシャル投資法人（英文 Daiwa House Residential Investment Corporation）に商号の変更を行いました。

なお、平成24年10月11日付で、上記（1）記載の投資方針の変更を内容とする運用ガイドラインの変更を実施しています。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、平成23年10月と同年11月に上場以来初となる新投資口41,800口の発行を行い、総額17,599百万円の資金調達を行うとともに大和ハウスグループからの2物件を含む4物件を取得し、外部成長にも軸足を置いた成長戦略に転換しています。

当期は稼働率が想定通りの水準で推移する一方、礼金収入や更新料収入等賃料以外の収入が想定を上回る水準で確保できたこと、費用面でも媒介手数料、修繕費等が低く抑えられたこと、金利コストが圧縮できたことなどを主因として、当初予想を大きく上回る実績をあげることができました。

また、当期においても2物件の取得と4物件の譲渡を行うことで、外部成長とポートフォリオの質の向上の両方を実現しています。その他1物件についても、敷地の一部を道路用地として地方自治体に譲渡しています。

更に、本投資法人は、賃貸市場における更なる知名度のアップとリーシング活動の効率化の推進や入居率の安定化、入居者の満足度の向上等を目的とし、平成23年12月1日付で新ブランド名「Castalia（カスターリア）」を導入しました。なお、かかる方針に基づき、平成24年8月24日付で予定をしていた物件のうち、全物件の名称変更が完了しています。

これらの活動を行った結果、本投資法人の当期末（平成24年8月31日。以下同じです。）における保有資産合計は、物件数123物件、資産規模211,035百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数9,181戸、賃貸可能面積381,992.54㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、96.1%となっています。

(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 | カスターリア荒川 |
| 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） | 1,660,000千円 |
| 取得先（注2） | 国内の特別目的会社 |
| 契約締結日 | 平成24年3月28日 |
| 取得日 | 平成24年3月28日 |
| 資産の名称 | カスターリア大森II |
| 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） | 2,370,000千円 |
| 取得先（注2） | 野村不動産株式会社 |
| 契約締結日 | 平成24年3月29日 |
| 取得日 | 平成24年3月29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相当額等を含んでいません。

（注2）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。

(b) 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

| | |
|----------|--------------------------|
| 資産の名称 | コンフォートタイム大塚 |
| 譲渡資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 譲渡価格（注1） | 803,010千円 |
| 譲渡先（注2） | 国内の一般事業会社 |
| 契約締結日 | 平成24年2月29日 |
| 譲渡日 | 平成24年3月7日 |
| 資産の名称 | アブリーレ垂水（土地の一部） |
| 譲渡資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権（土地の一部） |
| 譲渡価格（注1） | 30,031千円 |
| 譲渡先（注2） | 神戸市 |
| 契約締結日 | 平成24年1月31日 |
| 譲渡日 | 平成24年3月15日 |
| 資産の名称 | ニューシティレジデンス市谷左内町 |
| 譲渡資産の種類 | 不動産 |
| 譲渡価格（注1） | 450,925千円 |
| 譲渡先（注2） | 国内の一般事業会社 |
| 契約締結日 | 平成24年3月26日 |
| 譲渡日 | 平成24年3月26日 |
| 資産の名称 | ニューシティレジデンス豊田 |
| 譲渡資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 譲渡価格（注1） | 720,151千円 |
| 譲渡先（注2） | 株式会社裕企画 |
| 契約締結日 | 平成24年3月26日 |
| 譲渡日 | 平成24年3月26日 |
| 資産の名称 | ニューシティレジデンス等々力 |
| 譲渡資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 譲渡価格（注1） | 1,350,000千円 |
| 譲渡先 | 株式会社モリモト |
| 契約締結日 | 平成24年6月29日 |
| 譲渡日 | 平成24年6月29日 |

（注1）譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

（注2）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. 資金調達状況

本投資法人は、平成24年3月27日付で総額18,000百万円、平成24年7月31日付で総額12,400百万円のリファイナンスを実施し、調達期間の長期化と金融コスト削減の両方を実現することができました。いずれの借入も金利スワップ契約を締結し、実質金利を固定化することで将来の金利変動リスクをヘッジしています。

また、本投資法人は、平成24年3月9日に第1回無担保投資法人債3,000百万円を発行し、調達手段の多様化にも努力しました。なお、コミットメントラインを活用して期初に物件を取得していく一方、期末に向けて競争力の劣る物件を譲渡して負債を返済していった結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は、前期比3,490百万円減の121,834百万円、当期末のLTV（注）は前期比0.7%減の55.8%となっています。

また、当期末における本投資法人の格付けの状況は以下の通りです。

| 信用格付業者 | 格付対象 | 格付け | 公表日 |
|---------------------|--------|---------|-------------|
| 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 | 平成23年10月25日 |
| 株式会社日本格付研究所（JCR） | 長期優先債務 | AA- 安定的 | 平成23年12月12日 |

（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。

D. 内部留保の実施について

本投資法人は、小規模で築年数が古く相対的に運用効率の悪い物件を中心に売却を進め、当期においても4物件及び土地の一部を譲渡し、譲渡益112百万円を計上しました。

一方、当期末後の平成24年9月27日に譲渡した1物件の譲渡損相当106百万円を当期に減損処理をして特別損失に計上し、平成25年2月期の業績には影響を与えていません。これらから、物件譲渡益112百万円から特別損失106百万円を差引いた5百万円を内部留保することとしました。

E. 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7,746百万円、営業利益3,691百万円、経常利益2,724百万円、当期純利益2,616百万円（投資口1口当たり当期純利益16,301円）を計上しました。

当期の当初予想では、投資口1口当たりの分配金は内部留保の取崩しがないことを前提にした15,661円に内部留保（分配準備積立金）を投資口1口当たり439円を取崩して合計で16,100円を分配するものと予想していました。

しかしながら、当期実績が上記記載の通り好調裡に推移した結果、投資口1口当たり当期純利益16,301円から投資口1口当たり37円の不動産等売却益を内部留保した後の16,264円を分配することとしました。

なお、本投資法人は、平成25年2月期における内部留保の取崩しがないことを前提にした分配金の予想額16,100円を基準に目標分配金水準を16,100円としていましたが、6ヶ月前倒しとなる当期において、当該予想額を実現することができました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の経済は、足許で一部指標に弱い動きがみられ、当面、世界景気減速の影響は受けるものの復興需要等を背景として緩やかに回復しつつあります。

国土交通省が平成24年8月に発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～〔第19回〕平成24年第2四半期（平成24年4月1日～平成24年7月1日）の動向」によると、東京圏（65地区）の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区）地価は、マンション販売の好調を背景に住宅系地区において上昇を示す地区が増加したこと等により前回調査と比較して上昇が7地区から12地区へ増加した一方、下落は19地区から14地区へ減少し、地価の下落基調から転換の動きが見られます。

賃貸不動産売買市場においては、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸不動産の価格は引続き強含みに推移しており、価格の上昇は東京都中心部から周辺部へ、地方の主要都市へと広がり、取得環境としては厳しい状況が続いています。

また、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、稼働率は堅調に推移すると見込んでいます。

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、大和ハウス工業の親密取引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、平成25年1月以降、ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）から承継し

た再生債務の期限が到来しますが、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、金融コストの削減に努力していきます。

C. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針

(a) 内部留保について

本投資法人は、合併に伴う負ののれん発生益、不動産等売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成24年8月末日現在、総額19,467百万円（当期の内部留保後は総額19,473百万円）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して当該利益の全部又は一部を内部留保し、不動産等売却損等が発生した場合や特別損失が発生した場合には、内部留保を取崩して安定した分配金を確保してきましたが、今後も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、以下の方針に従い活用することとしています。

(b) 活用方針

(i) 本投資法人は、当期の内部留保後の総額19,473百万円について不動産売却損等が発生した場合に使用する部分と分配金の原資とする部分の2つに分けて活用します。

(ii) 対鑑定評価額比簿価含み損相当額（5,389百万円）について

(ア) 鑑定評価額と保有資産の簿価との差額5,389百万円（平成24年8月末日現在）については、将来における売却損の発生を想定し、売却損発生時まで内部留保します。内部留保の金額については毎期、簿価と鑑定評価額の差額により見直します。

(イ) 不動産等売却損発生時にはこの内部留保を取崩して分配金を補てんします。

(iii) 残額（14,084百万円）について

(ア) 特別損失が発生した場合や増資による分配金の希薄化が生じた場合の分配金の補てんのために使用します。

(イ) 目標分配金水準を設定し、目標分配金水準まで分配金を上乗せする原資にも活用します。

(ウ) 目標分配金水準については、金融経済等の外部環境やJ-REIT市場全般の状況等を十分考慮して決定しますが、本投資法人の収入増加や経費削減等が見込まれ一定期間後に分配金の上乗せがなくても到達可能な水準を設定します。

(エ) なお、当期において、不動産鑑定評価額の改善に伴い、上記（ii）対鑑定評価額比簿価含み損相当額が減少（2,272百万円の改善）した結果、残額（14,084百万円）については前期末比2,278百万円増加することとなりました。

(iv) 目標分配金水準の上方修正について

本投資法人は、平成25年2月期に内部留保の取崩しなしに投資口1口当たり16,100円を分配する見通しの下、目標分配金水準を設定し、これを実現するために、外部成長及び内部成長に努めてきました。

その結果、当期の本投資法人の業績が想定よりも高めに推移し、平成25年8月期の運用状況の見直しにおいて内部留保の取崩しがないことを前提とした投資口1口当たり分配金にかかる予想値が16,500円となったことから、当面の投資口1口当たりの目標分配金水準を16,500円に上方修正し、平成25年2月期においても一部内部留保を取崩して投資口1口当たり16,500円を分配する方針とします。

D. 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、スポンサーである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。

E. 平成25年2月期及び平成25年8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25年2月期 | 百万円 7,540 | 百万円 3,484 | 百万円 2,612 | 百万円 2,612 | 円 16,500 | 円 0 |
| 平成25年8月期 | 百万円 7,595 | 百万円 3,518 | 百万円 2,648 | 百万円 2,648 | 円 16,500 | 円 0 |

(注) 平成25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(36百万円)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9ページ「平成25年2月期及び平成25年8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。

③決算期後に生じた重要な事実

A. 資産の入替え

(a) 物件の取得について

本投資法人は、平成24年9月3日付で、以下の物件を取得しています。

| | |
|----------|-------------------|
| 資産の名称 | カスターリア榴ヶ岡 |
| 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) | 1,208,573千円 |
| 取得先(注2) | 国内の有限会社 |
| 契約締結日 | 平成24年9月3日 |
| 取得日 | 平成24年9月3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相当額等を含んでいません。

(注2) 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。

(b) 物件の譲渡について

本投資法人は、平成24年9月27日付で、以下の物件を譲渡しています。

| | |
|----------|----------------------|
| 資産の名称 | ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー |
| 譲渡資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 譲渡価格(注1) | 2,210,000千円 |
| 譲渡先(注2) | 非開示 |
| 契約締結日 | 平成24年9月27日 |
| 譲渡日 | 平成24年9月27日 |

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額等を含んでいません。

(注2) 譲渡先から名称及び属性等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、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。

B. コミットメントラインに基づく新規借入れ

本投資法人は、上記「A. 資産の入替え (a) 物件の取得について」記載の物件を取得するため、平成24年9月3日付でコミットメントラインに基づく1,300百万円の新規借入れを実施しました。

C. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成24年9月27日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額 : 10,000百万円

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、
株式会社みずほコーポレート銀行

借入可能期間 : 平成24年10月4日から平成25年10月3日まで

個別借入期間 : 1年以内

担保等 : 無担保・無保証

資金使途 : 信託受益権及び現物不動産の取得資金、並びに、これに関連する諸費用
既存借入金(既存投資法人債を含む)の返済・償還資金

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成24年5月25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25年2月期及び平成25年8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"> 平成25年2月期：平成24年9月1日～平成25年2月28日（181日） 平成25年8月期：平成25年3月1日～平成25年8月31日（184日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成24年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権123物件に、前記8ページ「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した物件の譲渡及び取得を加味した123物件（運用資産）から、平成25年8月31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。 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。 |
| 投資口の発行 | <ul style="list-style-type: none"> 平成24年8月31日現在の発行済投資口数160,535口から、平成25年8月31日までに異動がないことを前提としています。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 月末稼働率の期中平均は、平成25年2月期96%、平成25年8月期96%を見込んでいます。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 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25年2月期385百万円、平成25年8月期418百万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。 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。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成25年2月期1,412百万円、平成25年8月期1,411百万円をそれぞれ見込んでいます。 |
| 有利子負債残高 | <ul style="list-style-type: none"> 平成24年9月30日現在の有利子負債残高123,134百万円から、平成25年8月31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。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成25年2月期866百万円、平成25年8月期865百万円を見込んでいます。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 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、平成25年2月期に36百万円の内部留保（分配準備積立金）を取崩すことを前提としています。 不動産等の取得又は譲渡、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。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 |

3. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (平成24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 6,286,819 | 2,969,663 |
| 信託現金及び信託預金 | 4,890,336 | 5,020,022 |
| 営業未収入金 | 98,397 | 52,959 |
| 前払費用 | 198,111 | 231,595 |
| 未収消費税等 | 101,809 | — |
| その他 | 7,894 | 2,964 |
| 貸倒引当金 | △20,784 | △9,358 |
| 流動資産合計 | 11,562,584 | 8,267,846 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 28,157,619 | 27,979,362 |
| 減価償却累計額 | △1,044,396 | △1,315,986 |
| 建物(純額) | 27,113,223 | 26,663,376 |
| 構築物 | 237,174 | 238,845 |
| 減価償却累計額 | △9,210 | △11,674 |
| 構築物(純額) | 227,964 | 227,171 |
| 機械及び装置 | 432,205 | 432,205 |
| 減価償却累計額 | △28,368 | △36,253 |
| 機械及び装置(純額) | 403,837 | 395,952 |
| 工具、器具及び備品 | 644,106 | 647,236 |
| 減価償却累計額 | △90,895 | △114,346 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 553,211 | 532,890 |
| 土地 | 21,393,132 | 21,150,419 |
| 信託建物 | 86,344,743 | 87,014,046 |
| 減価償却累計額 | △4,906,522 | △5,799,643 |
| 信託建物(純額) | 81,438,221 | 81,214,403 |
| 信託構築物 | 651,501 | 655,981 |
| 減価償却累計額 | △34,666 | △45,861 |
| 信託構築物(純額) | 616,835 | 610,120 |
| 信託機械及び装置 | 1,315,940 | 1,320,493 |
| 減価償却累計額 | △205,143 | △246,618 |
| 信託機械及び装置(純額) | 1,110,797 | 1,073,874 |
| 信託工具、器具及び備品 | 292,737 | 290,791 |
| 減価償却累計額 | △65,073 | △78,819 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 227,664 | 211,972 |
| 信託土地 | 73,208,489 | 73,763,336 |
| 有形固定資産合計 | 206,293,377 | 205,843,516 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 2,250,129 | 2,244,584 |
| 商標権 | 1,901 | 4,612 |
| 無形固定資産合計 | 2,252,030 | 2,249,197 |

(単位：千円)

| | 前期 (平成24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 356,006 | 703,379 |
| 差入保証金 | 10,030 | 10,030 |
| 信託差入敷金及び保証金 | 1,229,521 | 1,200,020 |
| 投資その他の資産合計 | 1,595,558 | 1,913,429 |
| 固定資産合計 | 210,140,967 | 210,006,143 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | — | 21,183 |
| 繰延資産合計 | — | 21,183 |
| 資産合計 | 221,703,552 | 218,295,174 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 285,463 | 389,397 |
| 短期借入金 | ※1 3,200,000 | ※1 — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,519,000 | — |
| 未払金 | 131,991 | 113,193 |
| 未払費用 | 482,222 | 530,550 |
| 未払法人税等 | 605 | 605 |
| 未払消費税等 | — | 61,465 |
| 前受金 | 841,654 | 716,182 |
| 預り金 | 226,140 | 166,082 |
| 1年内返済予定の再生債務 | 22,435,033 | 15,012,890 |
| 流動負債合計 | 40,122,110 | 16,990,366 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | — | 3,000,000 |
| 長期借入金 | 42,300,000 | 73,795,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 333,971 | 327,220 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 1,811,945 | 1,839,111 |
| 資産除去債務 | 383,545 | 387,898 |
| 再生債務 | 44,871,495 | 30,026,737 |
| 固定負債合計 | 89,700,958 | 109,375,968 |
| 負債合計 | 129,823,069 | 126,366,334 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 41,602,436 | 41,602,436 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 28,241,587 | 28,241,587 |
| 分配準備積立金 | 19,802,245 | 19,467,899 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 剰余金合計 | 50,278,046 | 50,326,403 |
| 投資主資本合計 | 91,880,482 | 91,928,839 |
| 純資産合計 | ※2 91,880,482 | ※2 91,928,839 |
| 負債純資産合計 | 221,703,552 | 218,295,174 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月 29日 | 当期 自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月 31日 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 6,951,985 | ※1 7,131,007 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 469,388 | ※1 502,243 |
| 不動産等売却益 | — | ※2 112,869 |
| 営業収益合計 | 7,421,373 | 7,746,121 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 3,167,042 | ※1 3,270,619 |
| 不動産等売却損 | ※2 63,408 | — |
| 資産運用報酬 | 445,962 | 488,247 |
| 資産保管手数料 | 21,457 | 21,791 |
| 一般事務委託手数料 | 69,977 | 72,631 |
| 役員報酬 | 6,600 | 6,600 |
| 貸倒引当金繰入額 | 7,032 | — |
| その他営業費用 | 205,494 | 194,643 |
| 営業費用合計 | 3,986,975 | 4,054,533 |
| 営業利益 | 3,434,398 | 3,691,587 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 730 | 693 |
| 貸倒引当金戻入額 | — | 2,921 |
| その他 | 1,889 | 3,390 |
| 営業外収益合計 | 2,620 | 7,005 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 825,519 | 770,560 |
| 投資法人債利息 | — | 16,109 |
| 投資法人債発行費償却 | — | 2,353 |
| 投資口交付費 | 59,352 | — |
| 融資関連費用 | 191,746 | 178,222 |
| その他 | 3,217 | 6,828 |
| 営業外費用合計 | 1,079,837 | 974,074 |
| 経常利益 | 2,357,181 | 2,724,518 |
| 特別利益 | | |
| 再生債務買入消却益 | 7,079 | — |
| その他 | 1,224 | — |
| 特別利益合計 | 8,304 | — |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | ※3 130,666 | ※3 106,996 |
| 特別損失合計 | 130,666 | 106,996 |
| 税引前当期純利益 | 2,234,819 | 2,617,521 |
| 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 | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,234,214 | 2,616,916 |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前期 自 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月 29日 | 当期 自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月 31日 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 当期首残高 | 24,002,588 | 41,602,436 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 17,599,848 | — |
| 当期変動額合計 | 17,599,848 | — |
| 当期末残高 | 41,602,436 | 41,602,436 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | | |
| 当期首残高 | 28,241,587 | 28,241,587 |
| 当期変動額 | | |
| 当期変動額合計 | — | — |
| 当期末残高 | 28,241,587 | 28,241,587 |
| 分配準備積立金 | | |
| 当期首残高 | 20,338,145 | 19,802,245 |
| 当期変動額 | | |
| 分配準備積立金の取崩 | △535,900 | △334,345 |
| 当期変動額合計 | △535,900 | △334,345 |
| 当期末残高 | 19,802,245 | 19,467,899 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | |
| 当期首残高 | 1,401,854 | 2,234,214 |
| 当期変動額 | | |
| 分配準備積立金の取崩 | 535,900 | 334,345 |
| 剰余金の配当 | △1,937,755 | △2,568,560 |
| 当期純利益 | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 当期変動額合計 | 832,359 | 382,702 |
| 当期末残高 | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 剰余金合計 | | |
| 当期首残高 | 49,981,587 | 50,278,046 |
| 当期変動額 | | |
| 分配準備積立金の取崩 | — | — |
| 剰余金の配当 | △1,937,755 | △2,568,560 |
| 当期純利益 | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 当期変動額合計 | 296,458 | 48,356 |
| 当期末残高 | 50,278,046 | 50,326,403 |
| 投資主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 73,984,175 | 91,880,482 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 17,599,848 | — |
| 分配準備積立金の取崩 | — | — |
| 剰余金の配当 | △1,937,755 | △2,568,560 |
| 当期純利益 | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 当期変動額合計 | 17,896,307 | 48,356 |
| 当期末残高 | 91,880,482 | 91,928,839 |

(単位：千円)

| | 前期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | 当期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 73,984,175 | 91,880,482 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 17,599,848 | — |
| 分配準備積立金の取崩 | — | — |
| 剰余金の配当 | △1,937,755 | △2,568,560 |
| 当期純利益 | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 当期変動額合計 | 17,896,307 | 48,356 |
| 当期末残高 | 91,880,482 | 91,928,839 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| | 前期 | | 当期 | |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | | 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 | |
| I 当期末処分利益 | | 2,234,214,043 | | 2,616,916,861 |
| II 分配準備積立金取崩額 | | 334,345,957 | | — |
| III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) | | 2,568,560,000 (16,000) | | 2,610,941,240 (16,264) |
| IV 分配準備積立金積立額 | | — | | 5,975,621 |
| 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、当期より目標分配金の概念を導入し、分配準備積立金を活用して安定した分配金政策を実施するとしています。当期の目標分配金は投資口1口当たり16,000円として、従来通り、物件の売却損益(減損損失を含む)や再生債務買入消却益等の特別利益、特別損失の発生時においても分配金に影響を与えないものとしたうえ、さらに目標分配金投資口1口当たり16,000円との差額についても分配準備積立金から取崩しを行うこととしました。</p> <p>上記の方針のもと、2,568,560,000円(1口当たり16,000円)を利益分配金として分配することとしました。なお、分配金2,568,560,000円と当期末処分利益2,234,214,043円との差額334,345,957円は、分配準備積立金から取崩しを行います。</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、前期より目標分配金の概念を導入し、分配準備積立金を活用して安定した分配金政策を実施するとしています。当期の目標分配金は投資口1口当たり16,100円として、従来通り、物件の売却損益や減損損失等の特別損益は分配金に影響を与えないものとしました。</p> <p>上記の方針のもと、2,610,941,240円(1口当たり16,264円)を利益分配金として分配することとしました。なお、分配金2,610,941,240円と当期末処分利益2,616,916,861円との差額5,975,621円は、分配準備積立金へ積立てを行います。</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 | | 当期 | |
|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
| | 自 至 | 平成23年9月1日 平成24年2月29日 | 自 至 | 平成24年3月1日 平成24年8月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税引前当期純利益 | | 2,234,819 | | 2,617,521 |
| 減価償却費 | | 1,363,674 | | 1,411,821 |
| 投資法人債発行費償却 | | — | | 2,353 |
| 商標権償却 | | 285 | | 335 |
| 再生債務買入消却益 | | △7,079 | | — |
| 減損損失 | | 130,666 | | 106,996 |
| 固定資産除却損 | | — | | 9,133 |
| 投資口交付費 | | 59,352 | | — |
| 受取利息 | | △730 | | △693 |
| 支払利息 | | 825,519 | | 786,669 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | | 10,840 | | 45,437 |
| 未収入金の増減額(△は増加) | | △162 | | 16 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | | △43,979 | | 101,809 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | | △30,112 | | △33,483 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | | △237,114 | | 103,933 |
| 未払金の増減額(△は減少) | | △28,684 | | △24,546 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | | △14,654 | | 61,465 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | | 51,064 | | 22,763 |
| 預り金の増減額(△は減少) | | 3,709 | | △2,055 |
| 前受金の増減額(△は減少) | | 233,708 | | △125,472 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | | △252,046 | | △347,372 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | | △595 | | △11,425 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | | — | | 416,641 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | | 820,892 | | 2,778,353 |
| 信託差入敷金及び保証金の増減額(△は増加) | | △788,448 | | 29,501 |
| その他 | | △66,987 | | △82,988 |
| 小計 | | 4,263,937 | | 7,866,716 |
| 利息の受取額 | | 730 | | 693 |
| 利息の支払額 | | △801,263 | | △761,104 |
| 法人税等の支払額 | | △442 | | △597 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 3,462,962 | | 7,105,707 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | | △1,029,534 | | △14,617 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | △19,021,982 | | △4,252,922 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | — | | △3,047 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | | 61,071 | | 43,290 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | | △19,353 | | △23,949 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | | 349,887 | | 204,398 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | | △142,903 | | △167,054 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △19,802,814 | | △4,213,903 |

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|----|-------------------------|----|-------------------------|
| | 自 | 平成23年9月1日 平成24年2月29日 | 自 | 平成24年3月1日 平成24年8月31日 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入れによる収入 | | 3,200,000 | | 3,200,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | | — | | △6,400,000 |
| 長期借入れによる収入 | | 31,800,000 | | 31,495,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △15,833,000 | | △12,519,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | | — | | 2,976,462 |
| 再生債務の返済による支出 | | △16,487,569 | | △22,268,926 |
| 投資口の発行による収入 | | 17,540,495 | | — |
| 分配金の支払額 | | △1,933,340 | | △2,562,811 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 18,286,585 | | △6,079,275 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | | 1,946,733 | | △3,187,470 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 9,230,422 | | 11,177,156 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※ | 11,177,156 | ※ | 7,989,685 |

(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

| | | | | | | | | | |
|--|---|----|-------|-----|-------|--------|--------|-----------|-------|
| <p>1. 固定資産の減価償却の方法</p> | <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。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <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>10～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> (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。 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 | 10～29年 | 工具、器具及び備品 | 2～28年 |
| 建物 | 2～69年 | | | | | | | | |
| 構築物 | 6～63年 | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 10～29年 | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 2～28年 | | | | | | | | |
| <p>2. 繰延資産の処理方法</p> | <p>(1) 投資法人債発行費 償却期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> | | | | | | | | |
| <p>3. 引当金の計上基準</p> | <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> | | | | | | | | |
| <p>4. 収益及び費用の計上基準</p> | <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> | | | | | | | | |
| <p>5. ヘッジ会計の方法</p> | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰越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。 (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 (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。 (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> | | | | | | | | |
| <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> | <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> | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|--|
| 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>(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</p> <p>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。</p> <p>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 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</p> <p>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。</p> <p>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24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| コミットメントライン契約の総額 | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 借入残高 | 3,200,000 | — |
| 差引 | 2,800,000 | 6,000,000 |

※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24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31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23年9月1日 平成24年2月29日 | 自 至 | 平成24年3月1日 平成24年8月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃貸収入 | | 6,756,200 | | 6,922,889 |
| 共益費収入 | | 195,784 | 6,951,985 | 208,117 |
| その他賃貸事業収入 | | | | 7,131,007 |
| 施設使用料収入 | | 187,516 | | 193,530 |
| 付帯収益 | | 31,910 | | 35,311 |
| その他賃貸事業収益 | | 249,962 | 469,388 | 273,401 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 7,421,373 | | 7,633,251 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | | 791,837 | | 793,286 |
| 水道光熱費 | | 100,707 | | 104,040 |
| 公租公課 | | 356,797 | | 393,807 |
| 修繕費 | | 134,136 | | 103,176 |
| 保険料 | | 12,294 | | 11,624 |
| 原状回復工事費 | | 181,346 | | 206,729 |
| 信託報酬 | | 50,903 | | 47,736 |
| 減価償却費 | | 1,363,674 | | 1,411,821 |
| その他営業費用 | | 175,344 | 3,167,042 | 198,396 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,167,042 | | 3,270,619 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | | 4,254,331 | | 4,362,631 |

※2 不動産売却損益の内訳

前期 (自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)

(単位：千円)

| | |
|----------------|---------|
| ニューシティレジデンス南林間 | |
| 不動産売却収入 | 313,751 |
| 不動産売却原価 | 351,743 |
| その他売却費用 | 3,937 |
| 不動産売却損益 (△) | △41,928 |
| ニューシティレジデンス久米川 | |
| 不動産売却収入 | 453,000 |
| 不動産売却原価 | 469,149 |
| その他売却費用 | 5,330 |
| 不動産売却損益 (△) | △21,479 |

当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

（単位：千円）

| | |
|------------------|-----------|
| コンフォートタイム大塚 | |
| 不動産売却収入 | 803,010 |
| 不動産売却原価 | 752,214 |
| その他売却費用 | 14,954 |
| 不動産売却損益（△） | 35,841 |
| アプリーレ垂水 | |
| 不動産売却収入 | 30,031 |
| 不動産売却原価 | 17,063 |
| その他売却費用 | 540 |
| 不動産売却損益（△） | 12,427 |
| ニューシティレジデンス市谷左内町 | |
| 不動産売却収入 | 450,925 |
| 不動産売却原価 | 416,641 |
| その他売却費用 | 9,607 |
| 不動産売却損益（△） | 24,676 |
| ニューシティレジデンス豊田 | |
| 不動産売却収入 | 720,151 |
| 不動産売却原価 | 712,150 |
| その他売却費用 | 8,001 |
| 不動産売却損益（△） | — |
| ニューシティレジデンス等々力 | |
| 不動産売却収入 | 1,350,000 |
| 不動産売却原価 | 1,296,925 |
| その他売却費用 | 13,150 |
| 不動産売却損益（△） | 39,924 |

※3 減損損失

前期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

| 用途 | 場所 | 種類 | 減損損失 |
|----------|--------|-------|--------|
| 賃貸マンション※ | 東京都日野市 | 信託土地 | 59,197 |
| | | 信託建物等 | 71,469 |

※上記賃貸マンションの名称はニューシティレジデンス豊田です。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（130,666千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物69,819千円、信託構築物782千円、信託機械及び装置776千円、信託工具、器具及び備品91千円、信託土地59,197千円です。

なお、当資産グループの回収可能額は正味売却価額により測定しています。正味売却額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

（単位：千円）

| 用途 | 場所 | 種類 | 減損損失 |
|----------|-------|-------|--------|
| 賃貸マンション※ | 東京都港区 | 信託土地 | 76,077 |
| | | 信託建物等 | 30,918 |

※上記賃貸マンションの名称はニューシティレジデンス西麻布ツインタワーです。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。その結果、売却を予定している固定資産グループ1件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（106,996千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物30,580千円、信託

構築物260千円、信託工具、器具及び備品77千円、信託土地76,077千円です。

なお、当資産グループの回収可能額は正味売却価額により測定しています。正味売却額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

(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 | 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | 自 | 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 |
| 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 | | 160,535口 | | 160,535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 | 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | 自 | 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 |
| 現金及び預金 | | 6,286,819 | | 2,969,663 |
| 信託現金及び信託預金 | | 4,890,336 | | 5,020,022 |
| 現金及び現金同等物 | | 11,177,156 | | 7,989,685 |

(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24年2月29日) | (平成24年8月31日) |
| 1年内 | 937,191 | 937,191 |
| 1年超 | 1,246,126 | 1,203,378 |
| 合計 | 2,183,317 | 2,140,569 |

(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に際し、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。

長期借入金、投資法人債及び再生債務は、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24年2月29日）

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|------------|------------|---------|
| (1) 現金及び預金 | 6,286,819 | 6,286,819 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 4,890,336 | 4,890,336 | — |
| (3) 短期借入金 | 3,200,000 | 3,200,000 | — |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 12,519,000 | 12,519,000 | — |
| (5) 1年内返済予定の再生債務 | 22,435,033 | 22,435,033 | — |
| (6) 投資法人債 | — | — | — |
| (7) 長期借入金 | 42,300,000 | 42,248,790 | 51,209 |
| (8) 再生債務 | 44,871,495 | 44,909,110 | △37,614 |
| (9) デリバティブ取引 | — | — | — |

当期（平成24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 | 2,969,663 | 2,969,663 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 5,020,022 | 5,020,022 | — |
| (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 | 15,012,890 | 15,012,890 | — |
| (6) 投資法人債 | 3,000,000 | 2,997,186 | 2,813 |
| (7) 長期借入金 | 73,795,000 | 73,986,152 | △191,152 |
| (8) 再生債務 | 30,026,737 | 30,115,804 | △89,066 |
| (9) デリバティブ取引 | — | — | — |

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(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、(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(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り引いた現在価値により算定しています。

(7) 長期借入金

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。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。

(8) 再生債務

このうち変動金利であるものは、時価が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。

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24年2月29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 | 6,286,819 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 4,890,336 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 11,177,156 | — | — | — | — | — |

当期（平成24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 | 2,969,663 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 5,020,022 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 7,989,685 | — | — | — | — | — |

(注3) 長期借入金、投資法人債及び再生債務の決算日後の返済予定額

前期(平成24年2月29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 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,519,000 | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の再生債務 | 22,435,033 | — | — | — | — | — |
| 長期借入金 | — | — | — | 10,500,000 | 31,800,000 | — |
| 再生債務 | — | 22,435,033 | 22,436,462 | — | — | — |
| 合計 | 34,954,033 | 22,435,033 | 22,436,462 | 10,500,000 | 31,800,000 | — |

当期(平成24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 |
|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 1年内返済予定の再生債務 | 15,012,890 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | — | — | 3,000,000 | — |
| 長期借入金 | — | — | — | 10,500,000 | 59,295,000 | 4,000,000 |
| 再生債務 | — | 15,012,890 | 15,013,847 | — | — | — |
| 合計 | 15,012,890 | 15,012,890 | 15,013,847 | 10,500,000 | 62,295,000 | 4,000,000 |

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年2月29日)及び当期(平成24年8月31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24年2月29日)及び当期(平成24年8月31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24年2月29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 | 42,300,000 | 42,300,000 | (注) | — |
| 合計 | | | 42,300,000 | 42,300,000 | — | — |

当期(平成24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 | 68,700,000 | 68,700,000 | (注) | — |
| 合計 | | | 68,700,000 | 68,700,000 | — | — |

(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. 支配投資主及び法人主要投資主等

前期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)において、該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)において、該当事項はありません。

3. 子法人等

前期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)及び当期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)において、該当事項はありません。

4. 兄弟法人等

前期(自平成23年9月1日至平成24年2月29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 | 545,908 | 営業 未払金 | 278,690 |
| | ロイヤルパーク ス花小金井株式 会社 | 東京都 千代田区 | 100 | 不動産信託 受益権の売 買・交換・ 賃借等 | — | — | 不動産信託 受益権の売 買 | 不動産信託 受益権の購 入 | 5,300,000 | — | — |
| | 有限会社芝浦キ ャナル開発 | 東京都 千代田区 | 3 | 不動産信託 受益権の売 買、保有及 び管理等 | — | — | 不動産信託 受益権の売 買 | 不動産信託 受益権の購 入 | 7,580,000 | — | — |

(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24年3月1日至平成24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 | 488,247 | 営業 未払金 | 299,999 |

(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。

(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24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31日) |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 繰延税金資産（流動） | | |
| 貸倒引当金繰入超過額 | 1,661 | — |
| その他 | 22,672 | 20,704 |
| 繰延税金資産小計 | 24,333 | 20,704 |
| 評価性引当額 | 24,333 | 20,704 |
| 繰延税金資産合計 | — | — |
| 繰延税金資産の純額 | — | — |
| 繰延税金資産（固定） | | |
| 合併時受入評価差額（長期前払費用等） | 4,712 | 3,756 |
| 合併時受入評価差額（土地・建物） | 1,947,629 | 1,880,520 |
| 合併時受入繰越欠損金 | 15,209,408 | 15,209,408 |
| 資産除去債務 | 131,019 | 132,506 |
| 減損損失 | 51,391 | 39,150 |
| その他 | 1,613 | 3,507 |
| 小計 | 17,345,774 | 17,268,850 |
| 繰延税金負債（固定） | | |
| 合併時受入評価差額（土地・建物） | 2,038,716 | 1,993,127 |
| 資産除去債務に対する除却費用 | 128,585 | 128,585 |
| 小計 | 2,167,301 | 2,121,712 |
| 評価性引当額 | 15,178,472 | 15,147,137 |
| 繰延税金資産（固定）合計 | — | — |
| 繰延税金資産の純額 | — | — |

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24年2月29日) | 当期 (平成24年8月31日) |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 法定実効税率 | 39.33% | 39.33% |
| (調整) | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △41.15% | △38.58% |
| その他 | 1.85% | △0.73% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.03% | 0.02% |

(退職給付に関する注記)

前期(平成24年2月29日)及び当期(平成24年8月31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

当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 | 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | 自 | 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 |
| 期首残高 | | 184,241 | | 383,545 |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | | 195,389 | | — |
| 時の経過による調整額 | | 3,914 | | 4,353 |
| 期末残高 | | 383,545 | | 387,898 |

(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 平成23年 9月 1日 至 平成24年 2月 29日 | 自 平成24年 3月 1日 至 平成24年 8月 31日 |
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 190,611,835 | 208,543,507 |
| 期中増減額 | 17,931,672 | △455,406 |
| 期末残高 | 208,543,507 | 208,088,100 |
| 期末時価 | 200,882,000 | 202,699,000 |

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失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、芝浦アイランド プルームタワー等合計6物件の取得(19,949,885千円)によるものであり、主な減少額は、ニューシティレジデンス久米川等合計2物件の売却(820,892千円)及び減価償却費であります。当期の主な増加額はカスターリア荒川等合計2物件の取得(4,187,426千円)、減少額はニューシティレジデンス等々力等4物件と土地の一部の売却(3,194,994千円)及び減価償却費によるものです。

(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23年9月1日 至 平成24年2月29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24年3月1日 至 平成24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。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）

前期において、130,666千円の減損損失を計上していますが、本投資法人は不動産賃貸事業の単一事業であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

当期において、106,996千円の減損損失を計上していますが、本投資法人は不動産賃貸事業の単一事業であるため、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24年2月29日）及び当期（平成24年8月31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 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | 当期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 572,339円 | 572,640円 |
| 1口当たり当期純利益金額 | 14,665円 | 16,301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）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下の通りです。

| | 前期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日 | 当期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日 |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 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） | 2,234,214 | 2,616,916 |
| 期中平均投資口数（口） | 152,350 | 160,535 |

(重要な後発事象に関する注記)

1. 物件の取得及び譲渡

(1) 物件の取得

本投資法人は、平成24年9月3日に以下の資産を取得しました。

| | |
|---------|---------------------|
| 物件名称 | カスターリア榴ヶ岡 |
| 取得価格(注) | 1,208,573千円 |
| 取得先 | 国内の有限会社 |
| 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 所在地 | 宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号 |
| 取得日 | 平成24年9月3日 |

(注) 取得に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額を含んでいません。

(2) 物件の譲渡

本投資法人は、平成24年9月27日に以下の資産を譲渡しました。

| | |
|---------|---------------------------|
| 物件名称 | ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー |
| 譲渡価格(注) | 2,210,000千円 |
| 帳簿価格 | 2,207,400千円(平成24年8月31日現在) |
| 譲渡先 | 非開示 |
| 資産の種類 | 不動産を信託財産とする信託の受益権 |
| 譲渡日 | 平成24年9月27日 |

(注) 譲渡に係る費用、公租公課等の精算金及び消費税相当額を含んでいません。

2. コミットメントラインに基づく新規借入れ

本投資法人は、「上記1. 物件の取得及び譲渡 (1) 物件の取得」記載の物件を取得するため、以下の借入を行いました。

コミットメントラインI-3

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行

借入金額 : 1,300,000千円

利率 : 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.90%(変動金利)

借入日 : 平成24年9月3日

元本返済期日 : 平成25年9月2日

元本返済方法 : 期限一括返済

担保・保証 : 無担保・無保証

3. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成24年9月27日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額 : 10,000,000千円

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行

借入可能期間 : 平成24年10月4日から平成25年10月3日まで

個別借入期間 : 1年以内

担保等 : 無担保・無保証

資金使途 : 信託受益権及び現物不動産の取得資金、並びに、これに関連する諸費用
既存借入金(既存投資法人債を含む)の返済・償還資金

(9) 発行済投資口数の増減

当期において出資総額及び発行済投資口数の増減はありません。

なお、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 | 0 | 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) |

(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。

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 投資口数 |
|------|-------|---|------------|
| 執行役員 | 瀧 美知男 | 昭和44年4月 中央信託銀行株式会社 入社 平成8年6月 同社 取締役資金証券部長 平成9年6月 同社 取締役営業推進部長 平成10年6月 同社 常務取締役営業推進部長 平成11年6月 同社 常務取締役 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 常務取締役 平成14年2月 同社 取締役常務執行役員兼三井トラスト・ホールディングス株式会社 常務取締役 平成16年6月 中央三井住宅販売株式会社 代表取締役社長 平成21年6月 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 平成22年3月 本投資法人 執行役員（現任） | 0 |
| 監督役員 | 岩崎 哲也 | 平成2年4月 監査法人トーマツ 入所 平成6年3月 公認会計士登録（No. 11886） 平成9年2月 エヌイーディー株式会社 入社 平成9年2月 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 平成14年5月 税理士登録（No. 94737） 平成16年8月 シティア公認会計士共同事務所 入所（現任） 平成18年1月 本投資法人 監督役員（現任） | 0 |
| 監督役員 | 米川 勇 | 昭和53年4月 司法修習生 昭和55年4月 大阪弁護士会 中坊公平法律事務所 入所 昭和61年4月 佐瀬・米川法律事務所 入所 平成22年6月 東京弁護士会 アルファパートナーズ法律事務所 開設（現任） 平成23年12月 本投資法人 監督役員（現任） | 0 |

(2) 本資産運用会社の役員の変動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の様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 | 山田 裕次 | 昭和58年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成13年12月 平成15年10月 平成20年4月 平成23年4月 平成23年5月 平成23年6月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 岩手支店 経理総務課長 同社 管理本部 財務部財務課長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループグループ長 同社 横浜支店 管理部 次長 同社 東京支社 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 (出向) 顧問 同社 取締役 同社(転籍) 代表取締役社長(現任) | 0 |
| 常務取締役 | 岡田 勝 | 昭和46年4月 平成元年10月 平成6年11月 平成14年4月 平成18年10月 平成21年1月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 西東京集合住宅営業所 営業課課長 同社 東京本店集合住宅事業部資産対策推進部 課長 同社 社長室経営戦略部集合住宅事業グループ(オーナー支援担当、東京駐在)グループ長 同社 営業本部集合住宅事業推進部(東京駐在)担当次長、同部オーナー支援グループ(東京駐在)グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社(出向) 同社 常務取締役アキュイジション部長(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 |
| 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 入行 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(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・グローバル(台湾台北) 副会長、シニアヴァイスプレジデント 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(現任) 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(4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7月 香港証券取引所 上場委員(現任) | 0 |
| 監査役 (非常勤) | 五月女 五郎 | 昭和44年11月 東京都公務員 昭和49年9月 司法試験 合格 昭和50年3月 最高裁判所司法研修所 入所 昭和52年4月 同研修所 終了 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) | 0 |

(注)本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、38名(出向者18名、うち大和ハウス工業の出向者13名、モリモトの出向者3名、三井住友信託銀行の出向者1名、及び大和リビング株式会社の出向者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 | 平塚 正史 | 昭和57年4月 株式会社北海道拓殖銀行 入行 札幌東支店 平成10年11月 中央信託銀行株式会社 西小山支店 得意先課 担当課長 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 つつじヶ丘支店 次長 平成17年1月 同社 大津支店長 平成19年8月 同社 内部監査部 営業店監査グループ 主席業務監査役 平成21年10月 中央三井信用保証株式会社(出向) 企画部 副部長 平成21年11月 同社(転籍) 企画部 副部長 平成22年11月 同社 審査第三部 上席審査役 平成23年4月 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 (出向) コンプライアンス・オフィサー 平成23年10月 同社(転籍) コンプライアンス・オフィサー(現任) | 0 |

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24年8月31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 | 11,816 | 5.4% |
| | | エリア2 | 13,468 | 6.2% |
| | | エリア3 | — | — |
| | | エリア4 | 23,684 | 10.8% |
| 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 | 78,065 | 35.8% |
| | | エリア2 | 50,985 | 23.4% |
| | | エリア3 | 12,932 | 5.9% |
| | | エリア4 | 14,679 | 6.7% |
| | 商業施設 | エリア3 | 1,038 | 0.5% |
| | | エリア4 | 1,417 | 0.6% |
| 小計 | | | 208,088 | 95.3% |
| 預金・その他の資産 | | | 10,207 | 4.7% |
| 資産総額 計 | | | 218,295 | 100.0% |

| | 金額(百万円) | 対総資産比率(注3) |
|-------|---------|------------|
| 負債総額 | 126,366 | 57.9% |
| 純資産総額 | 91,928 | 42.1% |

(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) 「保有総額」は、平成24年8月31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、減価償却累計額及び減損損失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24年8月31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。

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称(注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 担保 設定 | | |
|------|------------|----------|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|--------------|----------|--|--|
| 居住施設 | エリア1 | 1001 | クイズ恵比寿 | 7,650 | 7,513 | 3.6% | 7,470 | 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 | 4,386 | 2.1% | 3,930 | 平成18年3月22日 | 無 | | |
| | | 1003 | カスターリア芝公園 | 2,630 | 2,551 | 1.2% | 1,920 | 平成18年3月22日 | 無 | | |
| | | 1004 | カスターリア銀座 | 2,520 | 2,463 | 1.2% | 1,880 | 平成18年3月22日 | 無 | | |
| | | 1005 | カスターリア広尾 | 2,220 | 2,185 | 1.1% | 1,590 | 平成18年3月22日 | 無 | | |
| | | 1006 | カスターリア日本橋 | 1,200 | 1,153 | 0.6% | 1,000 | 平成18年3月22日 | 無 | | |
| | | 1007 | カスターリア八丁堀 | 2,300 | 2,251 | 1.1% | 1,950 | 平成19年3月7日 | 無 | | |
| | | 1008 | カスターリア麻布十番 | 2,910 | 2,894 | 1.4% | 2,370 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 1009 | カスターリア麻布十番Ⅱ | 2,690 | 2,656 | 1.3% | 2,270 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 1010 | カスターリア新宿夏目坂 | 1,865 | 1,844 | 0.9% | 1,540 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 1011 | カスターリア銀座Ⅱ | 1,800 | 1,768 | 0.8% | 1,470 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 1012 | カスターリア渋谷櫻丘 | 1,400 | 1,393 | 0.7% | 987 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 1014 | NCR西麻布ツインタワー(注8) | 2,352 | 2,207 | 1.1% | 2,230 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1015 | カスターリア西麻布霞町 | 2,143 | 2,140 | 1.0% | 1,920 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1016 | カスターリアお茶の水 | 1,770 | 1,731 | 0.8% | 1,850 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1017 | カスターリア参宮橋 | 1,393 | 1,385 | 0.7% | 1,280 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1018 | カスターリア水天宮 | 1,279 | 1,250 | 0.6% | 1,220 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1019 | カスターリア水天宮Ⅱ | 1,138 | 1,109 | 0.5% | 1,090 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1020 | カスターリア新富町 | 932 | 906 | 0.4% | 878 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1021 | カスターリア新富町Ⅱ | 825 | 802 | 0.4% | 751 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1022 | カスターリア原宿 | 887 | 878 | 0.4% | 806 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1023 | カスターリア代々木上原 | 608 | 599 | 0.3% | 585 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1024 | カスターリア千駄ヶ谷 | 555 | 552 | 0.3% | 536 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1025 | カスターリア新宿7丁目 | 464 | 456 | 0.2% | 447 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1027 | カスターリア人形町 | 947 | 920 | 0.4% | 955 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1028 | カスターリア人形町Ⅱ | 1,070 | 1,040 | 0.5% | 1,090 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1029 | カスターリア新御茶ノ水 | 914 | 895 | 0.4% | 903 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1030 | カスターリア東日本橋Ⅱ | 1,370 | 1,334 | 0.6% | 1,410 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1031 | カスターリア神保町 | 1,160 | 1,133 | 0.5% | 1,200 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1032 | カスターリア新富町Ⅲ | 675 | 654 | 0.3% | 648 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1033 | カスターリア新宿御苑 | 2,720 | 2,664 | 1.3% | 2,570 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1034 | カスターリア高輪台 | 860 | 843 | 0.4% | 887 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1035 | カスターリア東日本橋Ⅲ | 666 | 648 | 0.3% | 645 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1036 | カスターリア新宿御苑Ⅱ | 486 | 474 | 0.2% | 454 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1037 | カスターリア新富町Ⅳ | 400 | 389 | 0.2% | 374 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1038 | カスターリア高輪台Ⅱ | 1,190 | 1,168 | 0.6% | 1,190 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1039 | カスターリア南麻布 | 642 | 630 | 0.3% | 591 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1040 | カスターリア銀座Ⅲ | 2,880 | 2,824 | 1.4% | 2,550 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1041 | カスターリア茅場町 | 2,707 | 2,643 | 1.3% | 2,570 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1042 | カスターリア高輪 | 7,430 | 7,331 | 3.5% | 6,740 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1043 | カスターリア東日本橋 | 3,520 | 3,438 | 1.7% | 3,320 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1045 | カスターリア新宿 | 2,950 | 2,910 | 1.4% | 2,830 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 1046 | カスターリア市ヶ谷 | 940 | 944 | 0.5% | 1,220 | 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 | 7,786 | 3.7% | 7,880 | 平成23年10月18日 | 無 | | |
| | | 1048 | カスターリア初台 | 2,030 | 2,121 | 1.0% | 2,180 | 平成23年12月19日 | 無 | | |
| | | 小計 | | | | 91,168 | 89,881 | 43.2% | 84,177 | | |

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称 (注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 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 | 4,310 | 2.1% | 3,720 | 平成17年12月20日 | 無 | | |
| | | 2002 | イプセ都立大学 | 648 | 615 | 0.3% | 506 | 平成18年3月22日 | 無 | | |
| | | 2004 | カスターリア雪谷 | 1,110 | 1,079 | 0.5% | 1,010 | 平成19年3月7日 | 無 | | |
| | | 2005 | カスターリア祐天寺 | 1,450 | 1,416 | 0.7% | 1,180 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 2006 | カスターリア大塚 | 1,480 | 1,432 | 0.7% | 1,390 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 2007 | カスターリア菊川 | 817 | 791 | 0.4% | 716 | 平成19年6月21日 | 無 | | |
| | | 2008 | カスターリア目黒 | 844 | 837 | 0.4% | 813 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2009 | カスターリア大塚Ⅱ | 1,040 | 1,009 | 0.5% | 1,010 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2010 | カスターリア自由が丘 | 1,200 | 1,180 | 0.6% | 1,210 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2011 | カスターリア目白 | 988 | 965 | 0.5% | 929 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2012 | カスターリア池袋 | 2,570 | 2,511 | 1.2% | 2,300 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2013 | カスターリア要町 | 1,140 | 1,114 | 0.5% | 1,030 | 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 | 7,206 | 3.5% | 7,010 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2015 | カスターリア八雲 | 857 | 845 | 0.4% | 701 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2016 | カスターリア戸越駅前 | 1,560 | 1,532 | 0.7% | 1,640 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2018 | カスターリア本所吾妻橋 | 996 | 969 | 0.5% | 941 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2019 | カスターリア北沢 | 742 | 726 | 0.3% | 716 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2020 | カスターリア門前仲町 | 503 | 487 | 0.2% | 394 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2023 | カスターリア上池台 | 198 | 192 | 0.1% | 197 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2024 | カスターリア森下 | 832 | 809 | 0.4% | 840 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2025 | カスターリア若林公園 | 776 | 762 | 0.4% | 731 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2026 | カスターリア浅草橋 | 792 | 769 | 0.4% | 759 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2027 | カスターリア入谷 | 546 | 530 | 0.3% | 552 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2028 | カスターリア北上野 | 2,641 | 2,566 | 1.2% | 2,360 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2029 | カスターリア森下Ⅱ | 686 | 666 | 0.3% | 698 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2030 | カスターリア三ノ輪 | 1,430 | 1,388 | 0.7% | 1,340 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2031 | カスターリア尾山台 | 533 | 524 | 0.3% | 515 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2032 | カスターリア中野 | 1,060 | 1,032 | 0.5% | 1,080 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2033 | カスターリア用賀 | 923 | 907 | 0.4% | 958 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2034 | カスターリア住吉 | 948 | 919 | 0.4% | 849 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2035 | カスターリア門前仲町Ⅱ | 2,160 | 2,109 | 1.0% | 2,250 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2036 | カスターリア押上 | 1,100 | 1,067 | 0.5% | 1,030 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2037 | カスターリア蔵前 | 1,260 | 1,226 | 0.6% | 1,270 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| | | 2038 | カスターリア中延 | 1,790 | 1,796 | 0.9% | 2,230 | 平成22年6月29日 | 無 | | |
| | | 2039 | ロイヤルパークス豊洲 | 7,360 | 7,421 | 3.6% | 7,970 | 平成22年11月1日 | 無 | | |
| | | 2040 | カスターリア戸越 | 1,770 | 1,764 | 0.8% | 2,160 | 平成22年11月1日 | 無 | | |
| | | 2041 | カスターリア大井町 | 1,181 | 1,249 | 0.6% | 1,250 | 平成23年6月30日 | 無 | | |
| | | 2042 | カスターリア大森 | 1,500 | 1,574 | 0.8% | 1,610 | 平成23年8月2日 | 無 | | |
| | | 2043 | カスターリア三宿 | 1,900 | 1,984 | 1.0% | 2,100 | 平成23年10月7日 | 無 | | |
| | | 2044 | カスターリア荒川 | 1,660 | 1,733 | 0.8% | 1,820 | 平成24年3月28日 | 無 | | |
| | | 2045 | カスターリア大森Ⅱ | 2,370 | 2,426 | 1.2% | 2,470 | 平成24年3月29日 | 無 | | |
| | | | | | 小計 | 65,241 | 64,454 | 31.0% | 64,255 | | |

| | 地域 (注1) | 物件 番号 | 物件名称 (注2) | 取得価格 (百万円) (注3) | 帳簿価格 (百万円) (注4) | 対総資産 比率 (注5) | 期末算定価額 (百万円) (注6) | 取得時期 (注7) | 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 | 1,654 | 0.8% | 1,610 | 平成18年3月22日 | 無 | |
| | | 3002 | カスターリア鶴見 | 666 | 650 | 0.3% | 667 | 平成19年6月21日 | 無 | |
| | | 3003 | カスターリア船橋 | 704 | 693 | 0.3% | 690 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3006 | カスターリア西船橋 | 783 | 763 | 0.4% | 735 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3007 | カスターリア舞浜 | 670 | 651 | 0.3% | 561 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3008 | カスターリア市川妙典 | 671 | 654 | 0.3% | 645 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3010 | カスターリア浦安 | 592 | 576 | 0.3% | 548 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3011 | カスターリア南行徳 | 543 | 528 | 0.3% | 494 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3012 | カスターリア南行徳Ⅱ | 385 | 374 | 0.2% | 346 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3013 | カスターリア野毛山 | 325 | 316 | 0.2% | 276 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3017 | カスターリア市川 | 461 | 445 | 0.2% | 493 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 3018 | ロイヤルパークス花小金井 | 5,300 | 5,624 | 2.7% | 5,650 | 平成23年10月7日 | 無 | |
| | 小計 | | | | 12,774 | 12,932 | 6.2% | 12,715 | | |
| | エリア4 | 4001 | カスターリア新栄 | 1,920 | 1,826 | 0.9% | 1,460 | 平成17年12月20日 | 無 | |
| | | 4008 | アプリーレ垂水 | 1,340 | 1,277 | 0.6% | 1,300 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4009 | クレスト草津 | 3,004 | 2,862 | 1.4% | 2,690 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4010 | カスターリア堀筋本町 | 1,490 | 1,437 | 0.7% | 1,460 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4011 | カスターリア新梅田 | 1,376 | 1,325 | 0.6% | 1,400 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4012 | カスターリア阿倍野 | 4,368 | 4,248 | 2.0% | 4,100 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4014 | カスターリア栄 | 1,010 | 976 | 0.5% | 1,040 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4015 | カスターリア日本橋高津 | 3,570 | 3,429 | 1.6% | 3,350 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4016 | カスターリア円山裏参道 | 411 | 398 | 0.2% | 419 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4017 | カスターリア円山表参道 | 1,740 | 1,688 | 0.8% | 1,670 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4018 | カスターリア東比恵 | 960 | 927 | 0.4% | 905 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4019 | カスターリアタワー長堀橋 | 3,400 | 3,271 | 1.6% | 3,630 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4020 | カスターリア三宮 | 1,230 | 1,185 | 0.6% | 1,300 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4021 | カスターリア勾当台公園 | 481 | 462 | 0.2% | 473 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4022 | カスターリア一番町 | 783 | 758 | 0.4% | 770 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4023 | カスターリア大町 | 656 | 629 | 0.3% | 606 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| | | 4024 | カスターリア上町台 | 2,190 | 2,119 | 1.0% | 2,320 | 平成22年4月1日 | 無 | |
| 4025 | | カスターリアタワー肥後橋 | 2,670 | 2,590 | 1.2% | 3,000 | 平成22年4月1日 | 無 | | |
| 4026 | | ビッグタワー南3条 | 1,740 | 1,698 | 0.8% | 2,160 | 平成22年11月1日 | 無 | | |
| 4027 | | カスターリア伏見 | 2,260 | 2,258 | 1.1% | 2,600 | 平成23年1月14日 | 無 | | |
| 4028 | カスターリア名駅南 | 720 | 741 | 0.4% | 788 | 平成23年8月1日 | 無 | | | |
| 4029 | カスターリア薬院 | 930 | 996 | 0.5% | 998 | 平成23年9月26日 | 無 | | | |
| 4030 | カスターリア壬生 | 1,193 | 1,251 | 0.6% | 1,220 | 平成23年12月22日 | 無 | | | |
| 小計 | | | | 39,442 | 38,363 | 18.4% | 39,659 | | | |
| 小計 | | | | 208,625 | 205,632 | 98.8% | 200,806 | | | |
| 商業施設 | エリア3 | 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 1,000 | 1,038 | 0.5% | 853 | 平成19年9月27日 | 無 | |
| | エリア4 | 8002 | フォレオタウン筒井 | 1,410 | 1,417 | 0.7% | 1,040 | 平成19年3月23日 | 無 | |
| | 小計 | | | | 2,410 | 2,455 | 1.2% | 1,893 | | |
| 合計 | | | | 211,035 | 208,088 | 100.0% | 202,699 | | | |

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注3) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。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四捨五入しています。

- (注4) 「帳簿価格」は、平成24年8月31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、減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「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。
- (注6) 「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24年8月31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7) 「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。
- (注8) 平成24年9月27日に譲渡済です。

②本投資法人が平成24年8月31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(注1) | 賃貸可能面積(m ²) (注2) | 賃貸面積(m ²) (注3) | 賃貸可能戸数(戸) (注4) | 賃貸戸数(戸) (注5) | 稼働率(%) (注6) | タイプ別戸数比率 (注7) | |
|------|------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|------------------|-----|
| | | | | | | | C | F |
| 1001 | クイズ恵比寿 | 5,230.39 | 4,979.67 | 96 | 92 | 95.2 | 84% | 16% |
| 1002 | カスターリア麻布十番七面坂 | 3,492.93 | 3,439.23 | 96 | 95 | 98.5 | 100% | - |
| 1003 | カスターリア芝公園 | 2,707.51 | 2,513.42 | 75 | 70 | 92.8 | 91% | 9% |
| 1004 | カスターリア銀座 | 2,226.42 | 2,088.99 | 67 | 63 | 93.8 | 100% | - |
| 1005 | カスターリア広尾 | 1,621.59 | 1,557.85 | 24 | 23 | 96.1 | 95% | 5% |
| 1006 | カスターリア日本橋 | 1,458.73 | 1,274.78 | 51 | 46 | 87.4 | 100% | - |
| 1007 | カスターリア八丁堀 | 2,969.57 | 2,630.29 | 59 | 52 | 88.6 | 86% | 14% |
| 1008 | カスターリア麻布十番 | 2,400.00 | 2,217.43 | 51 | 47 | 92.4 | 100% | - |
| 1009 | カスターリア麻布十番II | 2,094.58 | 2,042.59 | 66 | 65 | 97.5 | 97% | 3% |
| 1010 | カスターリア新宿夏目坂 | 1,917.62 | 1,867.62 | 41 | 40 | 97.4 | 93% | 8% |
| 1011 | カスターリア銀座II | 1,817.56 | 1,739.00 | 61 | 59 | 95.7 | 100% | - |
| 1012 | カスターリア渋谷櫻丘 | 1,123.80 | 1,123.80 | 30 | 30 | 100.0 | 100% | - |
| 1014 | NCR西麻布ツインタワー(注8) | 3,295.93 | 2,775.15 | 60 | 50 | 84.2 | 75% | 25% |
| 1015 | カスターリア西麻布霞町 | 2,779.77 | 2,560.23 | 37 | 34 | 92.1 | 24% | 76% |
| 1016 | カスターリアお茶の水 | 2,559.21 | 2,504.13 | 44 | 43 | 97.8 | 66% | 34% |
| 1017 | カスターリア参宮橋 | 1,898.47 | 1,839.52 | 26 | 25 | 96.9 | 15% | 85% |
| 1018 | カスターリア水天宮 | 1,940.94 | 1,797.45 | 62 | 57 | 92.6 | 100% | - |
| 1019 | カスターリア水天宮II | 1,858.34 | 1,734.04 | 55 | 51 | 93.3 | 100% | - |
| 1020 | カスターリア新富町 | 1,444.52 | 1,325.53 | 40 | 37 | 91.8 | 100% | - |
| 1021 | カスターリア新富町II | 1,244.54 | 1,244.54 | 33 | 33 | 100.0 | 100% | - |
| 1022 | カスターリア原宿 | 1,225.26 | 1,165.99 | 21 | 20 | 95.2 | 71% | 29% |
| 1023 | カスターリア代々木上原 | 811.95 | 754.80 | 25 | 23 | 93.0 | 100% | - |
| 1024 | カスターリア千駄ヶ谷 | 803.03 | 687.15 | 21 | 18 | 85.6 | 86% | 14% |
| 1025 | カスターリア新宿7丁目 | 957.60 | 921.03 | 23 | 22 | 96.2 | 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 | 1,737.74 | 38 | 36 | 95.1 | 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 | 1,900.01 | 63 | 56 | 89.7 | 100% | - |
| 1031 | カスターリア神保町 | 1,628.80 | 1,575.44 | 60 | 58 | 96.7 | 100% | - |
| 1032 | カスターリア新富町III | 972.51 | 929.24 | 41 | 39 | 95.6 | 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 | 579.00 | 20 | 17 | 85.0 | 100% | - |
| 1038 | カスターリア高輪台II | 1,567.84 | 1,528.71 | 40 | 39 | 97.5 | 100% | - |
| 1039 | カスターリア南麻布 | 882.67 | 791.97 | 24 | 22 | 89.7 | 100% | - |
| 1040 | カスターリア銀座III | 3,494.42 | 3,395.91 | 96 | 93 | 97.2 | 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 | 9,872.65 | 169 | 160 | 94.9 | 51% | 49% |
| 1043 | カスターリア東日本橋 | 6,442.28 | 5,845.80 | 103 | 94 | 90.7 | 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 | 1,522.05 | 50 | 49 | 98.4 | 100% | - |
| 1047 | 芝浦アイランドブルームタワー | 16,849.50 | 16,016.87 | 213 | 201 | 95.1 | 64% | 36% |
| 1048 | カスターリア初台 | 3,077.05 | 2,908.49 | 81 | 77 | 94.5 | 100% | - |

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 賃貸可能 面積(㎡) (注2) | 賃貸面積 (㎡) (注3) | 賃貸可能 戸数(戸) (注4) | 賃貸戸数 (戸) (注5) | 稼働率 (%) (注6) | タイプ別戸数比率 (注7) | |
|----------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------------|------|
| | | | | | | | C | F |
| 2001 | カスターリア目黒かむろ坂 | 4,967.97 | 4,568.45 | 125 | 117 | 92.0 | 100% | - |
| 2002 | イブセ都立大学 | 863.70 | 841.03 | 30 | 29 | 97.4 | 100% | - |
| 2004 | カスターリア雪谷 | 1,542.30 | 1,517.02 | 52 | 51 | 98.4 | 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 | 1,824.10 | 70 | 68 | 97.5 | 100% | - |
| 2007 | カスターリア菊川 | 1,168.18 | 1,093.39 | 43 | 40 | 93.6 | 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 | 1,784.50 | 54 | 54 | 100.0 | 100% | - |
| 2010 | カスターリア自由が丘 | 1,472.47 | 1,439.20 | 40 | 39 | 97.7 | 100% | - |
| 2011 | カスターリア目白 | 1,658.90 | 1,555.43 | 29 | 27 | 93.8 | 45% | 55% |
| 2012 | カスターリア池袋 | 3,644.35 | 3,599.47 | 87 | 86 | 98.8 | 98% | 2% |
| 2013 | カスターリア要町 | 1,624.06 | 1,513.04 | 73 | 68 | 93.2 | 100% | - |
| 2014 | カスターリアタワー 品川シーサイド | 12,732.35 | 12,210.10 | 208 | 200 | 95.9 | 45% | 55% |
| 2015 | カスターリア八雲 | 1,276.91 | 1,206.88 | 18 | 17 | 94.5 | 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 | 2,255.88 | 35 | 35 | 100.0 | 43% | 57% |
| 2019 | カスターリア北沢 | 1,220.16 | 971.65 | 15 | 12 | 79.6 | - | 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 | 1,365.51 | 23 | 22 | 95.8 | 39% | 61% |
| 2026 | カスターリア浅草橋 | 1,537.84 | 1,426.76 | 32 | 30 | 92.8 | 100% | - |
| 2027 | カスターリア入谷 | 1,415.15 | 1,359.10 | 22 | 21 | 96.0 | 50% | 50% |
| 2028 | カスターリア北上野 | 4,197.66 | 4,197.66 | 102 | 102 | 100.0 | 100% | - |
| 2029 | カスターリア森下Ⅱ | 1,275.60 | 1,245.07 | 40 | 39 | 97.6 | 100% | - |
| 2030 | カスターリア三ノ輪 | 2,406.41 | 2,316.90 | 78 | 75 | 96.3 | 100% | - |
| 2031 | カスターリア尾山台 | 857.32 | 803.48 | 28 | 26 | 93.7 | 100% | - |
| 2032 | カスターリア中野 | 1,613.86 | 1,613.86 | 42 | 42 | 100.0 | 100% | - |
| 2033 | カスターリア用賀 | 1,472.38 | 1,384.97 | 45 | 43 | 94.1 | 100% | - |
| 2034 | カスターリア住吉 | 1,362.60 | 1,341.34 | 60 | 59 | 98.4 | 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 | 1,676.32 | 60 | 57 | 93.9 | 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 | 2,370.26 | 83 | 81 | 97.9 | 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 | 2,521.40 | 120 | 115 | 95.9 | 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 | 1,942.14 | 60 | 57 | 94.9 | 100% | - |
| 2043 | カスターリア三宿 | 2,654.53 | 2,338.87 | 53 | 51 | 88.1 | 96% | 4% |
| 2044 | カスターリア荒川 | 3,797.92 | 3,627.62 | 70 | 67 | 95.5 | 60% | 40% |
| 2045 | カスターリア大森Ⅱ | 2,818.70 | 2,595.20 | 112 | 103 | 92.1 | 100% | - |

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 賃貸可能 面積(㎡) (注2) | 賃貸面積 (㎡) (注3) | 賃貸可能 戸数(戸) (注4) | 賃貸戸数 (戸) (注5) | 稼働率 (%) (注6) | タイプ別戸数比率 (注7) | |
|-----------|--------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------------|------|
| | | | | | | | 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 | 1,318.02 | 32 | 29 | 90.8 | 97% | 3% |
| 3003 | カスターリア船橋 | 1,496.40 | 1,461.60 | 86 | 84 | 97.7 | 100% | - |
| 3006 | カスターリア西船橋 | 1,597.32 | 1,498.72 | 81 | 76 | 93.8 | 100% | - |
| 3007 | カスターリア舞浜 | 1,287.72 | 1,266.72 | 61 | 60 | 98.4 | 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 | 968.47 | 49 | 46 | 93.9 | 100% | - |
| 3012 | カスターリア南行徳Ⅱ | 724.63 | 642.07 | 35 | 31 | 88.6 | 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 | 18,153.57 | 279 | 279 | 100.0 | 25% | 75% |
| 4001 | カスターリア新栄 | 3,548.48 | 3,419.71 | 131 | 126 | 96.4 | 100% | - |
| 4008 | アブリール垂水 | 6,545.25 | 6,545.25 | 99 | 99 | 100.0 | - | 100% |
| 4009 | クレスト草津 | 13,452.80 | 13,452.80 | 540 | 540 | 100.0 | 100% | - |
| 4010 | カスターリア堺筋本町 | 3,471.39 | 3,363.97 | 117 | 113 | 96.9 | 100% | - |
| 4011 | カスターリア新梅田 | 3,279.90 | 3,148.28 | 108 | 104 | 96.0 | 100% | - |
| 4012 | カスターリア阿倍野 | 10,832.11 | 9,713.58 | 153 | 138 | 89.7 | 20% | 80% |
| 4014 | カスターリア栄 | 2,836.00 | 2,670.35 | 73 | 68 | 94.2 | 100% | - |
| 4015 | カスターリア日本橋高津 | 9,334.47 | 8,964.71 | 262 | 253 | 96.0 | 81% | 19% |
| 4016 | カスターリア円山裏参道 | 1,522.89 | 1,425.69 | 36 | 34 | 93.6 | 100% | - |
| 4017 | カスターリア円山表参道 | 6,100.31 | 5,825.66 | 146 | 140 | 95.5 | 100% | - |
| 4018 | カスターリア東比恵 | 3,061.60 | 3,024.40 | 115 | 114 | 98.8 | 100% | - |
| 4019 | カスターリアタワー長堀橋 | 8,747.40 | 7,921.84 | 133 | 122 | 90.6 | 53% | 47% |
| 4020 | カスターリア三宮 | 3,071.60 | 3,018.18 | 112 | 110 | 98.3 | 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 | 4,566.43 | 69 | 58 | 84.3 | - | 100% |
| 4025 | カスターリアタワー肥後橋 | 6,230.20 | 6,175.16 | 194 | 192 | 99.1 | 99% | 1% |
| 4026 | ビッグタワー南3条 | 8,661.19 | 8,618.09 | 179 | 178 | 99.5 | 99% | 1% |
| 4027 | カスターリア伏見 | 7,022.69 | 6,648.68 | 123 | 119 | 94.7 | 70% | 30% |
| 4028 | カスターリア名駅南 | 1,822.10 | 1,741.25 | 70 | 67 | 95.6 | 100% | - |
| 4029 | カスターリア薬院 | 2,784.83 | 2,715.12 | 118 | 115 | 97.5 | 100% | - |
| 4030 | カスターリア壬生 | 2,828.39 | 2,759.37 | 78 | 76 | 97.6 | 100% | - |
| 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 2,343.26 | 2,343.26 | 1 | 1 | 100.0 | - | - |
| 8002 | フォレオタウン筒井 | 4,022.27 | 3,905.27 | 11 | 10 | 97.1 | - | - |
| ポートフォリオ合計 | | 381,992.54 | 367,105.44 | 9,181 | 8,865 | 96.1 | 84% | 16% |

(注1)「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2)「賃貸可能面積」には、平成24年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸可能な面積を記載しています。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸可能面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注3)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、平成24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の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。なお、「8001 いなげや横浜西が岡店」の賃貸面積は、不動産登記法上の建物の延床面積には算入されない階下スペース部分等を含めて賃貸借契約書が締結されているため、建物の延床面積よりも大きくなっています。

(注4)「賃貸可能戸数」には、平成24年8月31日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」には、平成24年8月31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6)「稼働率」には、平成24年8月31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7)「タイプ別戸数比率」には、平成24年10月11日付で行ったタイプ別投資比率の見直しを反映した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(ただし、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(なお、かかる見直しの詳細については、前記4ページ「(1)運用方針」をご覧ください。)。したがって、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。

| 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"> ・最寄駅との近接性 ・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 | <ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・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 |
| 専有面積 | 60㎡以下 | 60㎡超 |
| 戸数比率 | 70%以上 | 30%以下 |

(注8)平成24年9月27日に譲渡済です。

(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。

「名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・取得価格以外の金額は、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並びに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、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四捨五入しています。
- ・「月額賃料(共益費を含む)」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成24年8月31日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料」は、原則として、平成24年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成24年8月31日現在において本投資法人、信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分(駐車場等を除きます。)についての各賃借人の敷金・保証金等の平成24年8月31日現在における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)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」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 | カスターリア麻布十番七面坂 | カスターリア芝公園 | カスターリア銀座 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 34,171 | 18,800 | 10,689 | 10,035 |
| 敷金・保証金等 | 185,897 | 35,329 | 15,566 | 14,021 |
| 稼働率 | 95.2% | 98.5% | 92.8% | 93.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 215,335 | 118,625 | 69,469 | 64,948 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 195,419 | 108,700 | 65,932 | 58,583 |
| その他賃貸事業収入 | 19,916 | 9,924 | 3,536 | 6,364 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 52,453 | 25,969 | 13,906 | 16,761 |
| 公租公課 | 7,984 | 4,623 | 3,235 | 3,079 |
| 外注管理費 | 24,000 | 12,038 | 6,220 | 7,590 |
| 修繕費 | 6,210 | 4,111 | 2,305 | 2,908 |
| 損害保険料 | 144 | 109 | 73 | 69 |
| 水道光熱費 | 12,734 | 2,530 | 591 | 804 |
| その他賃貸事業費用 | 1,378 | 2,555 | 1,479 | 2,309 |
| (C) NOI (=A-B) | 162,882 | 92,655 | 55,563 | 48,187 |
| (D) 減価償却費 | 30,795 | 23,246 | 14,864 | 12,245 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 132,087 | 69,409 | 40,699 | 35,941 |
| (F) 資本的支出 | 218 | - | 194 | 191 |
| (G) NCF (=C-F) | 162,664 | 92,655 | 55,368 | 47,995 |
| 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 | カスターリア広尾 | カスターリア日本橋 | カスターリア八丁堀 | カスターリア麻布十番 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 7,771 | 5,563 | 9,717 | 10,916 |
| 敷金・保証金等 | 37,014 | 9,962 | 14,558 | 18,123 |
| 稼働率 | 96.1% | 87.4% | 88.6% | 92.4% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 44,122 | 35,515 | 63,354 | 69,067 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 42,354 | 34,132 | 59,648 | 66,752 |
| その他賃貸事業収入 | 1,767 | 1,383 | 3,706 | 2,314 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 12,290 | 9,777 | 13,383 | 16,135 |
| 公租公課 | 2,684 | 1,803 | 2,824 | 2,316 |
| 外注管理費 | 6,353 | 4,640 | 7,244 | 8,867 |
| 修繕費 | 1,086 | 2,083 | 1,695 | 3,358 |
| 損害保険料 | 40 | 47 | 77 | 60 |
| 水道光熱費 | 1,419 | 373 | 360 | 354 |
| その他賃貸事業費用 | 705 | 829 | 1,182 | 1,177 |
| (C) NOI (=A-B) | 31,832 | 25,738 | 49,970 | 52,932 |
| (D) 減価償却費 | 11,061 | 8,203 | 14,293 | 11,288 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 20,770 | 17,534 | 35,677 | 41,643 |
| (F) 資本的支出 | - | 301 | 194 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 31,832 | 25,436 | 49,776 | 52,932 |
| 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24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 10,928 | 7,877 | 7,926 | 5,669 |
| 敷金・保証金等 | 16,641 | 35,773 | 9,136 | 8,423 |
| 稼働率 | 97.5% | 97.4% | 95.7% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 67,668 | 48,353 | 50,976 | 32,780 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 64,890 | 45,932 | 48,506 | 31,491 |
| その他賃貸事業収入 | 2,778 | 2,420 | 2,469 | 1,289 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 14,659 | 11,063 | 11,388 | 8,553 |
| 公租公課 | 2,743 | 2,057 | 2,122 | 1,497 |
| 外注管理費 | 7,953 | 5,795 | 6,228 | 4,967 |
| 修繕費 | 2,116 | 1,813 | 1,566 | 639 |
| 損害保険料 | 64 | 50 | 51 | 36 |
| 水道光熱費 | 545 | 237 | 349 | 286 |
| その他賃貸事業費用 | 1,236 | 1,108 | 1,071 | 1,125 |
| (C) NOI (=A-B) | 53,009 | 37,290 | 39,587 | 24,226 |
| (D) 減価償却費 | 13,210 | 7,862 | 10,441 | 5,856 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 39,798 | 29,427 | 29,146 | 18,370 |
| (F) 資本的支出 | - | 200 | 194 | 183 |
| (G) NCF (=C-F) | 53,009 | 37,089 | 39,392 | 24,043 |
| 取得価格(百万円) | 2,690 | 1,865 | 1,800 | 1,400 |

| 物件番号 | 1014(注1) | 1015 | 1016 | 1017 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR西麻布 ツインタワー | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 11,338 | 10,356 | 9,591 | 6,446 |
| 敷金・保証金等 | 23,385 | 15,913 | 20,912 | 10,272 |
| 稼働率 | 84.2% | 92.1% | 97.8% | 96.9% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 75,858 | 63,667 | 60,518 | 45,742 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 71,977 | 59,218 | 57,886 | 39,751 |
| その他賃貸事業収入 | 3,881 | 4,449 | 2,631 | 5,991 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 18,193 | 24,725 | 10,294 | 8,290 |
| 公租公課 | 4,380 | 4,208 | 2,885 | 2,522 |
| 外注管理費 | 8,610 | 9,646 | 3,922 | 3,161 |
| 修繕費 | 3,171 | 6,897 | 1,661 | 1,124 |
| 損害保険料 | 78 | 81 | 65 | 51 |
| 水道光熱費 | 864 | 2,571 | 551 | 431 |
| その他賃貸事業費用 | 1,087 | 1,321 | 1,207 | 999 |
| (C) NOI (=A-B) | 57,665 | 38,942 | 50,224 | 37,452 |
| (D) 減価償却費 | 8,032 | 5,876 | 8,054 | 3,195 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 49,633 | 33,065 | 42,169 | 34,257 |
| (F) 資本的支出 | - | 13,324 | 585 | 268 |
| (G) NCF (=C-F) | 57,665 | 25,617 | 49,638 | 37,183 |
| 取得価格(百万円) | 2,352 | 2,143 | 1,770 | 1,393 |

(注1) 平成24年9月27日に譲渡済です。

| 物件番号 | 1018 | 1019 | 1020 | 1021 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア水天宮 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 6,863 | 6,320 | 5,021 | 4,675 |
| 敷金・保証金等 | 8,092 | 7,628 | 7,966 | 6,200 |
| 稼働率 | 92.6% | 93.3% | 91.8% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 43,637 | 40,564 | 31,686 | 28,958 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 40,234 | 37,642 | 30,503 | 27,143 |
| その他賃貸事業収入 | 3,403 | 2,921 | 1,183 | 1,814 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 15,929 | 14,778 | 9,581 | 7,851 |
| 公租公課 | 2,294 | 2,406 | 1,821 | 1,370 |
| 外注管理費 | 6,970 | 5,907 | 3,541 | 3,603 |
| 修繕費 | 3,541 | 3,169 | 3,137 | 1,905 |
| 損害保険料 | 51 | 52 | 43 | 37 |
| 水道光熱費 | 1,857 | 1,912 | 492 | 485 |
| その他賃貸事業費用 | 1,213 | 1,329 | 546 | 448 |
| (C) NOI (=A-B) | 27,708 | 25,786 | 22,104 | 21,106 |
| (D) 減価償却費 | 6,597 | 6,397 | 5,350 | 4,880 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 21,111 | 19,388 | 16,754 | 16,225 |
| (F) 資本的支出 | 979 | 1,153 | 175 | 179 |
| (G) NCF (=C-F) | 26,728 | 24,632 | 21,929 | 20,927 |
| 取得価格(百万円) | 1,279 | 1,138 | 932 | 825 |

| 物件番号 | 1022 | 1023 | 1024 | 1025 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア原宿 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 4,152 | 3,282 | 2,818 | 3,011 |
| 敷金・保証金等 | 5,176 | 5,574 | 4,111 | 3,606 |
| 稼働率 | 95.2% | 93.0% | 85.6% | 96.2% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 26,940 | 21,207 | 19,746 | 18,031 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 25,777 | 20,103 | 18,593 | 17,250 |
| その他賃貸事業収入 | 1,162 | 1,103 | 1,153 | 780 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,244 | 5,825 | 6,982 | 7,815 |
| 公租公課 | 1,405 | 923 | 939 | 938 |
| 外注管理費 | 2,364 | 2,493 | 2,862 | 2,896 |
| 修繕費 | 766 | 1,355 | 2,054 | 2,688 |
| 損害保険料 | 34 | 23 | 20 | 27 |
| 水道光熱費 | 322 | 193 | 231 | 406 |
| その他賃貸事業費用 | 1,352 | 836 | 873 | 858 |
| (C) NOI (=A-B) | 20,695 | 15,381 | 12,764 | 10,215 |
| (D) 減価償却費 | 2,845 | 1,858 | 1,819 | 1,917 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 17,849 | 13,522 | 10,944 | 8,297 |
| (F) 資本的支出 | 1,031 | 178 | 1,974 | 413 |
| (G) NCF (=C-F) | 19,664 | 15,202 | 10,789 | 9,802 |
| 取得価格(百万円) | 887 | 608 | 555 | 464 |

| 物件番号 | 1026(注2) | 1027 | 1028 | 1029 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR市谷左内町 | カスターリア人形町 | カスターリア人形町Ⅱ | カスターリア新御茶ノ水 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年3月25日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | - | 5,678 | 6,212 | 5,326 |
| 敷金・保証金等 | - | 9,595 | 10,675 | 9,089 |
| 稼働率 | - | 97.3% | 95.1% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 1,629 | 35,038 | 39,940 | 32,474 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 1,629 | 33,851 | 38,260 | 31,051 |
| その他賃貸事業収入 | - | 1,186 | 1,679 | 1,422 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 614 | 8,246 | 8,621 | 7,400 |
| 公租公課 | 303 | 1,945 | 1,998 | 1,740 |
| 外注管理費 | 176 | 3,152 | 3,487 | 3,568 |
| 修繕費 | 4 | 1,459 | 1,441 | 826 |
| 損害保険料 | 3 | 48 | 52 | 43 |
| 水道光熱費 | 61 | 571 | 507 | 332 |
| その他賃貸事業費用 | 65 | 1,067 | 1,134 | 890 |
| (C) NOI (=A-B) | 1,015 | 26,792 | 31,319 | 25,073 |
| (D) 減価償却費 | 363 | 5,928 | 6,494 | 4,075 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 651 | 20,863 | 24,824 | 20,997 |
| (F) 資本的支出 | - | 193 | 196 | 718 |
| (G) NCF (=C-F) | 1,015 | 26,599 | 31,122 | 24,355 |
| 取得価格(百万円) | 424 | 947 | 1,070 | 914 |

| 物件番号 | 1030 | 1031 | 1032 | 1033 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア東日本橋Ⅱ | カスターリア神保町 | カスターリア新富町Ⅲ | カスターリア新宿御苑 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 7,187 | 6,552 | 3,891 | 14,000 |
| 敷金・保証金等 | 9,708 | 7,223 | 4,997 | - |
| 稼働率 | 89.7% | 96.7% | 95.6% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 48,291 | 40,160 | 24,737 | 84,000 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 45,875 | 39,207 | 23,263 | 84,000 |
| その他賃貸事業収入 | 2,415 | 953 | 1,473 | - |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 10,701 | 8,604 | 7,397 | 14,704 |
| 公租公課 | 2,306 | 1,803 | 1,179 | 4,155 |
| 外注管理費 | 3,905 | 3,508 | 3,411 | 5,955 |
| 修繕費 | 2,456 | 1,595 | 1,352 | 1,621 |
| 損害保険料 | 77 | 44 | 34 | 108 |
| 水道光熱費 | 553 | 493 | 373 | 687 |
| その他賃貸事業費用 | 1,402 | 1,159 | 1,046 | 2,176 |
| (C) NOI (=A-B) | 37,589 | 31,556 | 17,340 | 69,295 |
| (D) 減価償却費 | 7,733 | 5,457 | 4,358 | 12,023 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 29,856 | 26,098 | 12,981 | 57,271 |
| (F) 資本的支出 | 200 | 175 | 179 | 1,163 |
| (G) NCF (=C-F) | 37,389 | 31,380 | 17,161 | 68,131 |
| 取得価格(百万円) | 1,370 | 1,160 | 675 | 2,720 |

(注2) 平成24年3月26日に譲渡済です。

| 物件番号 | 1034 | 1035 | 1036 | 1037 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア高輪台 | カスターリア東日本橋Ⅲ | カスターリア新宿御苑Ⅱ | カスターリア新富町Ⅳ |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 4,855 | 4,056 | 2,835 | 2,236 |
| 敷金・保証金等 | 5,143 | 6,228 | - | 3,375 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 85.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 29,612 | 24,957 | 17,010 | 16,067 |
| 賃貸事業収入賃料 | 28,944 | 24,336 | 17,010 | 14,786 |
| その他賃貸事業収入 | 667 | 621 | - | 1,281 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 5,989 | 6,094 | 3,579 | 5,364 |
| 公租公課 | 1,493 | 1,331 | 874 | 809 |
| 外注管理費 | 2,249 | 1,802 | 1,290 | 2,100 |
| 修繕費 | 609 | 1,526 | 504 | 1,015 |
| 損害保険料 | 34 | 33 | 23 | 21 |
| 水道光熱費 | 286 | 339 | 208 | 268 |
| その他賃貸事業費用 | 1,316 | 1,060 | 678 | 1,148 |
| (C) NOI (=A-B) | 23,622 | 18,862 | 13,430 | 10,703 |
| (D) 減価償却費 | 3,417 | 3,750 | 2,494 | 2,252 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 20,204 | 15,111 | 10,936 | 8,450 |
| (F) 資本的支出 | 178 | 183 | 200 | 327 |
| (G) NCF (=C-F) | 23,444 | 18,679 | 13,230 | 10,375 |
| 取得価格(百万円) | 860 | 666 | 486 | 400 |

| 物件番号 | 1038 | 1039 | 1040 | 1041 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア高輪台Ⅱ | カスターリア南麻布 | カスターリア銀座Ⅲ | カスターリア茅場町 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 6,184 | 3,109 | 13,723 | 14,823 |
| 敷金・保証金等 | 8,624 | 3,423 | 13,841 | 21,031 |
| 稼働率 | 97.5% | 89.7% | 97.2% | 97.8% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 38,767 | 21,011 | 85,092 | 88,499 |
| 賃貸事業収入賃料 | 37,293 | 18,767 | 81,654 | 81,120 |
| その他賃貸事業収入 | 1,474 | 2,244 | 3,438 | 7,378 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 8,823 | 7,896 | 19,250 | 24,893 |
| 公租公課 | 1,924 | 1,062 | 4,586 | 4,578 |
| 外注管理費 | 3,773 | 3,839 | 8,423 | 13,702 |
| 修繕費 | 1,277 | 1,568 | 4,323 | 4,554 |
| 損害保険料 | 47 | 23 | 113 | 122 |
| 水道光熱費 | 410 | 213 | 1,063 | 629 |
| その他賃貸事業費用 | 1,389 | 1,188 | 740 | 1,307 |
| (C) NOI (=A-B) | 29,943 | 13,114 | 65,842 | 63,605 |
| (D) 減価償却費 | 4,643 | 2,477 | 12,820 | 14,226 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 25,300 | 10,637 | 53,021 | 49,378 |
| (F) 資本的支出 | - | 177 | 193 | 364 |
| (G) NCF (=C-F) | 29,943 | 12,937 | 65,648 | 63,241 |
| 取得価格(百万円) | 1,190 | 642 | 2,880 | 2,707 |

| 物件番号 | 1042 | 1043 | 1045 | 1046 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア高輪 | カスターリア東日本橋 | カスターリア新宿 | カスターリア市ヶ谷 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 38,038 | 19,942 | 14,955 | 6,765 |
| 敷金・保証金等 | 61,181 | 32,673 | - | 9,076 |
| 稼働率 | 94.9% | 90.7% | 100.0% | 98.4% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 237,345 | 137,321 | 92,554 | 40,143 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 224,781 | 123,325 | 89,731 | 38,956 |
| その他賃貸事業収入 | 12,563 | 13,996 | 2,822 | 1,186 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 64,060 | 31,727 | 11,585 | 11,857 |
| 公租公課 | 13,981 | 7,828 | 4,714 | 1,616 |
| 外注管理費 | 30,255 | 16,280 | 4,986 | 6,405 |
| 修繕費 | 10,965 | 5,786 | 283 | 2,606 |
| 損害保険料 | 294 | 188 | 96 | 44 |
| 水道光熱費 | 2,078 | 974 | 747 | 318 |
| その他賃貸事業費用 | 6,486 | 669 | 755 | 865 |
| (C) NOI (=A-B) | 173,284 | 105,594 | 80,969 | 28,286 |
| (D) 減価償却費 | 25,642 | 19,538 | 9,640 | 6,747 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 147,641 | 86,056 | 71,328 | 21,538 |
| (F) 資本的支出 | 3,926 | 196 | 159 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 169,358 | 105,397 | 80,809 | 28,286 |
| 取得価格(百万円) | 7,430 | 3,520 | 2,950 | 940 |

| 物件番号 | 1047 | 1048 | 2001 | 2002 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | 芝浦アイランド ブルームタワー | カスターリア初台 | カスターリア 目黒かむろ坂 | イプセ都立大学 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 55,814 | 11,044 | 19,196 | 3,442 |
| 敷金・保証金等 | 205,052 | 12,539 | 27,756 | 5,015 |
| 稼働率 | 95.1% | 94.5% | 92.0% | 97.4% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 360,059 | 68,937 | 124,433 | 21,412 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 327,752 | 64,090 | 118,515 | 20,491 |
| その他賃貸事業収入 | 32,306 | 4,847 | 5,917 | 920 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 130,757 | 20,184 | 28,267 | 5,058 |
| 公租公課 | 12,597 | 4,167 | 5,687 | 513 |
| 外注管理費 | 58,147 | 9,836 | 14,615 | 2,664 |
| 修繕費 | 16,001 | 4,734 | 4,826 | 875 |
| 損害保険料 | 1,230 | 97 | 153 | 28 |
| 水道光熱費 | 5,007 | 649 | 708 | 356 |
| その他賃貸事業費用 | 37,772 | 699 | 2,275 | 618 |
| (C) NOI (=A-B) | 229,301 | 48,753 | 96,165 | 16,354 |
| (D) 減価償却費 | 88,540 | 14,653 | 26,869 | 4,744 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 140,760 | 34,100 | 69,295 | 11,609 |
| (F) 資本的支出 | - | - | 381 | - |
| (G) NCF (=C-F) | 229,301 | 48,753 | 95,784 | 16,354 |
| 取得価格(百万円) | 7,580 | 2,030 | 4,500 | 648 |

| 物件番号 | 2003 (注3) | 2004 | 2005 | 2006 |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | コンフォートタイム 大塚 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年3月6日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料 (共益費を含む) | - | 5,786 | 6,499 | 7,406 |
| 敷金・保証金等 | - | 15,873 | 16,269 | 11,134 |
| 稼働率 | - | 98.4% | 100.0% | 97.5% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 1,096 | 37,100 | 39,581 | 45,606 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 882 | 34,469 | 38,820 | 42,177 |
| その他賃貸事業収入 | 213 | 2,630 | 761 | 3,429 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 589 | 9,809 | 7,487 | 14,075 |
| 公租公課 | 331 | 1,851 | 1,295 | 2,151 |
| 外注管理費 | 64 | 4,022 | 3,533 | 6,898 |
| 修繕費 | 90 | 2,669 | 146 | 3,049 |
| 損害保険料 | 1 | 47 | 39 | 58 |
| 水道光熱費 | 45 | 325 | 168 | 766 |
| その他賃貸事業費用 | 55 | 892 | 2,303 | 1,151 |
| (C) NOI (=A-B) | 507 | 27,290 | 32,094 | 31,530 |
| (D) 減価償却費 | 983 | 7,979 | 8,553 | 11,366 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | ▲476 | 19,311 | 23,541 | 20,164 |
| (F) 資本的支出 | - | 5,955 | 192 | 176 |
| (G) NCF (=C-F) | 507 | 21,335 | 31,901 | 31,354 |
| 取得価格 (百万円) | 779 | 1,110 | 1,450 | 1,480 |

| 物件番号 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア菊川 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料 (共益費を含む) | 4,220 | 4,790 | 6,223 | 6,356 |
| 敷金・保証金等 | 6,171 | 8,165 | 9,101 | 9,512 |
| 稼働率 | 93.6% | 100.0% | 100.0% | 97.7% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 27,633 | 30,113 | 37,429 | 39,602 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 25,660 | 28,308 | 35,324 | 37,566 |
| その他賃貸事業収入 | 1,973 | 1,804 | 2,104 | 2,035 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,515 | 6,506 | 9,524 | 8,608 |
| 公租公課 | 1,444 | 1,422 | 1,774 | 2,000 |
| 外注管理費 | 3,414 | 3,236 | 4,546 | 4,036 |
| 修繕費 | 1,217 | 533 | 1,846 | 766 |
| 損害保険料 | 41 | 36 | 60 | 40 |
| 水道光熱費 | 453 | 319 | 470 | 387 |
| その他賃貸事業費用 | 942 | 956 | 826 | 1,377 |
| (C) NOI (=A-B) | 20,118 | 23,607 | 27,904 | 30,993 |
| (D) 減価償却費 | 6,525 | 4,481 | 6,460 | 4,098 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 13,593 | 19,125 | 21,444 | 26,894 |
| (F) 資本的支出 | - | 284 | 192 | 197 |
| (G) NCF (=C-F) | 20,118 | 23,322 | 27,712 | 30,796 |
| 取得価格 (百万円) | 817 | 844 | 1,040 | 1,200 |

(注3) 平成24年3月7日に譲渡済です。

| 物件番号 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア目白 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 5,071 | 13,604 | 5,937 | 41,757 |
| 敷金・保証金等 | 7,836 | 18,074 | 9,454 | 68,882 |
| 稼働率 | 93.8% | 98.8% | 93.2% | 95.9% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 33,469 | 83,856 | 39,011 | 268,238 |
| 賃貸事業収入賃料 | 32,024 | 79,373 | 36,957 | 242,349 |
| その他賃貸事業収入 | 1,445 | 4,483 | 2,054 | 25,888 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,784 | 19,297 | 8,286 | 68,311 |
| 公租公課 | 1,624 | 4,041 | 1,628 | 15,238 |
| 外注管理費 | 2,955 | 9,016 | 3,524 | 37,329 |
| 修繕費 | 984 | 4,237 | 1,391 | 10,422 |
| 損害保険料 | 37 | 104 | 44 | 408 |
| 水道光熱費 | 266 | 768 | 447 | 2,774 |
| その他賃貸事業費用 | 915 | 1,129 | 1,249 | 2,137 |
| (C) NOI (=A-B) | 26,684 | 64,559 | 30,725 | 199,926 |
| (D) 減価償却費 | 4,954 | 12,292 | 5,511 | 44,099 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 21,730 | 52,267 | 25,213 | 155,827 |
| (F) 資本的支出 | 175 | 159 | 189 | 213 |
| (G) NCF (=C-F) | 26,509 | 64,400 | 30,535 | 199,713 |
| 取得価格(百万円) | 988 | 2,570 | 1,140 | 7,380 |

| 物件番号 | 2015 | 2016 | 2017(注4) | 2018 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア八雲 | カスターリア戸越駅前 | NCR等々力 | カスターリア本所吾妻橋 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年6月28日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 3,861 | 8,361 | - | 5,877 |
| 敷金・保証金等 | 3,967 | 10,709 | - | 8,894 |
| 稼働率 | 94.5% | 100.0% | - | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 25,753 | 51,149 | 27,210 | 36,814 |
| 賃貸事業収入賃料 | 24,138 | 50,166 | 23,091 | 33,990 |
| その他賃貸事業収入 | 1,615 | 983 | 4,118 | 2,824 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 5,881 | 6,599 | 10,924 | 8,881 |
| 公租公課 | 1,680 | 2,386 | 4,305 | 2,343 |
| 外注管理費 | 2,595 | 2,840 | 3,878 | 3,693 |
| 修繕費 | 627 | 89 | 1,312 | 1,500 |
| 損害保険料 | 36 | 62 | 106 | 57 |
| 水道光熱費 | 270 | 485 | 687 | 614 |
| その他賃貸事業費用 | 671 | 734 | 633 | 672 |
| (C) NOI (=A-B) | 19,872 | 44,550 | 16,285 | 27,933 |
| (D) 減価償却費 | 3,092 | 6,208 | 5,133 | 5,955 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 16,779 | 38,342 | 11,152 | 21,977 |
| (F) 資本的支出 | 547 | 196 | - | 185 |
| (G) NCF (=C-F) | 19,324 | 44,354 | 16,285 | 27,747 |
| 取得価格(百万円) | 857 | 1,560 | 1,210 | 996 |

(注4) 平成24年6月29日に譲渡済です。

| 物件番号 | 2019 | 2020 | 2023 | 2024 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア北沢 | カスターリア門前仲町 | カスターリア上池台 | カスターリア森下 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 3,588 | 2,952 | 1,302 | 5,131 |
| 敷金・保証金等 | 5,998 | 8,856 | 785 | 8,724 |
| 稼働率 | 79.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 25,262 | 17,725 | 7,724 | 32,601 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 23,546 | 17,712 | 7,592 | 30,438 |
| その他賃貸事業収入 | 1,716 | 13 | 131 | 2,163 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,813 | 3,783 | 2,843 | 7,493 |
| 公租公課 | 1,643 | 911 | 244 | 1,619 |
| 外注管理費 | 3,023 | 1,724 | 810 | 3,667 |
| 修繕費 | 1,753 | 186 | 512 | 883 |
| 損害保険料 | 32 | 24 | 11 | 46 |
| 水道光熱費 | 525 | 370 | 48 | 413 |
| その他賃貸事業費用 | 835 | 565 | 1,215 | 864 |
| (C) NOI (=A-B) | 17,448 | 13,942 | 4,880 | 25,107 |
| (D) 減価償却費 | 3,313 | 3,275 | 1,098 | 4,862 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 14,135 | 10,666 | 3,782 | 20,245 |
| (F) 資本的支出 | 196 | 180 | 187 | 189 |
| (G) NCF (=C-F) | 17,252 | 13,761 | 4,693 | 24,918 |
| 取得価格(百万円) | 742 | 503 | 198 | 832 |

| 物件番号 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア若林公園 | カスターリア浅草橋 | カスターリア入谷 | カスターリア北上野 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 4,366 | 4,755 | 3,633 | 14,528 |
| 敷金・保証金等 | 6,324 | 7,541 | 6,306 | 23,533 |
| 稼働率 | 95.8% | 92.8% | 96.0% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 28,629 | 28,578 | 21,321 | 90,392 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 25,964 | 27,714 | 20,467 | 83,917 |
| その他賃貸事業収入 | 2,664 | 863 | 853 | 6,475 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 8,133 | 8,837 | 7,486 | 23,005 |
| 公租公課 | 1,847 | 1,562 | 1,306 | 5,457 |
| 外注管理費 | 3,170 | 3,654 | 3,156 | 10,144 |
| 修繕費 | 1,876 | 2,220 | 1,910 | 4,179 |
| 損害保険料 | 41 | 40 | 35 | 121 |
| 水道光熱費 | 415 | 413 | 379 | 1,438 |
| その他賃貸事業費用 | 782 | 945 | 700 | 1,662 |
| (C) NOI (=A-B) | 20,496 | 19,740 | 13,834 | 67,387 |
| (D) 減価償却費 | 3,369 | 4,697 | 3,470 | 16,036 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 17,127 | 15,043 | 10,363 | 51,350 |
| (F) 資本的支出 | 200 | 178 | 161 | 163 |
| (G) NCF (=C-F) | 20,296 | 19,561 | 13,673 | 67,224 |
| 取得価格(百万円) | 776 | 792 | 546 | 2,641 |

| 物件番号 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア森下Ⅱ | カスターリア三ノ輪 | カスターリア尾山台 | カスターリア中野 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 4,430 | 7,966 | 2,917 | 5,897 |
| 敷金・保証金等 | 6,225 | 8,994 | 2,758 | 6,845 |
| 稼働率 | 97.6% | 96.3% | 93.7% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 28,263 | 49,573 | 18,883 | 35,766 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 27,135 | 47,133 | 18,682 | 34,076 |
| その他賃貸事業収入 | 1,128 | 2,440 | 200 | 1,690 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 5,912 | 11,638 | 3,699 | 8,452 |
| 公租公課 | 1,482 | 2,231 | 1,184 | 1,269 |
| 外注管理費 | 2,361 | 6,432 | 1,717 | 4,700 |
| 修繕費 | 266 | 2,008 | 373 | 1,514 |
| 損害保険料 | 36 | 70 | 27 | 52 |
| 水道光熱費 | 474 | 497 | 206 | 348 |
| その他賃貸事業費用 | 1,292 | 397 | 191 | 567 |
| (C) NOI (=A-B) | 22,351 | 37,935 | 15,183 | 27,314 |
| (D) 減価償却費 | 4,457 | 9,101 | 2,194 | 6,246 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 17,894 | 28,833 | 12,988 | 21,067 |
| (F) 資本的支出 | 192 | 192 | 350 | 175 |
| (G) NCF (=C-F) | 22,158 | 37,742 | 14,833 | 27,138 |
| 取得価格(百万円) | 686 | 1,430 | 533 | 1,060 |

| 物件番号 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア用賀 | カスターリア住吉 | カスターリア門前仲町Ⅱ | カスターリア押上 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 5,217 | 5,190 | 11,338 | 5,607 |
| 敷金・保証金等 | 7,846 | 7,159 | 5,910 | 8,550 |
| 稼働率 | 94.1% | 98.4% | 100.0% | 93.9% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 33,498 | 32,189 | 69,901 | 35,509 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 31,279 | 31,368 | 68,032 | 34,999 |
| その他賃貸事業収入 | 2,218 | 820 | 1,869 | 510 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 7,569 | 6,999 | 9,377 | 6,655 |
| 公租公課 | 1,353 | 1,764 | 2,980 | 1,906 |
| 外注管理費 | 3,619 | 3,858 | 4,733 | 2,461 |
| 修繕費 | 1,712 | 581 | 23 | 833 |
| 損害保険料 | 41 | 52 | 94 | 61 |
| 水道光熱費 | 326 | 301 | 709 | 285 |
| その他賃貸事業費用 | 516 | 441 | 837 | 1,108 |
| (C) NOI (=A-B) | 25,928 | 25,189 | 60,523 | 28,854 |
| (D) 減価償却費 | 3,700 | 6,284 | 11,104 | 7,205 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 22,227 | 18,905 | 49,419 | 21,648 |
| (F) 資本的支出 | 183 | 189 | 199 | 175 |
| (G) NCF (=C-F) | 25,744 | 25,000 | 60,324 | 28,678 |
| 取得価格(百万円) | 923 | 948 | 2,160 | 1,100 |

| 物件番号 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア蔵前 | カスターリア中延 | ロイヤルパークス 豊洲 | カスターリア戸越 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 7,236 | 11,991 | 52,813 | 12,162 |
| 敷金・保証金等 | - | 26,196 | 73,633 | 19,240 |
| 稼働率 | 100.0% | 97.9% | 100.0% | 95.9% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 43,844 | 78,476 | 331,535 | 82,502 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 43,416 | 71,843 | 316,882 | 74,287 |
| その他賃貸事業収入 | 428 | 6,633 | 14,652 | 8,215 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,394 | 15,010 | 93,476 | 18,176 |
| 公租公課 | 2,409 | 3,191 | 14,544 | 4,316 |
| 外注管理費 | 3,019 | 8,787 | 15,167 | 9,364 |
| 修繕費 | 85 | 1,412 | 12,556 | 2,520 |
| 損害保険料 | 63 | 73 | 593 | 94 |
| 水道光熱費 | 553 | 551 | - | 712 |
| その他賃貸事業費用 | 263 | 995 | 50,615 | 1,167 |
| (C) NOI (=A-B) | 37,449 | 63,465 | 238,058 | 64,325 |
| (D) 減価償却費 | 7,486 | 13,134 | 104,168 | 15,864 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 29,963 | 50,331 | 133,890 | 48,461 |
| (F) 資本的支出 | 173 | - | - | - |
| (G) NCF (=C-F) | 37,275 | 63,465 | 238,058 | 64,325 |
| 取得価格(百万円) | 1,260 | 1,790 | 7,360 | 1,770 |

| 物件番号 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 名称 | カスターリア大井町 | カスターリア大森 | カスターリア三宿 | カスターリア荒川 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月28日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 6,238 | 7,988 | 10,142 | 10,256 |
| 敷金・保証金等 | 5,913 | 15,532 | 15,716 | 11,853 |
| 稼働率 | 100.0% | 94.9% | 88.1% | 95.5% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 37,891 | 51,487 | 62,172 | 52,994 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 37,428 | 48,478 | 58,406 | 50,546 |
| その他賃貸事業収入 | 463 | 3,008 | 3,766 | 2,447 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4,449 | 9,482 | 12,601 | 6,963 |
| 公租公課 | 1,981 | 2,020 | 2,660 | - |
| 外注管理費 | 1,573 | 4,274 | 6,823 | 5,151 |
| 修繕費 | 86 | 2,118 | 2,076 | 1,117 |
| 損害保険料 | 45 | 70 | 94 | 92 |
| 水道光熱費 | 230 | 596 | 561 | 358 |
| その他賃貸事業費用 | 531 | 401 | 384 | 243 |
| (C) NOI (=A-B) | 33,442 | 42,005 | 49,571 | 46,030 |
| (D) 減価償却費 | 7,946 | 12,874 | 13,250 | 16,872 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 25,495 | 29,130 | 36,320 | 29,158 |
| (F) 資本的支出 | - | - | - | 2,014 |
| (G) NCF (=C-F) | 33,442 | 42,005 | 49,571 | 44,016 |
| 取得価格(百万円) | 1,181 | 1,500 | 1,900 | 1,660 |

| 物件番号 | 2045 | 3001 | 3002 | 3003 |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア大森Ⅱ | 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24年3月29日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 12,333 | 8,912 | 3,840 | 5,350 |
| 敷金・保証金等 | 29,315 | 85,460 | 7,574 | 9,605 |
| 稼働率 | 92.1% | 100.0% | 90.8% | 97.7% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 66,112 | 56,713 | 27,002 | 36,954 |
| 賃貸事業収入賃料 | 64,535 | 53,473 | 23,138 | 32,460 |
| その他賃貸事業収入 | 1,577 | 3,240 | 3,864 | 4,493 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 9,457 | 4,852 | 8,544 | 8,856 |
| 公租公課 | - | 3,417 | 1,406 | 1,438 |
| 外注管理費 | 5,729 | 850 | 3,626 | 4,118 |
| 修繕費 | 1,843 | 19 | 1,663 | 1,119 |
| 損害保険料 | 85 | 89 | 37 | 36 |
| 水道光熱費 | 1,211 | 1 | 264 | 1,321 |
| その他賃貸事業費用 | 587 | 475 | 1,544 | 821 |
| (C) NOI (=A-B) | 56,655 | 51,860 | 18,458 | 28,097 |
| (D) 減価償却費 | 13,556 | 9,919 | 5,064 | 4,834 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 43,099 | 41,940 | 13,394 | 23,262 |
| (F) 資本的支出 | 205 | - | 182 | 173 |
| (G) NCF (=C-F) | 56,449 | 51,860 | 18,275 | 27,923 |
| 取得価格(百万円) | 2,370 | 1,674 | 666 | 704 |

| 物件番号 | 3005(注5) | 3006 | 3007 | 3008 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | NCR豊田 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年3月25日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | - | 5,076 | 3,951 | 4,466 |
| 敷金・保証金等 | - | 7,689 | 5,528 | 8,352 |
| 稼働率 | - | 93.8% | 98.4% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 5,999 | 32,677 | 25,576 | 26,825 |
| 賃貸事業収入賃料 | 5,115 | 30,196 | 24,039 | 26,796 |
| その他賃貸事業収入 | 883 | 2,481 | 1,536 | 29 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 3,946 | 8,703 | 5,047 | 3,337 |
| 公租公課 | 868 | 1,405 | 1,060 | 1,055 |
| 外注管理費 | 735 | 3,701 | 2,139 | 1,352 |
| 修繕費 | 1,924 | 2,224 | 881 | 99 |
| 損害保険料 | 14 | 41 | 35 | 27 |
| 水道光熱費 | 265 | 432 | 321 | 188 |
| その他賃貸事業費用 | 139 | 898 | 609 | 613 |
| (C) NOI (=A-B) | 2,053 | 23,974 | 20,528 | 23,488 |
| (D) 減価償却費 | - | 4,582 | 4,006 | 3,447 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 2,053 | 19,391 | 16,521 | 20,041 |
| (F) 資本的支出 | - | 177 | 425 | 196 |
| (G) NCF (=C-F) | 2,053 | 23,796 | 20,102 | 23,292 |
| 取得価格(百万円) | 864 | 783 | 670 | 671 |

(注5) 平成24年3月26日に譲渡済です。

| 物件番号 | 3010 | 3011 | 3012 | 3013 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア浦安 | 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 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 3,570 | 3,084 | 2,127 | 2,170 |
| 敷金・保証金等 | 7,140 | 5,459 | 3,356 | 2,915 |
| 稼働率 | 100.0% | 93.9% | 88.6% | 96.7% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 21,449 | 20,602 | 14,209 | 14,688 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 21,420 | 18,703 | 12,849 | 13,165 |
| その他賃貸事業収入 | 29 | 1,899 | 1,360 | 1,523 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 2,979 | 6,363 | 4,559 | 5,640 |
| 公租公課 | 923 | 879 | 654 | 728 |
| 外注管理費 | 1,183 | 2,789 | 2,022 | 1,911 |
| 修繕費 | 49 | 1,862 | 1,094 | 1,752 |
| 損害保険料 | 28 | 28 | 22 | 22 |
| 水道光熱費 | 222 | 200 | 171 | 346 |
| その他賃貸事業費用 | 571 | 603 | 593 | 878 |
| (C) NOI (=A-B) | 18,469 | 14,238 | 9,649 | 9,047 |
| (D) 減価償却費 | 3,323 | 3,082 | 2,199 | 1,768 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 15,145 | 11,156 | 7,450 | 7,279 |
| (F) 資本的支出 | 173 | 177 | 180 | 177 |
| (G) NCF (=C-F) | 18,295 | 14,061 | 9,469 | 8,870 |
| 取得価格(百万円) | 592 | 543 | 385 | 325 |

| 物件番号 | 3017 | 3018 | 4001 | 4008(注6) |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア市川 | ロイヤルパークス 花小金井 | カスターリア新栄 | アプリーレ垂水 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 3,280 | 38,034 | 9,041 | 9,322 |
| 敷金・保証金等 | 7,044 | 4,868 | 16,366 | 27,966 |
| 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 96.4% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 22,868 | 245,567 | 59,626 | 55,933 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 19,776 | 228,163 | 53,090 | 55,933 |
| その他賃貸事業収入 | 3,092 | 17,403 | 6,535 | - |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 4,814 | 55,310 | 14,480 | 6,187 |
| 公租公課 | 890 | 14,732 | 3,618 | 5,126 |
| 外注管理費 | 2,962 | 1,409 | 6,117 | 60 |
| 修繕費 | 150 | 3,626 | 2,724 | 335 |
| 損害保険料 | 27 | 464 | 110 | 102 |
| 水道光熱費 | 231 | - | 841 | - |
| その他賃貸事業費用 | 552 | 35,077 | 1,068 | 563 |
| (C) NOI (=A-B) | 18,054 | 190,257 | 45,145 | 49,745 |
| (D) 減価償却費 | 3,386 | 73,497 | 18,578 | 9,449 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 14,667 | 116,759 | 26,567 | 40,296 |
| (F) 資本的支出 | 171 | - | 308 | 134 |
| (G) NCF (=C-F) | 17,883 | 190,257 | 44,837 | 49,611 |
| 取得価格(百万円) | 461 | 5,300 | 1,920 | 1,340 |

(注6) 平成24年3月15日に不動産信託受益権(土地の一部)を譲渡しました。

| 物件番号 | 4009 | 4010 | 4011 | 4012 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | クレスト草津 | カスターリア堺筋本町 | カスターリア新梅田 | カスターリア阿倍野 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 24,300 | 9,637 | 8,595 | 24,732 |
| 敷金・保証金等 | 27,000 | 9,066 | 10,050 | 26,108 |
| 稼働率 | 100.0% | 96.9% | 96.0% | 89.7% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 147,173 | 64,299 | 58,558 | 166,204 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 145,800 | 56,844 | 50,774 | 149,485 |
| その他賃貸事業収入 | 1,373 | 7,454 | 7,783 | 16,718 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 16,806 | 16,912 | 18,883 | 43,047 |
| 公租公課 | 9,303 | 3,310 | 3,350 | 11,119 |
| 外注管理費 | 1,591 | 6,735 | 7,173 | 17,011 |
| 修繕費 | 4,772 | 2,680 | 5,462 | 9,887 |
| 損害保険料 | 324 | 94 | 92 | 258 |
| 水道光熱費 | - | 2,213 | 1,717 | 3,872 |
| その他賃貸事業費用 | 814 | 1,877 | 1,086 | 897 |
| (C) NOI (=A-B) | 130,367 | 47,387 | 39,674 | 123,156 |
| (D) 減価償却費 | 34,777 | 10,923 | 10,526 | 26,667 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 95,589 | 36,463 | 29,148 | 96,489 |
| (F) 資本的支出 | 11,484 | 379 | 176 | 192 |
| (G) NCF (=C-F) | 118,882 | 47,007 | 39,497 | 122,964 |
| 取得価格(百万円) | 3,004 | 1,490 | 1,376 | 4,368 |

| 物件番号 | 4014 | 4015 | 4016 | 4017 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | 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 | カスターリア円山表参道 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 6,560 | 24,317 | 3,106 | 11,614 |
| 敷金・保証金等 | 13,031 | 23,707 | 4,995 | 17,942 |
| 稼働率 | 94.2% | 96.0% | 93.6% | 95.5% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 41,983 | 147,387 | 21,211 | 80,389 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 38,864 | 138,383 | 18,929 | 70,248 |
| その他賃貸事業収入 | 3,118 | 9,004 | 2,282 | 10,141 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 11,355 | 52,479 | 6,105 | 20,753 |
| 公租公課 | 2,748 | 10,460 | 1,114 | 4,743 |
| 外注管理費 | 5,263 | 22,570 | 2,924 | 9,307 |
| 修繕費 | 2,345 | 16,088 | 864 | 3,295 |
| 損害保険料 | 83 | 283 | 35 | 131 |
| 水道光熱費 | 548 | 2,107 | 715 | 1,947 |
| その他賃貸事業費用 | 365 | 969 | 451 | 1,327 |
| (C) NOI (=A-B) | 30,627 | 94,908 | 15,105 | 59,636 |
| (D) 減価償却費 | 7,653 | 30,618 | 2,723 | 10,053 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 22,973 | 64,289 | 12,381 | 49,583 |
| (F) 資本的支出 | 576 | 745 | 428 | 1,369 |
| (G) NCF (=C-F) | 30,051 | 94,162 | 14,677 | 58,266 |
| 取得価格(百万円) | 1,010 | 3,570 | 411 | 1,740 |

| 物件番号 | 4018 | 4019 | 4020 | 4021 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | 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 | カスターリア勾当台公園 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 6,799 | 23,065 | 8,749 | 3,743 |
| 敷金・保証金等 | 7,518 | 20,887 | 9,791 | 3,376 |
| 稼働率 | 98.8% | 90.6% | 98.3% | 100.0% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 43,767 | 149,858 | 54,860 | 23,557 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 40,655 | 141,838 | 52,550 | 22,362 |
| その他賃貸事業収入 | 3,112 | 8,019 | 2,310 | 1,195 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 10,333 | 39,641 | 11,631 | 4,953 |
| 公租公課 | 3,141 | 7,809 | 3,208 | 1,381 |
| 外注管理費 | 4,455 | 19,534 | 4,948 | 2,238 |
| 修繕費 | 1,719 | 7,070 | 1,860 | 431 |
| 損害保険料 | 71 | 259 | 80 | 50 |
| 水道光熱費 | 426 | 3,836 | 955 | 543 |
| その他賃貸事業費用 | 518 | 1,130 | 577 | 307 |
| (C) NOI (=A-B) | 33,434 | 110,216 | 43,229 | 18,604 |
| (D) 減価償却費 | 7,688 | 28,244 | 9,721 | 4,180 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 25,746 | 81,971 | 33,508 | 14,423 |
| (F) 資本的支出 | 186 | 188 | 189 | 199 |
| (G) NCF (=C-F) | 33,248 | 110,028 | 43,040 | 18,404 |
| 取得価格(百万円) | 960 | 3,400 | 1,230 | 481 |

| 物件番号 | 4022 | 4023 | 4024 | 4025 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | 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 | カスターリアタワー 肥後橋 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 5,852 | 4,598 | 11,997 | 20,871 |
| 敷金・保証金等 | 3,793 | 3,152 | 11,800 | 18,359 |
| 稼働率 | 100.0% | 98.6% | 84.3% | 99.1% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 36,694 | 29,036 | 86,314 | 133,934 |
| 賃貸事業収入賃賃料 | 34,543 | 27,758 | 78,112 | 121,147 |
| その他賃貸事業収入 | 2,151 | 1,277 | 8,201 | 12,786 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 6,983 | 5,961 | 19,611 | 35,458 |
| 公租公課 | 1,755 | 2,091 | 3,741 | 6,084 |
| 外注管理費 | 3,836 | 2,631 | 9,400 | 17,463 |
| 修繕費 | 352 | 586 | 4,787 | 6,303 |
| 損害保険料 | 78 | 62 | 139 | 170 |
| 水道光熱費 | 596 | 270 | 762 | 3,120 |
| その他賃貸事業費用 | 363 | 320 | 779 | 2,315 |
| (C) NOI (=A-B) | 29,711 | 23,074 | 66,702 | 98,476 |
| (D) 減価償却費 | 5,718 | 5,903 | 15,462 | 18,762 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 23,992 | 17,170 | 51,240 | 79,713 |
| (F) 資本的支出 | 362 | 235 | 384 | 5,368 |
| (G) NCF (=C-F) | 29,348 | 22,839 | 66,318 | 93,107 |
| 取得価格(百万円) | 783 | 656 | 2,190 | 2,670 |

| 物件番号 | 4026 | 4027 | 4028 | 4029 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | 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 | カスターリア薬院 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 16,869 | 16,075 | 4,886 | 6,430 |
| 敷金・保証金等 | 15,507 | 21,428 | 8,479 | 15,258 |
| 稼働率 | 99.5% | 94.7% | 95.6% | 97.5% |
| 損益情報 | | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 110,294 | 109,661 | 31,259 | 40,679 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 100,195 | 95,193 | 28,774 | 38,781 |
| その他賃貸事業収入 | 10,099 | 14,468 | 2,485 | 1,898 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 24,003 | 24,896 | 8,153 | 9,459 |
| 公租公課 | 6,007 | 6,120 | 1,828 | 3,073 |
| 外注管理費 | 11,120 | 12,637 | 3,100 | 4,008 |
| 修繕費 | 3,853 | 3,686 | 1,213 | 1,277 |
| 損害保険料 | 314 | 185 | 47 | 77 |
| 水道光熱費 | 1,989 | 1,210 | 366 | 593 |
| その他賃貸事業費用 | 718 | 1,055 | 1,596 | 428 |
| (C) NOI (=A-B) | 86,290 | 84,764 | 23,106 | 31,220 |
| (D) 減価償却費 | 32,841 | 24,686 | 6,582 | 10,388 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 53,449 | 60,078 | 16,523 | 20,831 |
| (F) 資本的支出 | 9,044 | 188 | - | 700 |
| (G) NCF (=C-F) | 77,246 | 84,576 | 23,106 | 30,519 |
| 取得価格(百万円) | 1,740 | 2,260 | 720 | 930 |

| 物件番号 | 4030 | 8001 | 8002 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 名称 | カスターリア壬生 | いなげや横浜西が岡店 | フォレオタウン筒井 |
| 運用期間 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 | 自:平成24年3月1日 至:平成24年8月31日 |
| 月額賃料(共益費を含む) | 7,175 | 5,862 | 7,355 |
| 敷金・保証金等 | 6,583 | 91,439 | 136,591 |
| 稼働率 | 97.6% | 100.0% | 97.1% |
| 損益情報 | | | |
| (A) 賃貸事業収入 小計 | 53,551 | 35,173 | 47,486 |
| 賃貸事業収入賃貸料 | 42,627 | 35,173 | 45,323 |
| その他賃貸事業収入 | 10,924 | - | 2,163 |
| (B) 賃貸事業費用 小計 | 12,335 | 6,239 | 9,627 |
| 公租公課 | 1,922 | 3,901 | 5,706 |
| 外注管理費 | 6,660 | 1,055 | 2,447 |
| 修繕費 | 2,257 | 450 | - |
| 損害保険料 | 75 | 43 | 30 |
| 水道光熱費 | 1,114 | - | 288 |
| その他賃貸事業費用 | 303 | 789 | 1,156 |
| (C) NOI (=A-B) | 41,216 | 28,933 | 37,859 |
| (D) 減価償却費 | 11,972 | 2,417 | 3,802 |
| (E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D) | 29,244 | 26,515 | 34,056 |
| (F) 資本的支出 | - | - | - |
| (G) NCF (=C-F) | 41,216 | 28,933 | 37,859 |
| 取得価格(百万円) | 1,193 | 1,000 | 1,410 |

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24年8月31日現在)

| テナント名 | 業種 | 物件名称 | 賃貸面積 (㎡) (注1) | 総賃貸面積に占める 当該テナントの賃貸 面積の比率(%) (注2) |
|-----------------|--------|-------------------------|---------------------|--|
| ディエイチ・リーシング合同会社 | 不動産賃貸業 | カスターリア西麻布霞町他 計78物件 | 205,848.80 | 56.1 |
| 株式会社モリモトクオリティ | 不動産管理業 | カスターリア麻布十番七面 坂他計28物件 | 57,351.22 | 15.6 |
| 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3物件 | 39,893.22 | 10.9 |
| 主なテナントの合計 | | | 303,093.24 | 82.6 |
| ポートフォリオ全体の賃貸面積 | | | 367,105.44 | 100.0 |

(注1)「賃貸面積」には、平成24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面積を記載しています。

(注2) 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24年8月31日現在)

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名 (注2) |
|----------|----------------------|------------|---|---------------|
| 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 |
| 1014 | NCR西麻布ツインタワー (注3) | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1015 | カスターリア西麻布霞町 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1016 | カスターリアお茶の水 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1017 | カスターリア参宮橋 | 平成32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25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。 | D |
| 1019 | カスターリア水天宮II | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1020 | カスターリア新富町 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1021 | カスターリア新富町II | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1022 | カスターリア原宿 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1023 | カスターリア代々木上原 | 平成30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30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1025 | カスターリア新宿7丁目 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |

| 物件 番号 | 物件名称（注1） | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名 （注2） |
|----------|----------------------|-------------|---|---------------|
| 1027 | カスターリア人形町 | 平成32年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1028 | カスターリア人形町Ⅱ | 平成32年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1029 | カスターリア新御茶ノ水 | 平成32年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1030 | カスターリア東日本橋Ⅱ | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1031 | カスターリア神保町 | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1032 | カスターリア新富町Ⅲ | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1033 | カスターリア新宿御苑 | 平成25年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 1034 | カスターリア高輪台 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1035 | カスターリア東日本橋Ⅲ | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1036 | カスターリア新宿御苑Ⅱ | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1037 | カスターリア新富町Ⅳ | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1038 | カスターリア高輪台Ⅱ | 平成25年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1039 | カスターリア南麻布 | 平成25年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1040 | カスターリア銀座Ⅲ | 平成25年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 1041 | カスターリア茅場町 | 平成25年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 1042 | カスターリア高輪 | 平成28年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 1043 | カスターリア東日本橋 | 平成25年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 1045 | カスターリア新宿 | 平成26年1月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 1046 | カスターリア市ヶ谷 | 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 | カスターリア初台 | 平成25年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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 |
| 2001 | カスターリア目黒かむろ坂 | 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 | イブセ都立大学 | 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 | カスターリア雪谷 | 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 | カスターリア祐天寺 | 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 | カスターリア大塚 | 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 | カスターリア菊川 | 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 | カスターリア目黒 | 平成30年7月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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 | カスターリア大塚Ⅱ | 平成32年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2010 | カスターリア自由が丘 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2011 | カスターリア目白 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2012 | カスターリア池袋 | 平成25年9月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2013 | カスターリア要町 | 平成28年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2014 | カスターリアタワー 品川シーサイド | 平成25年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2015 | カスターリア八雲 | 平成25年12月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2016 | カスターリア戸越駅前 | 平成26年3月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2018 | カスターリア本所吾妻橋 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |

| 物件番号 | 物件名称(注1) | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名(注2) |
|------|--------------|-------------|---|-----------|
| 2019 | カスターリア北沢 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2020 | カスターリア門前仲町 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2023 | カスターリア上池台 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2024 | カスターリア森下 | 平成32年10月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2025 | カスターリア若林公園 | 平成25年4月20日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2026 | カスターリア浅草橋 | 平成25年4月18日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2027 | カスターリア入谷 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2028 | カスターリア北上野 | 平成28年2月29日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 2029 | カスターリア森下Ⅱ | 平成25年6月28日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2030 | カスターリア三ノ輪 | 平成25年8月20日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2031 | カスターリア尾山台 | 平成25年8月27日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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 | カスターリア中野 | 平成25年8月27日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2033 | カスターリア用賀 | 平成25年10月18日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2034 | カスターリア住吉 | 平成25年10月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2035 | カスターリア門前仲町Ⅱ | 平成25年11月30日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2036 | カスターリア押上 | 平成25年12月18日 | 契約期間満了の3か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2037 | カスターリア蔵前 | 平成25年4月22日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 2038 | カスターリア中延 | 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 | カスターリア戸越 | 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 |
| 2044 | カスターリア荒川 | 平成26年3月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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 |
| 2045 | カスターリア大森Ⅱ | 平成26年3月31日 | 契約期間満了の6か月前までに、貸貸人又は賃借人のいずれから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 |
| 3002 | カスターリア鶴見 | 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 | カスターリア船橋 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3006 | カスターリア西船橋 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3007 | カスターリア舞浜 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3008 | カスターリア市川妙典 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3010 | カスターリア浦安 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3011 | カスターリア南行徳 | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3012 | カスターリア南行徳Ⅱ | 平成32年1月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3013 | カスターリア野毛山 | 平成30年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 3017 | カスターリア市川 | 平成25年7月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | 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 |
| 4009 | クレスト草津 | 平成25年6月30日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 4010 | カスターリア堺筋本町 | 平成25年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |
| 4011 | カスターリア新梅田 | 平成25年12月31日 | 信託契約の延長に併せて延長します。 | D |

| 物件 番号 | 物件名称(注1) | 契約満了日 | 契約更改の方法 | テナント名 (注2) |
|----------|--------------|-------------|---|---------------|
| 4012 | カスターリア阿倍野 | 平成25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。 | D |
| 4014 | カスターリア栄 | 平成26年3月22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。 | D |
| 4015 | カスターリア日本橋高津 | 平成25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。 | D |
| 4016 | カスターリア円山裏参道 | 平成25年9月26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。 | D |
| 4017 | カスターリア円山表参道 | 平成26年3月24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。 | D |
| 4018 | カスターリア東比恵 | 平成25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。 | D |
| 4019 | カスターリアタワー長堀橋 | 平成25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。 | D |
| 4020 | カスターリア三宮 | 平成25年6月30日 | 契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 4021 | カスターリア勾当台公園 | 平成25年4月25日 | 契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 4022 | カスターリア一番町 | 平成25年7月30日 | 契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 4023 | カスターリア大町 | 平成25年8月27日 | 契約期間満了の3か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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。 | D |
| 4024 | カスターリア上町台 | 平成25年8月19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。 | D |
| 4025 | カスターリアタワー肥後橋 | 平成25年10月18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。 | D |
| 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 平成30年3月31日 | 協議により契約を延長することができます。 | M |

(注1)「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2)「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、ディエイチ・リーシング合同会社を、「L」は、大和リビング株式会社をそれぞれ表します。

(注3)平成24年9月27日に譲渡済です。

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24年8月31日現在において保有している各不動産又は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、各不動産又は各信託不動産の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、不動産鑑定評価を行った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の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 (注1) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2) | 試算価格情報 | | | | | 積算価格 (百万円) (注4) | 不動産 鑑定 評価 機関 (注5) |
|----------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 収益価格(注3) | | | | | | |
| | | | 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 | 7,470 | 7,760 | 4.7 | 7,340 | 4.9 | 5.0 | 4,680 | T |
| 1002 | カスターリア麻布十番七面坂 | 3,930 | 3,990 | 4.9 | 3,930 | 4.6 | 5.1 | 2,520 | C |
| 1003 | カスターリア芝公園 | 1,920 | 1,960 | 5.1 | 1,900 | 5.2 | 5.4 | 1,430 | T |
| 1004 | カスターリア銀座 | 1,880 | 1,910 | 5.0 | 1,860 | 5.1 | 5.3 | 1,810 | T |
| 1005 | カスターリア広尾 | 1,590 | 1,680 | 4.9 | 1,550 | 5.0 | 5.2 | 1,280 | T |
| 1006 | カスターリア日本橋 | 1,000 | 1,020 | 5.1 | 992 | 5.2 | 5.4 | 746 | T |
| 1007 | カスターリア八丁堀 | 1,950 | 1,990 | 5.1 | 1,930 | 5.2 | 5.4 | 1,120 | T |
| 1008 | カスターリア麻布十番 | 2,370 | 2,430 | 4.9 | 2,370 | 4.6 | 5.1 | 1,270 | C |
| 1009 | カスターリア麻布十番II | 2,270 | 2,330 | 4.8 | 2,270 | 4.5 | 5.0 | 1,180 | C |
| 1010 | カスターリア新宿夏目坂 | 1,540 | 1,670 | 5.1 | 1,540 | 4.8 | 5.3 | 1,140 | C |
| 1011 | カスターリア銀座II | 1,470 | 1,500 | 5.0 | 1,460 | 5.1 | 5.3 | 910 | T |
| 1012 | カスターリア渋谷櫻丘 | 987 | 1,010 | 4.9 | 977 | 5.1 | 5.2 | 1,020 | T |
| 1014 | NCR西麻布ツインタワー (注6) | 2,230 | 2,270 | 5.0 | 2,210 | 5.1 | 5.3 | 1,950 | T |
| 1015 | カスターリア西麻布霞町 | 1,920 | 1,970 | 5.0 | 1,900 | 5.1 | 5.3 | 2,980 | T |
| 1016 | カスターリアお茶の水 | 1,850 | 1,870 | 5.1 | 1,820 | 4.9 | 5.3 | 1,450 | F |
| 1017 | カスターリア参宮橋 | 1,280 | 1,310 | 5.1 | 1,260 | 5.3 | 5.4 | 1,680 | T |
| 1018 | カスターリア水天宮 | 1,220 | 1,240 | 5.2 | 1,210 | 5.2 | 5.5 | 699 | T |
| 1019 | カスターリア水天宮II | 1,090 | 1,110 | 5.1 | 1,080 | 5.2 | 5.4 | 710 | T |
| 1020 | カスターリア新富町 | 878 | 889 | 5.2 | 873 | 5.2 | 5.5 | 533 | T |
| 1021 | カスターリア新富町II | 751 | 758 | 5.2 | 748 | 5.2 | 5.5 | 419 | T |
| 1022 | カスターリア原宿 | 806 | 816 | 4.8 | 795 | 4.6 | 5.0 | 838 | F |
| 1023 | カスターリア代々木上原 | 585 | 591 | 5.0 | 578 | 4.8 | 5.2 | 588 | F |
| 1024 | カスターリア千駄ヶ谷 | 536 | 542 | 5.0 | 529 | 4.8 | 5.2 | 515 | F |
| 1025 | カスターリア新宿7丁目 | 447 | 451 | 5.3 | 442 | 5.1 | 5.5 | 489 | F |
| 1027 | カスターリア人形町 | 955 | 965 | 5.0 | 944 | 4.8 | 5.2 | 716 | F |
| 1028 | カスターリア人形町II | 1,090 | 1,100 | 5.0 | 1,080 | 4.8 | 5.2 | 751 | F |
| 1029 | カスターリア新御茶ノ水 | 903 | 913 | 5.0 | 893 | 4.8 | 5.2 | 820 | F |
| 1030 | カスターリア東日本橋II | 1,410 | 1,430 | 5.0 | 1,390 | 4.8 | 5.2 | 1,020 | F |
| 1031 | カスターリア神保町 | 1,200 | 1,210 | 5.0 | 1,190 | 4.8 | 5.2 | 966 | F |
| 1032 | カスターリア新富町III | 648 | 656 | 5.1 | 639 | 4.8 | 5.4 | 508 | F |
| 1033 | カスターリア新宿御苑 | 2,570 | 2,650 | 5.1 | 2,540 | (注7) | 5.4 | 1,780 | T |
| 1034 | カスターリア高輪台 | 887 | 897 | 4.9 | 876 | 4.7 | 5.1 | 790 | F |
| 1035 | カスターリア東日本橋III | 645 | 649 | 5.2 | 643 | 5.0 | 5.4 | 464 | D |
| 1036 | カスターリア新宿御苑II | 454 | 462 | 5.1 | 450 | 5.3 | 5.4 | 308 | T |
| 1037 | カスターリア新富町IV | 374 | 377 | 5.2 | 372 | 5.0 | 5.4 | 279 | D |
| 1038 | カスターリア高輪台II | 1,190 | 1,200 | 4.9 | 1,180 | 4.7 | 5.1 | 1,060 | F |
| 1039 | カスターリア南麻布 | 591 | 598 | 4.9 | 583 | 4.7 | 5.1 | 565 | F |
| 1040 | カスターリア銀座III | 2,550 | 2,610 | 5.0 | 2,520 | 5.1 | 5.3 | 1,930 | T |
| 1041 | カスターリア茅場町 | 2,570 | 2,600 | 5.2 | 2,560 | 5.2 | 5.5 | 1,730 | T |
| 1042 | カスターリア高輪 | 6,740 | 6,960 | 5.1 | 6,640 | 5.4 | 5.4 | 7,520 | T |
| 1043 | カスターリア東日本橋 | 3,320 | 3,320 | 5.5 | 3,320 | 5.2 | 5.7 | 2,990 | C |
| 1045 | カスターリア新宿 | 2,830 | 2,900 | 5.1 | 2,800 | 5.3 | 5.4 | 2,210 | T |
| 1046 | カスターリア千ヶ谷 | 1,220 | 1,240 | 5.1 | 1,220 | 4.8 | 5.3 | 756 | C |
| 1047 | 芝浦アイランド ブルームタワー | 7,880 | - | - | 7,880 | 4.9 | 7.0 | 7,350 | F |
| 1048 | カスターリア初台 | 2,180 | 2,210 | 5.0 | 2,160 | 4.8 | 5.2 | 1,700 | D |
| 2001 | カスターリア目黒かむろ坂 | 3,720 | 3,780 | 5.1 | 3,700 | 4.9 | 5.3 | 2,660 | D |
| 2002 | イブセ都立大学 | 506 | 504 | 6.0 | 506 | 5.7 | 6.2 | 307 | C |
| 2004 | カスターリア雪谷 | 1,010 | 1,030 | 5.2 | 997 | 5.3 | 5.5 | 713 | T |
| 2005 | カスターリア祐天寺 | 1,180 | 1,200 | 5.0 | 1,180 | 4.7 | 5.2 | 542 | C |

| 物件 番号 | 物件名称 (注1) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2) | 試算価格情報 | | | | | | 積算価格 (百万円) (注4) | 不動産 鑑定 評価 機関 (注5) |
|----------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------|-------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 収益価格(注3) | | | | | | | |
| | | | 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 (%) | | | |
| 2006 | カスターリア大塚 | 1,390 | 1,400 | 5.2 | 1,390 | 4.9 | 5.4 | 765 | C | |
| 2007 | カスターリア菊川 | 716 | 730 | 5.3 | 710 | 5.4 | 5.6 | 473 | T | |
| 2008 | カスターリア目黒 | 813 | 818 | 5.2 | 807 | 4.9 | 5.4 | 741 | F | |
| 2009 | カスターリア大塚II | 1,010 | 1,020 | 5.2 | 1,000 | 5.0 | 5.4 | 755 | F | |
| 2010 | カスターリア自由が丘 | 1,210 | 1,220 | 4.9 | 1,190 | 4.7 | 5.1 | 1,110 | F | |
| 2011 | カスターリア目白 | 929 | 960 | 5.5 | 929 | 5.2 | 5.7 | 574 | C | |
| 2012 | カスターリア池袋 | 2,300 | 2,330 | 5.2 | 2,290 | 5.0 | 5.4 | 1,620 | D | |
| 2013 | カスターリア要町 | 1,030 | 1,050 | 5.2 | 1,020 | 5.4 | 5.5 | 636 | T | |
| 2014 | カスターリアタワー 品川シーサイド | 7,010 | 7,100 | 5.2 | 6,970 | 5.2 | 5.5 | 5,760 | T | |
| 2015 | カスターリア八雲 | 701 | 723 | 5.1 | 691 | 5.3 | 5.4 | 765 | T | |
| 2016 | カスターリア戸越駅前 | 1,640 | 1,660 | 5.2 | 1,620 | 5.0 | 5.4 | 1,460 | F | |
| 2018 | カスターリア本所吾妻橋 | 941 | 955 | 5.4 | 935 | 5.5 | 5.7 | 671 | T | |
| 2019 | カスターリア北沢 | 716 | 725 | 5.1 | 706 | 4.9 | 5.3 | 762 | F | |
| 2020 | カスターリア門前仲町 | 394 | 421 | 5.3 | 383 | 5.4 | 5.6 | 238 | T | |
| 2023 | カスターリア上池台 | 197 | 198 | 5.8 | 196 | 5.4 | 6.0 | 164 | F | |
| 2024 | カスターリア森下 | 840 | 848 | 5.1 | 832 | 4.9 | 5.3 | 658 | F | |
| 2025 | カスターリア若林公園 | 731 | 738 | 5.2 | 728 | 5.0 | 5.4 | 761 | D | |
| 2026 | カスターリア浅草橋 | 759 | 760 | 5.6 | 759 | 5.3 | 5.8 | 526 | C | |
| 2027 | カスターリア入谷 | 552 | 553 | 6.0 | 552 | 5.7 | 6.2 | 437 | C | |
| 2028 | カスターリア北上野 | 2,360 | 2,390 | 5.3 | 2,340 | 5.4 | 5.6 | 1,530 | T | |
| 2029 | カスターリア森下II | 698 | 703 | 5.3 | 696 | 5.4 | 5.6 | 476 | T | |
| 2030 | カスターリア三ノ輪 | 1,340 | 1,360 | 5.3 | 1,330 | 5.4 | 5.6 | 868 | T | |
| 2031 | カスターリア尾山台 | 515 | 525 | 5.2 | 511 | 5.3 | 5.5 | 570 | T | |
| 2032 | カスターリア中野 | 1,080 | 1,090 | 5.1 | 1,070 | 4.9 | 5.3 | 894 | F | |
| 2033 | カスターリア用賀 | 958 | 979 | 5.1 | 949 | 5.3 | 5.4 | 778 | T | |
| 2034 | カスターリア住吉 | 849 | 862 | 5.3 | 844 | 5.4 | 5.6 | 559 | T | |
| 2035 | カスターリア門前仲町II | 2,250 | 2,270 | 5.1 | 2,220 | 4.9 | 5.3 | 1,760 | F | |
| 2036 | カスターリア押上 | 1,030 | 1,050 | 5.4 | 1,020 | (注8) | 5.7 | 722 | T | |
| 2037 | カスターリア蔵前 | 1,270 | 1,300 | 5.3 | 1,250 | (注9) | 5.6 | 758 | T | |
| 2038 | カスターリア中延 | 2,230 | 2,220 | 5.2 | 2,230 | 4.9 | 5.4 | 1,130 | C | |
| 2039 | ロイヤルパークス豊洲 | 7,970 | 8,090 | 5.7 | 7,970 | 5.3 | 6.0 | 4,640 | C | |
| 2040 | カスターリア戸越 | 2,160 | 2,160 | 5.4 | 2,160 | 5.1 | 5.6 | 1,250 | C | |
| 2041 | カスターリア大井町 | 1,250 | 1,270 | 5.0 | 1,220 | 4.7 | 5.3 | 673 | M | |
| 2042 | カスターリア大森 | 1,610 | 1,630 | 5.3 | 1,610 | 5.0 | 5.5 | 830 | C | |
| 2043 | カスターリア三宿 | 2,100 | 2,140 | 5.1 | 2,100 | 4.8 | 5.3 | 1,480 | C | |
| 2044 | カスターリア荒川 | 1,820 | 1,840 | 5.7 | 1,820 | 5.4 | 5.9 | 1,350 | C | |
| 2045 | カスターリア大森II | 2,470 | 2,500 | 5.1 | 2,440 | 4.8 | 5.4 | 1,610 | M | |
| 3001 | コスモハイム武蔵小杉 | 1,610 | 1,680 | 5.9 | 1,610 | 5.6 | 6.2 | 1,680 | C | |
| 3002 | カスターリア鶴見 | 667 | 679 | 6.1 | 667 | 5.8 | 6.4 | 382 | C | |
| 3003 | カスターリア船橋 | 690 | 680 | 5.9 | 694 | (注10) | 6.2 | 374 | T | |
| 3006 | カスターリア西船橋 | 735 | 741 | 6.1 | 729 | 5.9 | 6.3 | 656 | F | |
| 3007 | カスターリア舞浜 | 561 | 565 | 6.0 | 559 | 6.0 | 6.3 | 419 | T | |
| 3008 | カスターリア市川妙典 | 645 | 567 | 5.9 | 679 | 6.1 | 6.3 | 378 | T | |
| 3010 | カスターリア浦安 | 548 | 501 | 5.9 | 568 | 5.9 | 6.3 | 327 | T | |
| 3011 | カスターリア南行徳 | 494 | 502 | 5.8 | 491 | 5.8 | 6.1 | 352 | T | |
| 3012 | カスターリア南行徳II | 346 | 349 | 5.8 | 345 | 5.8 | 6.1 | 251 | T | |
| 3013 | カスターリア野毛山 | 276 | 278 | 6.0 | 274 | 5.8 | 6.2 | 267 | F | |
| 3017 | カスターリア市川 | 493 | 495 | 6.0 | 491 | 5.8 | 6.2 | 443 | F | |
| 3018 | ロイヤルパークス花小金井 | 5,650 | 5,630 | 5.9 | 5,660 | (注11) | 6.1 | 3,480 | D | |
| 4001 | カスターリア新栄 | 1,460 | 1,480 | 5.9 | 1,460 | 5.6 | 6.2 | 1,240 | C | |
| 4008 | アプリーレ垂水 | 1,300 | 1,300 | 6.6 | 1,290 | 6.4 | 6.8 | 1,380 | F | |
| 4009 | クレスト草津 | 2,690 | 2,630 | 7.7 | 2,710 | 7.8 | 8.0 | 2,270 | T | |
| 4010 | カスターリア塚筋本町 | 1,460 | 1,480 | 5.8 | 1,450 | 5.9 | 6.1 | 997 | T | |
| 4011 | カスターリア新梅田 | 1,400 | 1,420 | 5.9 | 1,390 | 6.0 | 6.2 | 1,000 | T | |
| 4012 | カスターリア阿倍野 | 4,100 | 4,150 | 5.8 | 4,080 | 5.9 | 6.1 | 3,630 | T | |
| 4014 | カスターリア栄 | 1,040 | 1,070 | 5.8 | 1,040 | 5.5 | 6.1 | 960 | C | |
| 4015 | カスターリア日本橋高津 | 3,350 | 3,380 | 5.9 | 3,330 | 6.0 | 6.2 | 2,970 | T | |
| 4016 | カスターリア円山裏参道 | 419 | 417 | 6.2 | 420 | 6.2 | 6.5 | 444 | T | |
| 4017 | カスターリア円山表参道 | 1,670 | 1,670 | 6.2 | 1,670 | 6.2 | 6.5 | 1,780 | T | |
| 4018 | カスターリア東比恵 | 905 | 914 | 6.1 | 901 | 6.3 | 6.4 | 821 | T | |
| 4019 | カスターリアタワー長堀橋 | 3,630 | 3,700 | 5.6 | 3,630 | 5.3 | 5.9 | 3,100 | C | |
| 4020 | カスターリア三宮 | 1,300 | 1,310 | 6.0 | 1,290 | 5.8 | 6.2 | 909 | D | |

| 物件 番号 | 物件名称 (注1) | 不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注2) | 試算価格情報 | | | | | | 積算価格 (百万円) (注4) | 不動産 鑑定 評価 機関 (注5) |
|----------|--------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|------------|--------------------|-------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 収益価格(注3) | | | | | | | |
| | | | 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 (%) | | | |
| 4021 | カスターリア勾当台公園 | 473 | 472 | 6.3 | 474 | 6.3 | 6.5 | 536 | D | |
| 4022 | カスターリア一番町 | 770 | 773 | 6.3 | 769 | 6.3 | 6.5 | 886 | D | |
| 4023 | カスターリア大町 | 606 | 606 | 6.3 | 606 | 6.3 | 6.5 | 614 | D | |
| 4024 | カスターリア上町台 | 2,320 | 2,340 | 5.6 | 2,310 | 5.4 | 5.8 | 1,980 | D | |
| 4025 | カスターリアタワー肥後橋 | 3,000 | 3,060 | 5.6 | 3,000 | 5.3 | 5.9 | 2,190 | C | |
| 4026 | ビッグタワー南3条 | 2,160 | 2,170 | 6.1 | 2,150 | 5.9 | 6.3 | 2,720 | D | |
| 4027 | カスターリア伏見 | 2,600 | 2,620 | 5.8 | 2,580 | 5.6 | 6.0 | 2,450 | F | |
| 4028 | カスターリア名駅南 | 788 | 798 | 5.7 | 778 | 5.4 | 6.0 | 549 | M | |
| 4029 | カスターリア薬院 | 998 | 1,010 | 5.7 | 985 | 5.4 | 6.0 | 924 | M | |
| 4030 | カスターリア壬生 | 1,220 | 1,220 | 5.9 | 1,210 | 5.7 | 6.1 | 1,030 | F | |
| 8001 | いなげや横浜西が岡店 | 853 | 857 | 6.2 | 849 | 5.9 | 6.4 | 892 | F | |
| 8002 | フォレオタウン筒井 | 1,040 | 1,060 | 6.7 | 1,030 | 6.5 | 7.2 | 1,080 | D | |

(注1)「物件名称」に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注2)「不動産鑑定評価額」には、平成24年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注3)「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4)「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5)「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6)平成24年9月27日に譲渡済です。

(注7)5.2%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目)

(注8)5.7%(価格時点から1~10年目)/5.5%(価格時点から11年目)

(注9)5.5%(価格時点から1~10年目)/5.4%(価格時点から11年目)

(注10)6.1%(価格時点から1~4年目)/5.7%(価格時点から5~11年目)

(注11)5.7%(価格時点から1~10年目)/6.1%(価格時点から11~82年目)

4. ポートフォリオの分散状況（平成24年8月31日現在）

(1) 地域別投資比率

| 地域 | 物件数（棟） | 取得価格（百万円） | 投資比率（％） |
|------|--------|-----------|---------|
| エリア1 | 45 | 91,168 | 43.2 |
| エリア2 | 41 | 65,241 | 30.9 |
| エリア3 | 13 | 13,774 | 6.5 |
| エリア4 | 24 | 40,852 | 19.4 |
| 合計 | 123 | 211,035 | 100.0 |

(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 | 121 | 208,625 | 98.9 |
| 商業施設 | 2 | 2,410 | 1.1 |
| その他 | — | — | — |
| 合計 | 123 | 211,035 | 100.0 |

(3) 築年数分布

| 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 | 15 | 30,142 | 14.3 |
| 5年以上10年未満 | 90 | 162,648 | 77.1 |
| 10年以上 | 18 | 18,245 | 8.6 |
| 合計 | 123 | 211,035 | 100.0 |

(4) 用途別平均築年数

| 用途 | 平均築年数（年） |
|------|----------|
| 居住施設 | 7.2 |
| 商業施設 | 11.2 |
| その他 | — |
| 合計 | 7.2 |

(5) 居住施設のタイプ別戸数比率（注）

| タイプ | 住戸数（戸） | 比率（％） |
|----------|--------|-------|
| コンパクト（C） | 7,642 | 84.0 |
| ファミリー（F） | 1,461 | 16.0 |
| 合計 | 9,103 | 100.0 |

（注7）平成24年10月11日付でタイプ別投資比率の見直しを行っており、かかる見直し後の分類に従って記載しています。なお、かかる見直しの詳細については、前記4ページ「（1）運用方針」をご覧ください。

(6) 最寄駅からの徒歩時間別比率（居住施設のみ）

| 最寄駅からの徒歩時間 | 物件数（棟） | 取得価格（百万円） | 投資比率（％） |
|------------|--------|-----------|---------|
| 1分以上3分未満 | 31 | 66,445 | 31.8 |
| 3分以上5分未満 | 28 | 50,328 | 24.1 |
| 5分以上8分未満 | 31 | 49,411 | 23.7 |
| 8分以上10分未満 | 17 | 26,585 | 12.7 |
| 10分以上 | 14 | 15,856 | 7.6 |
| 合計 | 121 | 208,625 | 100.0 |

以上