

 **大和ハウス・レジデンシャル投資法人**

第16期(平成26年2月期)決算説明資料

2014年4月11日

(資産運用会社)

**大和ハウス・アセットマネジメント株式会社**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第409号

一般社団法人投資信託協会 加入



運用ハイライト

ページ 番号	
2	本投資法人の概要
3	第16期（平成26年2月期）のハイライト
4	第16期決算実績と第15期決算実績との差異
5	第16期（平成26年2月期）当期純利益の 対前期比増減要因
6	第16期（平成26年2月期）当期純利益の 当初予想との差異要因
7	公募増資と外部成長の実績について
8	外部成長の実績
9	資産の入替えによるポートフォリオの質の向上
10	大和ハウスグループのスポンサーサポート
11	ポートフォリオの状況
12	稼働率の推移
13	テナント入替時の賃料状況推移
14	内部成長
15	財務の状況（1）

ページ 番号	
16	財務の状況（2）
17	財務の状況（3）
18	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（1）
19	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（2）
20	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（3）
21	分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上（4）
22	今後の業績予想について
23	第17期（平成26年8月期）及び第18期 （平成27年2月期）の当期純利益（予想）増減要因
24	投資主を重視した取組みについて
25	今後の成長戦略について

A P P E N D I X

27	ポートフォリオのエリア別投資方針
28	ポートフォリオのタイプ別投資方針

ページ 番号	
29	高齢者向け住宅への取組みについて
30	ポートフォリオの構築方針の前提 ：ポートフォリオの強み
31	賃貸住宅マーケットの状況
32	大和ハウス工業の概要
33	大和ハウスグループの総合力を活用した運用戦略
34 ～38	不動産鑑定評価比較表
39 ～43	ポートフォリオ一覧（平成26年4月11日現在）
44	業績の推移
45	財務諸表の推移
46 ～48	貸借対照表
49	損益計算書
50 ～51	投資主の状況
52	本投資口価格指数の状況

（注）本資料で使用している写真は、10ページ及び24ページに掲載した物件写真を除き、すべてDHIが運用する物件の写真です。

- ①賃料や稼働率の安定性が相対的に高い**居住施設**を投資対象とする居住施設特化型J-REITです。
- ②スポンサーである**大和ハウスグループ**との協働により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。  
賃貸住宅を投資対象とする一方、今後一定の需要が見込まれる高齢者向け住宅（注）への投資も行います。
- ③平成22年4月にニューシティ・レジデンス投資法人（NCR）と**合併**し資産規模が拡大し収益性も改善、**内部留保を活用して分配金の安定化**を推進しています。
- ④平成25年10月に上場来3度目の**公募増資（総額85億円）**を実施し、着実な外部成長を実現しています。

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

## 第16期（平成26年2月末日現在）

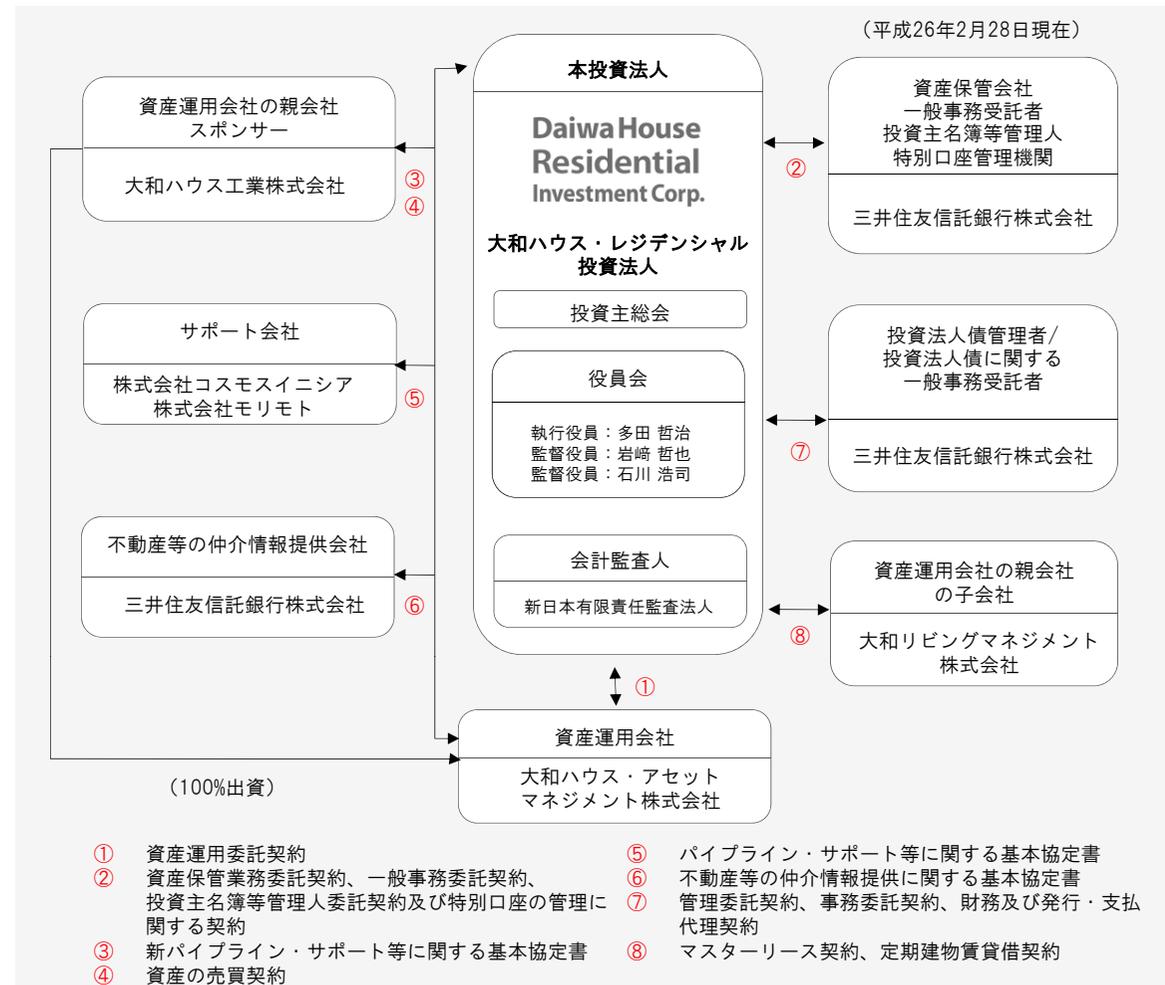
決算期	2月および8月
保有物件数	132物件
賃貸可能戸数	10,170戸
総資産額	237,934百万円
資産規模（注1）	229,981百万円
純資産	117,789百万円
発行済投資口数	373,870口
一口当たり純資産	299千円
LTV（注2）	51.1%
上場日	平成18年3月22日
スポンサー	大和ハウス工業株式会社

（注1） 取得価格ベースで、単位未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

（注2） LTV（総有利子負債比率）＝期末有利子負債額/期末総資産額×100

## 発行体格付の状況

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



<h2>着実な外部成長</h2>	<p>■ 外部成長の実績 第16期（平成26年2月期）は6物件総額10,300百万円（取得価額）を取得し、1物件990百万円を譲渡。 平成25年10月に公募増資（総額85億円）を実施し、資産規模は2,299億円（平成26年2月28日現在）へ拡大。 詳細は8～9ページに記載</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>第14期末 (平成25年2月期)</th> <th>第15期末 (平成25年8月期)</th> <th>第16期末 (平成26年2月期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件数</td> <td>123物件</td> <td>127物件</td> <td>132物件</td> </tr> <tr> <td>資産規模</td> <td>2,126億円</td> <td>2,210億円</td> <td>2,299億円</td> </tr> </tbody> </table>		第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	第16期末 (平成26年2月期)	物件数	123物件	127物件	132物件	資産規模	2,126億円	2,210億円	2,299億円
	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	第16期末 (平成26年2月期)											
物件数	123物件	127物件	132物件											
資産規模	2,126億円	2,210億円	2,299億円											
<h2>収益性の向上</h2>	<p>■ 高い稼働率（期中平均稼働率96.5%）と安定した賃料、賃貸事業費用の低減等により、第16期（平成26年2月期）ポートフォリオNOI利回りは5.59%に改善 詳細は12～14ページに記載</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>第9期末 (平成22年8月期)</th> <th>第15期末 (平成25年8月期)</th> <th>第16期末 (平成26年2月期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NOI 利回り</td> <td>4.99%</td> <td>5.42%</td> <td>5.59%</td> </tr> </tbody> </table>		第9期末 (平成22年8月期)	第15期末 (平成25年8月期)	第16期末 (平成26年2月期)	NOI 利回り	4.99%	5.42%	5.59%				
	第9期末 (平成22年8月期)	第15期末 (平成25年8月期)	第16期末 (平成26年2月期)											
NOI 利回り	4.99%	5.42%	5.59%											
<h2>LTVの低減と 物件の取得余力の拡大</h2>	<p>■ 公募増資（総額85億円）により、LTVの低減を実現。 物件の取得余力は204億円に拡大。</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>第14期末 (平成25年2月期)</th> <th>第15期末 (平成25年8月期)</th> <th>第16期末 (平成26年2月期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LTV</td> <td>56.6%</td> <td>53.0%</td> <td>51.1%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">LTV55%までの取得余力</td> <td style="text-align: center;"><b>204億円</b></td> </tr> </table>		第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	第16期末 (平成26年2月期)	LTV	56.6%	53.0%	51.1%	LTV55%までの取得余力	<b>204億円</b>		
	第14期末 (平成25年2月期)	第15期末 (平成25年8月期)	第16期末 (平成26年2月期)											
LTV	56.6%	53.0%	51.1%											
LTV55%までの取得余力	<b>204億円</b>													
<h2>分配方針の変更</h2>	<p>■ 新分配方針の導入 減価償却費相当額の10%に相当する金額を内部留保（平成26年2月末現在185億円（注））から取り崩し、当期純利益に上乗せし分配する方針を導入。 第16期（平成26年2月期）については、425円/口を上乗せし分配。 （注）取崩し後の金額であり、取崩し前は191億円です。 詳細は18～21ページに記載</p>													

	第15期実績(A) (平成25年8月期)	第16期予想(B) (平成26年2月期)	第16期実績(C) (平成26年2月期)	差異(C) -(A)	差異(C) -(B)
1口当たり当期純利益	7,899円	8,043円	7,232円	△667円	△811円
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	7,889円	8,043円	8,263円	+374円	+220円
1口当たり分配金	8,300円	8,470円	8,688円	+388円	+218円

# 第16期決算実績と第15期決算実績との差異

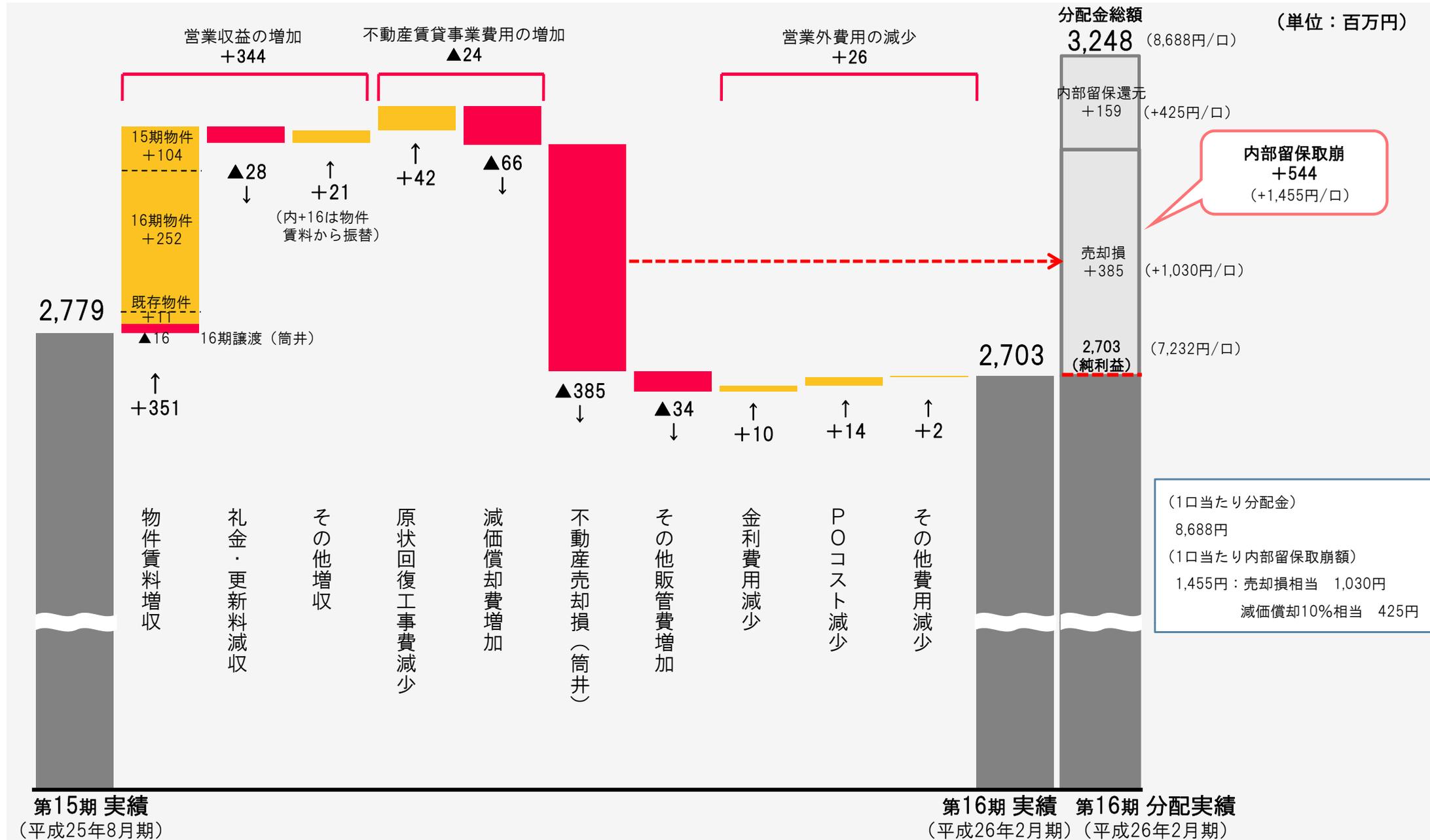
(単位：百万円)

	第15期実績 (平成25年8月期)	第16期予想 (注1) (平成26年2月期)	第16期実績 (平成26年2月期)	第16期実績と第15期実績との差異	
運用日数	184日	181日	181日	—	
営業収益 (a)	7,971	8,316	8,316	344	4.3%増収
賃貸事業収益 (b)	7,968	8,316	8,316	348	4.4%増収
賃貸事業収入	7,431	7,792	7,782	350	15期・16期取得物件+355、16期譲渡物件△15
その他賃貸事業収入	537	523	534	△2	駐車場使用料+26、礼金収入△11、更新料収入△17
不動産等売却益	3	—	—	△3	物件売却益（フォレオタウン筒井土地の一部）の減少
営業費用 (c)	4,309	4,431	4,756	446	
賃貸事業費用 (d)	4,309	4,431	4,371	61	
賃貸事業費用	3,520	3,567	3,545	24	減価償却費+66、原状回復工事費△42
その他賃貸事業費用	789	863	826	36	
不動産等売却損	—	—	385	385	物件売却損（フォレオタウン筒井）
不動産等売却損益を除く営業利益 (b) - (d)	3,658	3,885	3,945	286	7.8%増益
営業利益 (a) - (c)	3,661	3,885	3,559	△101	2.8%減益
営業外収益	5	0	7	1	
営業外費用	887	878	862	△25	
支払利息	672	668	667	△5	
融資関連費用	160	158	154	△6	
その他営業外費用	53	51	40	△13	P Oコストの減少
経常利益	2,780	3,007	2,704	△75	2.7%減益（巡航ベース (注2) では11.3%増益)
特別損益	—	—	—	—	
当期純利益	2,779	3,007	2,703	△75	2.7%減益（巡航ベース (注2) では11.3%増益)
内部留保実施（△取崩）額	△141	△159	△544	△403	
分配金総額	2,920	3,166	3,248	327	
1口当たり当期純利益	7,899円	8,043円	7,232円	△667円	
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	7,889円	8,043円	8,263円	374円	
1口当たり内部留保実施（△取崩）額	△400円	△426円	(※) △1,455円	△1,055円	(※) 内訳：売却損△1,030円、減価償却10%相当△425円
1口当たり分配金	8,300円	8,470円	8,688円	388円	
(期末発行済投資口数)	(351,870口)	(373,870口)	(373,870口)	22,000口	

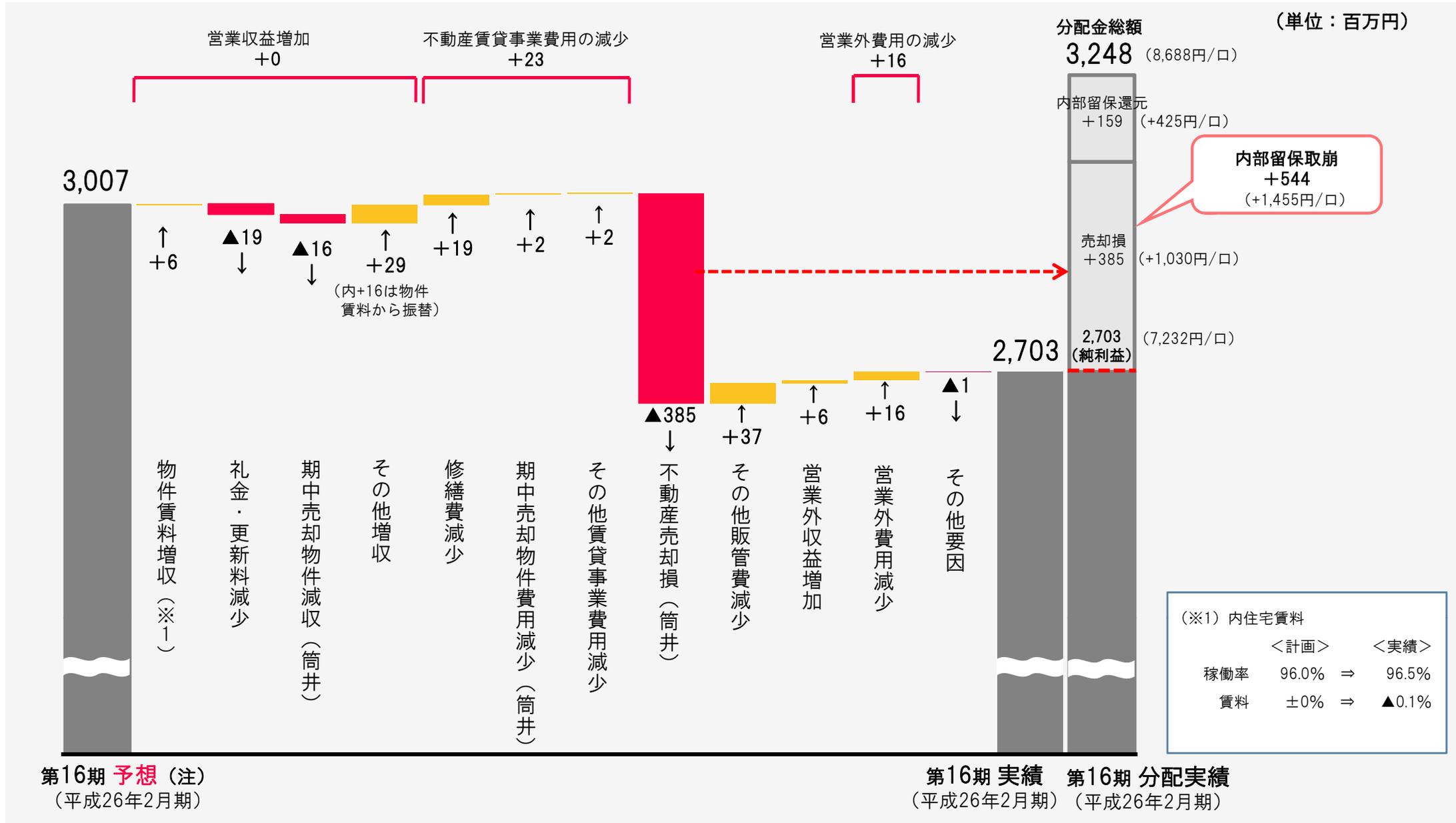
(注1) 平成25年10月10日に公表した平成26年2月期修正予想です。

(注2) 「巡航ベース」とは、不動産等売却損益等の特別な損益を除き算出した数値を指します。

## // 当期純利益の対前期比増減要因分析



## // 当期純利益の予想比差異分析

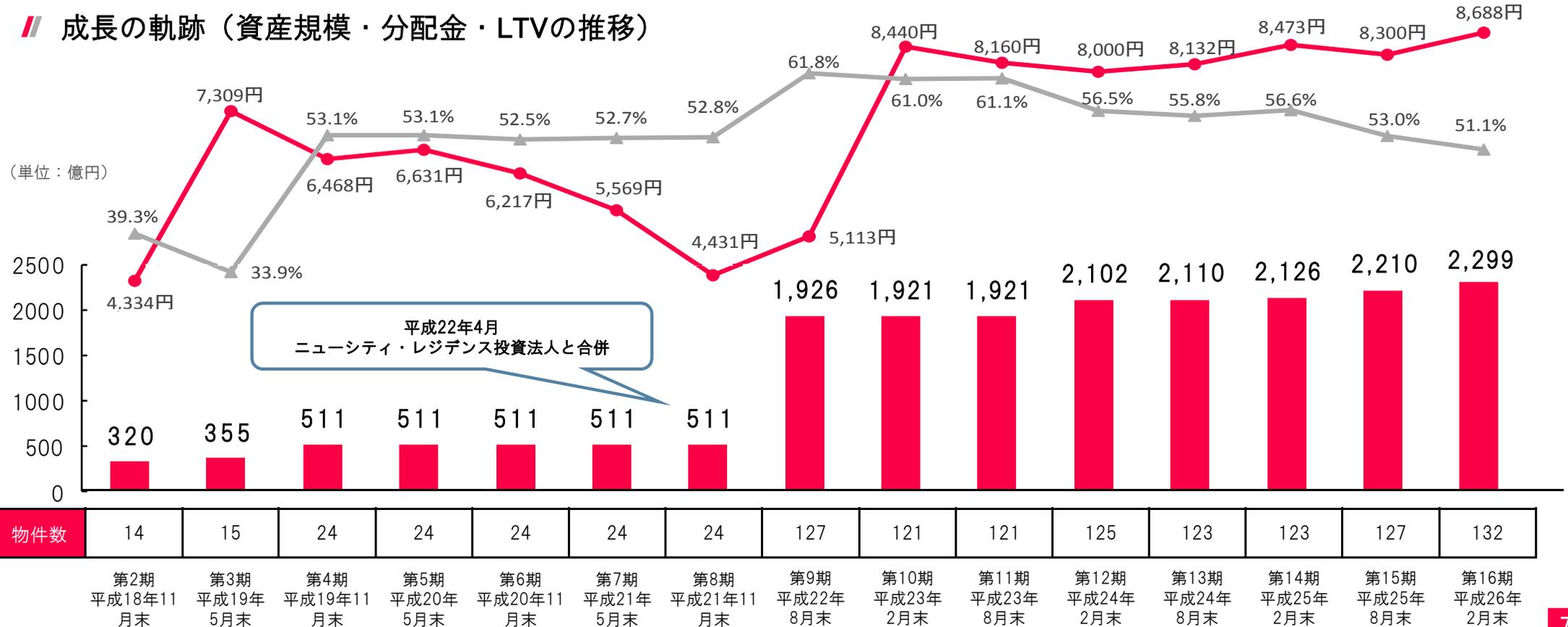


(注) 平成25年10月10日に公表した平成26年2月期の運用状況の予想です。

## // 公募増資の概要

	第3回公募増資	
発行決議日	平成25年10月10日	
発行総額（手取金）	85億円	
発行口数	22,000口	
増資による新規取得物件	6物件 (借入金返済)	カスターリア初台Ⅱ カスターリア目黒長者丸 カスターリア大森Ⅲ カスターリア恵比寿 カスターリア目黒鷹番 カスターリア武蔵小杉
増資によるLTV引下げ効果	53.0%（平成25年8月期）⇒51.1%（平成26年2月期）	

## // 成長の軌跡（資産規模・分配金・LTVの推移）



// 第16期（平成26年2月期）取得物件



<カスタリア初台Ⅱ>



<カスタリア恵比寿>



<カスタリア目黒長者丸>



<カスタリア目黒鷹番>



<カスタリア大森Ⅲ>



<カスタリア武蔵小杉>

物件名称	カスタリア初台Ⅱ	カスタリア恵比寿	カスタリア目黒長者丸	カスタリア目黒鷹番	カスタリア大森Ⅲ	カスタリア武蔵小杉
所在地	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都品川区	東京都目黒区	東京都品川区	神奈川県川崎市
構造・階数	RC造、5F / B1F	RC造、9F / B1F	RC造、3F / B1F	RC造、6F	RC造、8F	RC造、7F
建築時期	平成20年1月	平成19年10月	平成18年2月	昭和44年9月 (平成19年8月 改修工事実施済)	平成20年2月	平成19年11月
NOI利回り(注)	5.3%	5.2%	5.1%	5.3%	5.5%	5.6%
取得日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日	平成25年9月27日
取得価格	1,900百万円	1,420百万円	2,030百万円	1,750百万円	1,520百万円	1,680百万円
取得先	国内の合同会社					

// 第17期（平成26年8月期）取得物件



<ロイヤルパークス若葉台>

物件名称	ロイヤルパークス若葉台
所在地	東京都稲城市
構造・階数	住宅棟：RC造、14F 商業棟：S造、3F
建築時期	平成21年11月
NOI利回り(注)	7.0%
取得日	平成26年3月28日
取得価格	4,360百万円
取得先	大和ハウス工業株式会社

(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

## // 平成22年4月以降の物件入替え実績（うち、11物件（368億円）を大和ハウスグループ（赤字で記載）から取得（取得額ベース52.4%））

期	取得物件名称	取得日	取得価格① (百万円)	鑑定評価額② (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	築年数 (注2)	総戸数
第9期 (平成22年8月期)	カスターリア市ヶ谷	平成22年6月29日	940	1,210	270	6.9	1.8	50
	カスターリア中延	平成22年6月29日	1,790	2,170	380	6.5	2.1	83
第10期 (平成23年2月期)	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	7,550	190	6.4	3.7	276
	カスターリア戸越	平成22年11月1日	1,770	2,130	360	6.8	2.7	120
	ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	2,130	390	7.9	3.2	179
	カスターリア伏見	平成23年1月14日	2,260	2,490	230	7.1	4.3	123
	カスターリア大井町	平成23年6月30日	1,181	1,200	19	5.6	0.3	65
第11期 (平成23年8月期)	カスターリア名駅南	平成23年8月1日	720	757	37	6.5	4.6	70
	カスターリア大森	平成23年8月2日	1,500	1,600	100	6.0	4.4	60
	カスターリア薬院	平成23年9月26日	930	951	21	6.5	5.6	118
第12期 (平成24年2月期)	ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	5,560	260	6.7	5.6	279
	カスターリア三宿	平成23年10月7日	1,900	2,050	150	5.9	4.6	53
	芝浦アイランド ブルームタワー	平成23年10月18日	7,580	7,880	300	6.7	3.1	213
	カスターリア初台	平成23年12月19日	2,030	2,180	150	5.6	5.1	81
	カスターリア壬生	平成23年12月22日	1,193	1,210	16	6.1	3.8	78
	カスターリア荒川	平成24年3月28日	1,660	1,830	170	6.5	5.1	70
第13期 (平成24年8月期)	カスターリア大森Ⅱ	平成24年3月29日	2,370	2,460	90	5.4	3.1	112
	カスターリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,209	1,320	111	6.9	3.6	84
第14期 (平成25年2月期)	カスターリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	4,000	200	5.2	4.8	101
	カスターリア大濠ベイタワー	平成25年3月25日	2,910	3,520	610	7.5	6.5	215
第15期 (平成25年8月期)	ロイヤルパークスなんば	平成25年3月29日	2,830	2,940	110	7.1	7.1	162
	アーバンリビング稲毛	平成25年6月24日	930	978	48	7.4	4.3	(注4) 1
	カスターリア志賀本通	平成25年6月26日	1,730	1,860	130	6.6	5.4	128
第16期 (平成26年2月期)	カスターリア初台Ⅱ	平成25年9月27日	1,900	2,030	130	5.3	5.7	56
	カスターリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	1,520	100	5.2	5.9	36
	カスターリア目黒長者丸	平成25年9月27日	2,030	2,150	120	5.1	5.6	61
	カスターリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	1,790	40	5.3	44.1	55
	カスターリア大森Ⅲ	平成25年9月27日	1,520	1,660	140	5.5	5.6	74
	カスターリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	1,750	70	5.6	5.8	85
第17期 (平成26年8月期)	ロイヤルパークス若葉台	平成26年3月28日	4,360	4,550	190	7.0	4.4	192
30物件 合計・平均 (注3)			70,292	75,426	5,133	6.4	5.4	3,280

(注1) (取得時の不動産鑑定評価書における賃貸純収益/取得価格) (注2) 取得日現在における築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「NOI利回り」及び「築年数」については、各物件の取得価格で加重平均して記載しています。

(注4) 専有部分の戸数は100戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、戸数を1戸として記載しています。

**収益性向上** **築年数改善**

譲渡	第9期～第16期	簿価① (注5) (百万円)	譲渡価格②(注6) (百万円)	②-① (百万円)	NOI利回り (%) (注7)	築年数 (注8)	総戸数
	26物件 合計・平均	26,282	26,325	43	5.9	9.2	1,042

(注5) 譲渡日の属する期の前の決算期における簿価を記載しています。(注6) 売却に係る諸費用は考慮していません。(注7) (過去2期の合計NOI/取得価格)

(注8) 譲渡日現在における各物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。(注9) アプリール垂水及びフォレオタウン筒井の土地の一部譲渡は含んでいません。

## // 今後のスポンサーパイプライン

- 大和ハウス工業の開発不動産による資産規模の拡大を促進

稼働中の開発不動産	
■ 賃貸住宅 ⇒ 463億円（平成25年12月末現在簿価ベース。）	
流動化不動産 ⇒ 194億円	
収益不動産 ⇒ 269億円	
■ 高齢者向け住宅 ⇒ 2施設（平成25年12月現在）	

（出所）大和ハウス工業「2014年3月期 第3四半期 決算概要」

## 【大和ハウス工業の開発中物件】



【大和ハウス工業の高齢者向け住宅開発事例】

- ⑤ 名古屋市中区プロジェクトⅡ
- ▲ 名古屋市中区プロジェクトⅠ  
着工：平成25年10月
- ▲ 福岡市中央区プロジェクト  
着工：平成24年7月



▲ ロイヤルパークスERささしま

敷地面積 7,686㎡（仮換地地積）  
 延床面積 46,067.92㎡  
 構造 RC造・地上19階  
 着工 平成25年5月  
 竣工 平成27年3月（予定）  
 建物用途 共同住宅：430戸、  
 老人ホーム：66戸、保育所、  
 デイサービス、コンビニ、シェアハウス

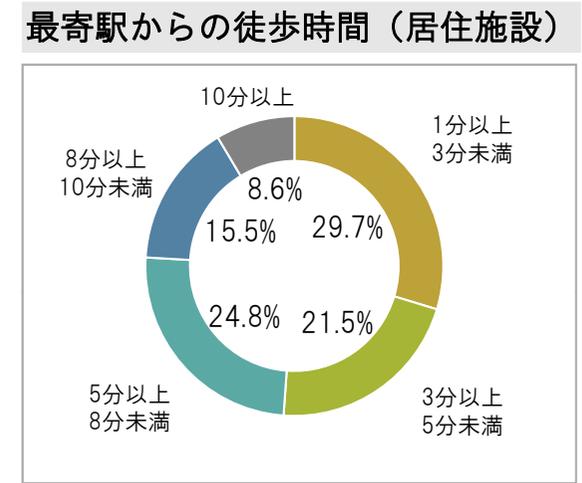
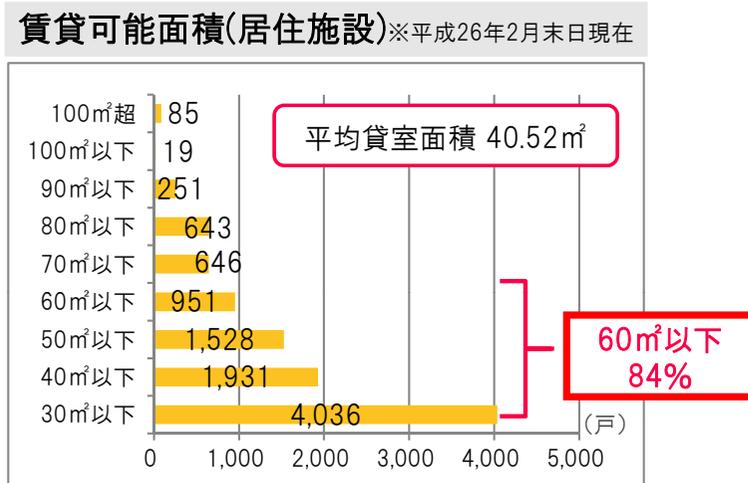
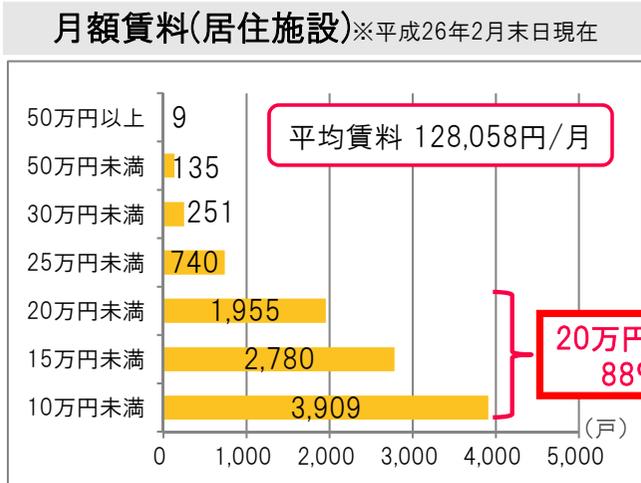
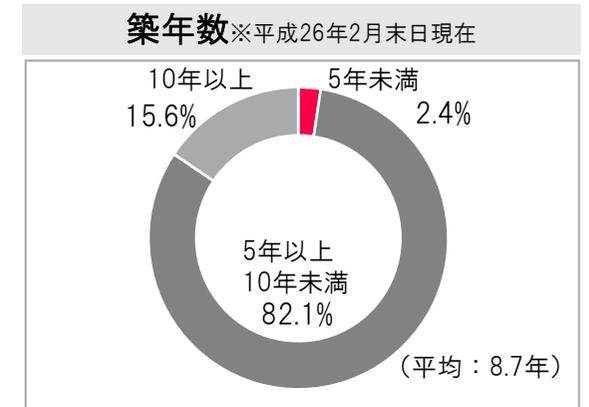
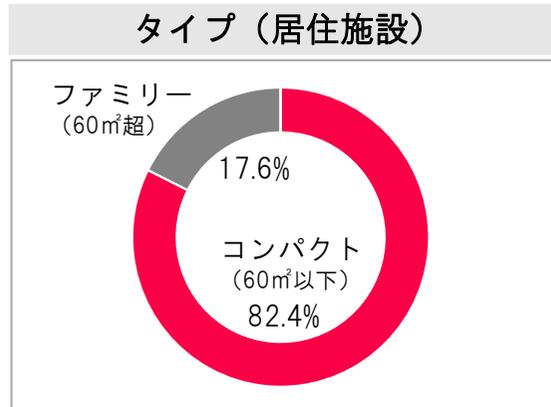
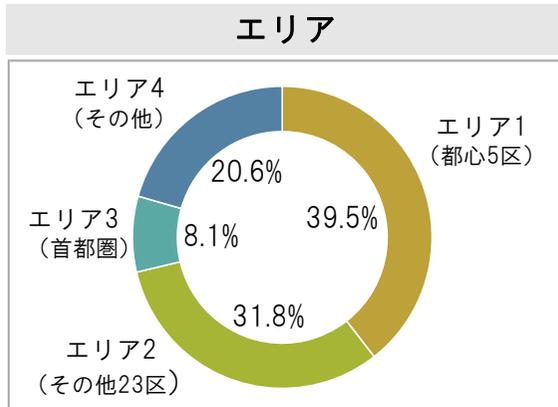
本投資法人向け開発物件（注1）5物件…右上図 ○ 印  
 （大和ハウス工業からの優先交渉権取得済み開発中物件）

本投資法人の取得対象物件（注2）4物件…右上図 ▲ 印  
 （大和ハウス工業宛優先交渉権付与依頼済み開発中物件）

（注1）「本投資法人向け開発物件」とは、本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、本投資法人に対して優先交渉権を付与している物件をいいます。  
 （注2）「本投資法人の取得対象物件」とは、本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、大和ハウス工業に対して優先交渉権の付与を依頼している開発物件をいいます。  
 （注3）上記に記載及び掲載の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

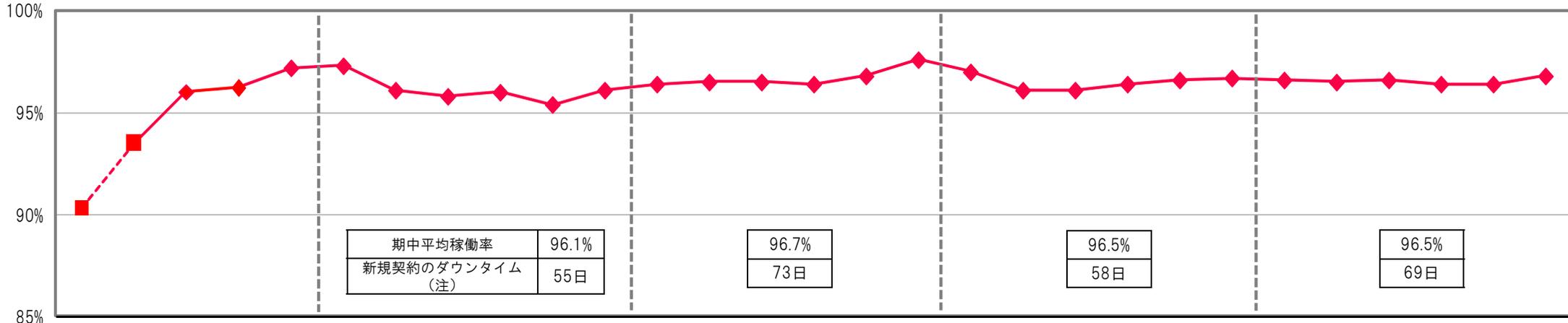
## // ポートフォリオの分散状況（平成26年4月11日現在）

- 引き続き人口増加が見込まれる首都圏に投資するほか、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度分散投資
- 需要が厚く、稼働率・賃料水準の安定している月額賃料20万円未満（88%）のコンパクトタイプ（60㎡以下：82%）に投資



(注1) 上記円グラフ「エリア」及び「築年数」については、取得価格をベースに算定しています。また、「タイプ」については、居住施設の住戸数をベースに算定しています。  
 (注2) 「エリア」の定義は次の通りです。①都心5区(エリア1)：千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区、②その他23区(エリア2)：エリア1を除く東京都23区、③首都圏(エリア3)：エリア1、エリア2を除く東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県、④その他(エリア4)：その他の都市(人口約10万人以上の地域)  
 (注3) 「タイプ」の定義は次の通りです。コンパクト：専有面積60㎡以下、ファミリー：同60㎡超  
 (注4) 「月額賃料」とは、本投資法人が平成26年2月28日現在保有する132物件の住戸(アーバンリビング稲毛及び店舗は除く。)について、平成26年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除く。)をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

## // ポートフォリオ稼働率の推移



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

第8 期末	第9 期末	第10 期末	第11 期末	第12 期末	第13期 (平成24年8月期)						第14期 (平成25年2月期)						第15期 (平成25年8月期)						第16期 (平成26年2月期)					
平成 21年 11月	平成 22年 8月	平成 23年 2月	平成 23年 8月	平成 24年 2月	平成 24年 3月	平成 24年 4月	平成 24年 5月	平成 24年 6月	平成 24年 7月	平成 24年 8月	平成 24年 9月	平成 24年 10月	平成 24年 11月	平成 24年 12月	平成 25年 1月	平成 25年 2月	平成 25年 3月	平成 25年 4月	平成 25年 5月	平成 25年 6月	平成 25年 7月	平成 25年 8月	平成 25年 9月	平成 25年 10月	平成 25年 11月	平成 25年 12月	平成 26年 1月	平成 26年 2月

全体	90.3%	93.5%	96.0%	96.2%	97.2%	97.3%	96.1%	95.8%	96.0%	95.4%	96.1%	96.4%	96.5%	96.5%	96.4%	96.8%	97.6%	97.0%	96.1%	96.1%	96.4%	96.6%	96.7%	96.6%	96.5%	96.6%	96.4%	96.4%	96.8%	
居住施設	エリア1	87.9%	90.4%	94.3%	94.1%	96.3%	96.5%	94.7%	94.9%	95.1%	93.8%	94.8%	95.4%	95.7%	95.5%	95.1%	95.8%	96.9%	96.1%	95.0%	95.3%	96.1%	96.3%	96.6%	95.7%	95.9%	96.7%	96.6%	96.2%	96.3%
	エリア2	91.7%	93.6%	96.6%	96.5%	97.5%	97.1%	96.0%	95.3%	96.1%	96.3%	96.9%	96.6%	96.4%	96.1%	96.4%	96.9%	97.9%	97.0%	96.6%	96.5%	96.5%	96.2%	96.3%	96.9%	96.6%	96.4%	96.1%	96.5%	96.8%
	エリア3	96.9%	96.3%	97.0%	97.6%	99.1%	99.6%	98.7%	98.8%	98.8%	98.7%	98.6%	99.0%	99.3%	99.6%	99.4%	99.6%	99.5%	99.6%	99.1%	99.5%	99.3%	99.6%	99.9%	99.3%	99.2%	99.0%	98.2%	98.5%	98.5%
	エリア4	96.2%	95.8%	96.6%	97.2%	97.1%	97.5%	96.7%	96.1%	95.8%	95.3%	95.8%	96.3%	96.5%	96.7%	96.7%	97.0%	97.5%	97.1%	95.9%	95.6%	95.7%	96.1%	96.2%	96.1%	96.0%	95.9%	96.0%	96.0%	96.8%
商業施設	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	97.1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-	-

## // 入替時の賃料上昇・下落住戸数、割合及び賃料の推移

期		第13期（平成24年8月期）			第14期（平成25年2月期）			第15期（平成25年8月期）			第16期（平成26年2月期）		
エリア		戸	割合	金額(千円)									
全体	賃料上昇	366	38.6%	2,102	347	39.2%	2,310	385	38.2%	2,353	432	47.9%	2,529
	賃料下落	426	45.0%	△ 4,703	429	48.5%	△ 4,135	427	42.4%	△ 4,552	259	28.7%	△ 2,389
	賃料据置	155	16.4%	—	109	12.3%	—	196	19.4%	—	211	23.4%	—
	判別無（注1）	15	—	—	17	—	—	47	—	—	29	—	—
	計	962	100.0%	△ 2,601	902	100.0%	△ 1,825	1,055	100.0%	△ 2,198	931	100.0%	140
エリア1	賃料上昇	99	29.6%	696	113	35.3%	811	99	29.5%	765	125	43.0%	885
	賃料下落	169	50.4%	△ 2,859	167	52.2%	△ 1,900	181	53.9%	△ 2,613	80	27.5%	△ 781
	賃料据置	67	20.0%	—	40	12.5%	—	56	16.7%	—	86	29.6%	—
	判別無（注1）	13	—	—	3	—	—	32	—	—	7	—	—
	計	348	100.0%	△ 2,162	323	100.0%	△ 1,089	368	100.0%	△ 1,848	298	100.0%	104
エリア2	賃料上昇	84	36.8%	423	91	33.6%	378	77	30.7%	405	106	39.8%	543
	賃料下落	107	46.9%	△ 806	136	50.2%	△ 1,119	119	47.4%	△ 1,047	102	38.3%	△ 967
	賃料据置	37	16.2%	—	44	16.2%	—	55	21.9%	—	58	21.8%	—
	判別無（注1）	2	—	—	12	—	—	7	—	—	13	—	—
	計	230	100.0%	△ 383	283	100.0%	△ 741	258	100.0%	△ 642	279	100.0%	△ 423
エリア3	賃料上昇	8	23.5%	26	2	5.4%	4	5	12.2%	9	11	30.6%	40
	賃料下落	20	58.8%	△ 169	29	78.4%	△ 254	26	63.4%	△ 136	18	50.0%	△ 184
	賃料据置	6	17.6%	—	6	16.2%	—	10	24.4%	—	7	19.4%	—
	判別無（注1）	0	—	—	0	—	—	1	—	—	4	—	—
	計	34	100.0%	△ 143	37	100.0%	△ 250	42	100.0%	△ 127	40	100.0%	△ 144
エリア4	賃料上昇	175	50.0%	956	141	54.9%	1,117	204	53.7%	1,174	190	61.5%	1,061
	賃料下落	130	37.1%	△ 869	97	37.7%	△ 862	101	26.6%	△ 756	59	19.1%	△ 457
	賃料据置	45	12.9%	—	19	7.4%	—	75	19.7%	—	60	19.4%	—
	判別無（注1）	0	—	—	2	—	—	7	—	—	5	—	—
	計	350	100.0%	87	259	100.0%	255	387	100.0%	418	314	100.0%	603

（注1）「判別無」は、契約タイプの変更（一般借家契約、定期借家契約）の変更により単純比較ができない契約分又はNOR保有物件、新規取得物件のうち従前賃料が不明で比較ができない契約分を表します。

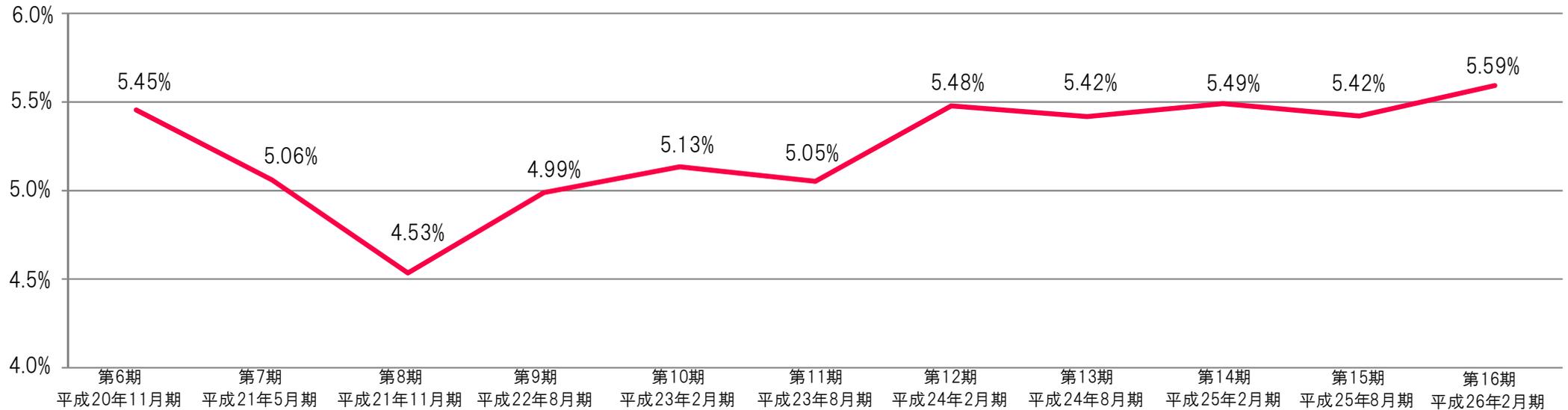
（注2）商業施設は除きます。

## // 各期末保有物件の稼働坪単価

（円/月・坪）	第10期末 （平成23年2月期）	第11期末 （平成23年8月期）	第12期末 （平成24年2月期）	第13期末 （平成24年8月期）	第14期末 （平成25年2月期）	第15期末 （平成25年8月期）	第16期末 （平成26年2月期）
稼働坪単価	11,074	10,986	10,833	10,826	10,813	10,509	10,623
前期末比	—	△88	△153	△7	△13	△304	114
	—	△0.8%	△1.4%	△0.1%	△0.1%	△2.8%	1.1%

（注）各期末における商業施設を除いた居住施設について、レントロールを基に作成しています。

## // ポートフォリオNOI利回りの推移



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

## // 建物の経年対応について (建設技術グループの活動)

- 設立の目的：予防的な大規模修繕等による保有物件の競争力の維持向上  
計画的な修繕等の実施による資産運用の安定化  
原状回復工事費と修繕費用の適正化
- 実績及び予定
  - ①建物診断及び長期修繕計画の策定  
全保有資産に対し建物診断を行い、より正確な修繕計画の立案による修繕コストの合理化及び資産運用の安定化を企図 (第18期 (平成27年2月期) までに完了予定)  
第16期末現在、52物件について完了済
  - ②戦略的バリューアップ工事の実施  
右記紹介事例 (カスターリア中目黒) を含む5物件について実施し、収益力・ブランド力等のバリューアップに貢献
  - ③建物維持管理業務の継続的見直し  
原状回復工事及び修繕工事等をモデル化し、コスト・美観・機能を追求

## // バリューアップ工事の実例

- カスターリア中目黒 エントランス改修工事  
(工事費：約8.6百万円)

<改修内容>

エントランスホール改修工事  
(ブランド向上バリューアップ工事)

<改修前>



<改修後>



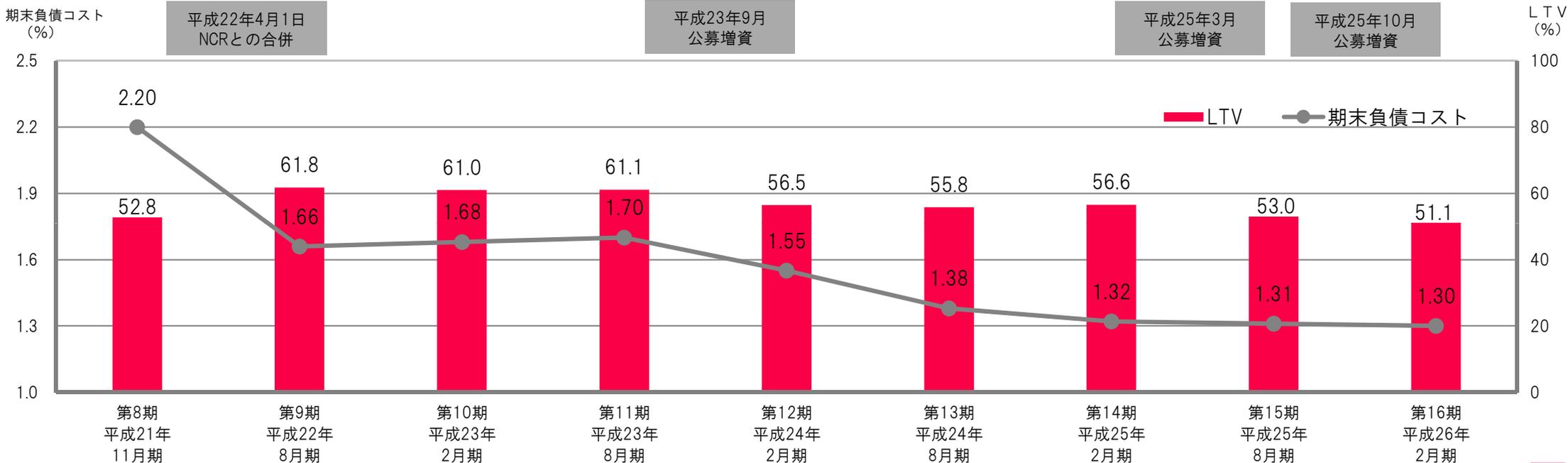
## // 基本方針

- 大和ハウス工業の親密金融機関を中心としたバンクフォーメーションの構築
- 当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロール
- 借入期間の長期化と負債コストの削減に注力、コミットメントライン100億円を活用して、機動的な物件取得を実現

## // 第16期（平成26年2月期）の財務改善状況

- 平成25年10月公募増資により、第16期末のLTVは51.1%と改善  
第15期末 53.0% ⇒ 第16期末 51.1%（前期比△1.9%）
- 平成26年1月に再生債務（旧ローン+旧投資法人債）35億円のリファイナンスを実施し、長期化とスプレッド引下げ、金利固定化を実現

## // 期末負債コスト・LTVの推移



(注3) コミットメントラインIを除く。

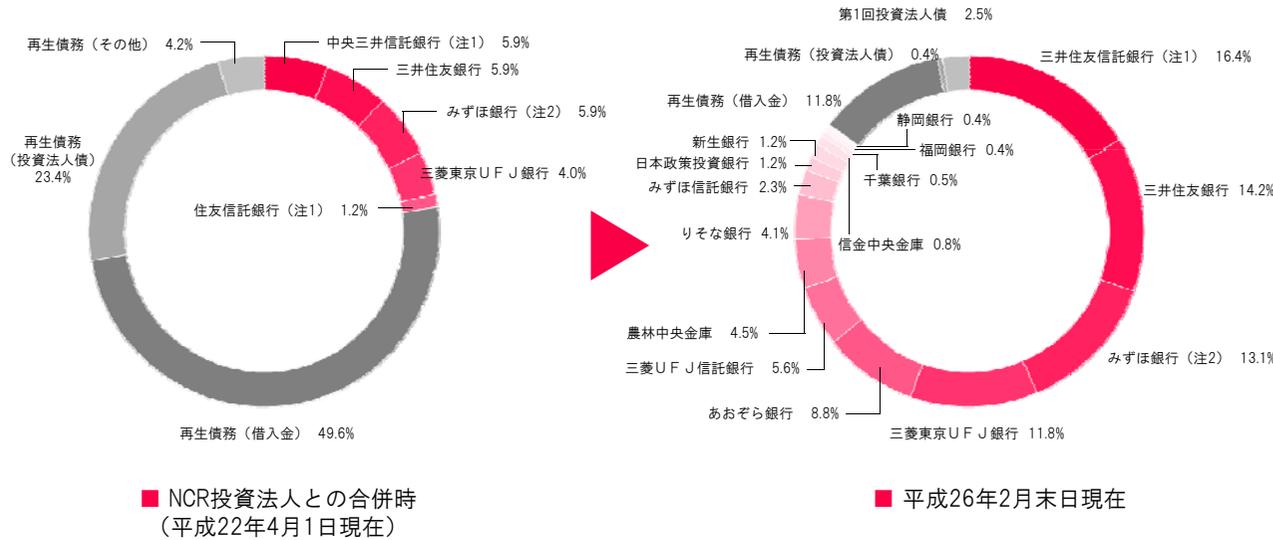
## // 負債コストの低減実績

借換時期	借換額 (億円)	負債コスト (注1) の変化	1口当たり負債コスト増減額 (円/期) (注2)
平成22年12月	105	1.47% ▶ 1.79%	53
平成23年 9月	318	1.93% ▶ 1.34%	▲294
平成24年 3月	180	1.48% ▶ 1.31%	▲47
平成24年 7月	124	2.24% ▶ 0.93%	▲254
平成25年1月 及び2月	265	1.32% ▶ 1.04%	▲119
平成26年1月	35	1.28% ▶ 1.04%	▲11

(注1) 基準金利+スプレッド+その他の融資関連費用

(注2) 借換時点における投資口数をベースとし、平成25年3月1日に実施した投資口分割（2分割）を考慮して記載しています。

## // 借入先の多様化



(注1) 中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。  
 (注2) 株式会社みずほ銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で合併し、株式会社みずほ銀行となりました。

## // 有利子負債の構成比率

### 長期負債比率の上昇



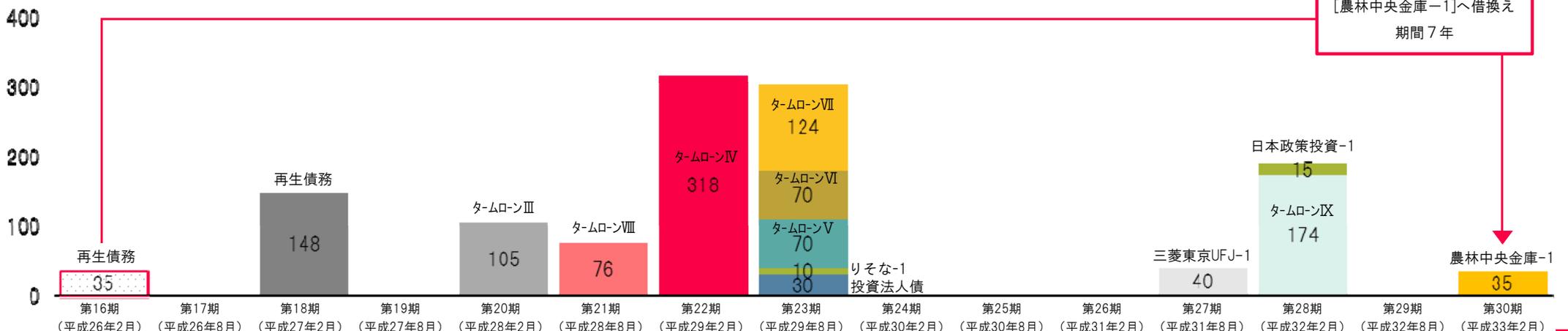
### 金利の固定化比率の上昇



## // 有利子負債返済期限の分散状況

平均残存年数： (第15期末) 3.46年 ▶ (第16期末) 3.17年

(単位：億円)



// 有利子負債一覧表

	借入先	平成26年3月31日現在	利率	借入日	返済期限	期間	担保
タームローンⅢ	7金融機関	10,500百万円	1.40% (注1) (固定) <スプレッド0.8%>	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年	無担保
タームローンⅣ	8金融機関	31,800百万円	1.096% (注1) (固定) <スプレッド0.65%>	平成23年9月30日	平成28年9月30日	5年	無担保
タームローンⅤ	4金融機関	7,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅥ	3金融機関	7,000百万円	1.025% (注1) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅦ	4金融機関	12,400百万円	0.69536% (注1) (固定) <スプレッド0.45%>	平成24年7月31日	平成29年7月31日	5年	無担保
タームローンⅧ	8金融機関	7,600百万円	0.44636% (変動) <スプレッド0.3%>	平成25年1月31日	平成28年3月31日	3年2か月	無担保
タームローンⅨ	8金融機関	17,410百万円	0.9585% (注1) (固定) <スプレッド0.5%>	平成25年1月31日及び 平成25年2月28日	平成32年1月31日	6年11か月及び 7年	無担保
りそな-1	りそな銀行	1,095百万円	0.81182% (変動) <スプレッド0.6%>	平成24年3月26日	平成29年3月31日	5年	無担保
三菱東京UFJ-1	三菱東京UFJ銀行	4,000百万円	1.07% (固定)	平成24年3月27日	平成31年3月27日	7年	無担保
日本政策投資-1	日本政策投資銀行	1,500百万円	0.96375% (固定)	平成25年1月31日	平成32年1月31日	7年	無担保
農林中央金庫-1	農林中央金庫	3,500百万円	0.89825% (注1) (固定) <スプレッド0.4%>	平成26年1月31日	平成33年1月31日	7年	無担保
投資法人債	第1回無担保投資法人債	3,000百万円	1.12% (固定)	平成24年3月9日	平成29年3月9日	5年	無担保
再生債務		14,861百万円	1.72553% (固定) <スプレッド1.1%>	平成22年1月5日	平成27年1月30日	5年	無担保
有利子負債合計		121,666百万円	(注1) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。				

税務上の繰越欠損金の活用 **445億円**  
平成26年2月末現在



内部留保の活用 **185億円**  
平成26年2月末現在 （注）

（注）取崩し後の金額であり、取崩し前は191億円です。

## // 税務上の繰越欠損金445億円による内部留保の実施

- 民事再生の申立をしたニューシティ・レジデンス投資法人の税務上の欠損金を本投資法人が合併で承継
- J-REITの場合、配当可能利益の額の90%超に相当する金額を配当して、支払配当を損金算入することが必要（導管性要件）
- 税務上の繰越欠損金により、平成30年8月期まで税務上の利益が発生しないため、90%超の金銭の配当を行わなくても法人税を課せられない
- 不動産等売却益等が発生した場合、税務上の繰越欠損金を使い利益を内部留保して蓄積することが可能  **売却益の再投資による分配金の向上**

## // 内部留保（分配準備積立金）について

- ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時に発生した負ののれん発生益190億円等により、現状の内部留保（分配準備積立金）の総額は185億円（当期内部留保取崩し後の金額）
- バランスシート上に分配準備積立金として積み立てており、将来の配当として柔軟に活用することが可能。投資口1口当たりの内部留保は**49,740円**

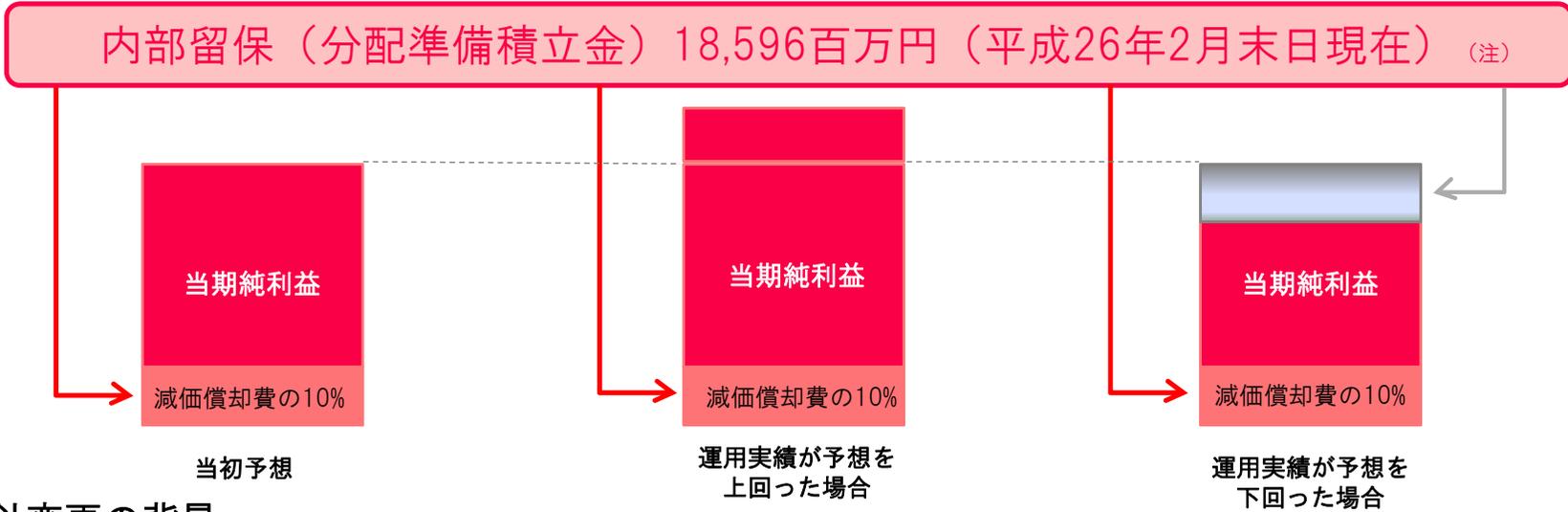
## // 内部留保の活用について

- 減価償却費相当額の10%に相当する金額（注）を内部留保から取り崩し、当期純利益に上乗せ  **分配金の向上**
- 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や公募増資時に分配金の希薄化が発生した場合、内部留保の取り崩しを実施  **分配金の安定**
- 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が下回った部分につき内部留保の取り崩しを実施  **分配金の安定**

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

（注）減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限とします。

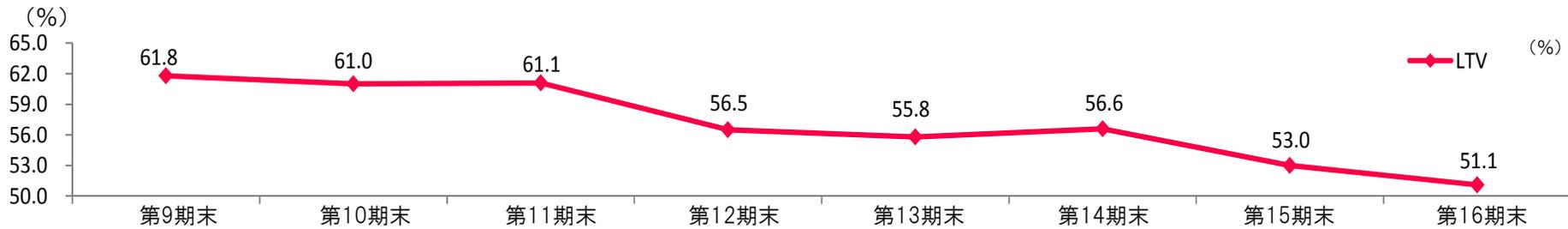
## // 新分配方針のイメージ図



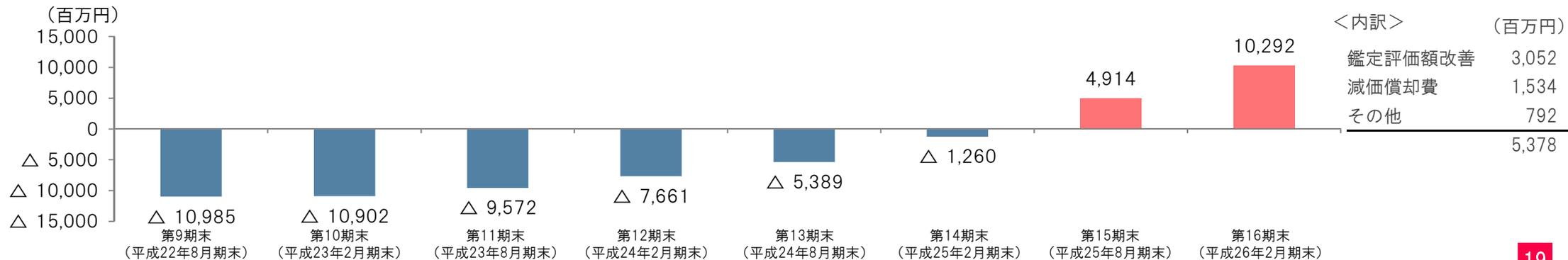
（注）取崩し後の金額であり、取崩し前は19,140百万円です。

## // 分配方針変更の背景

### LTVの改善

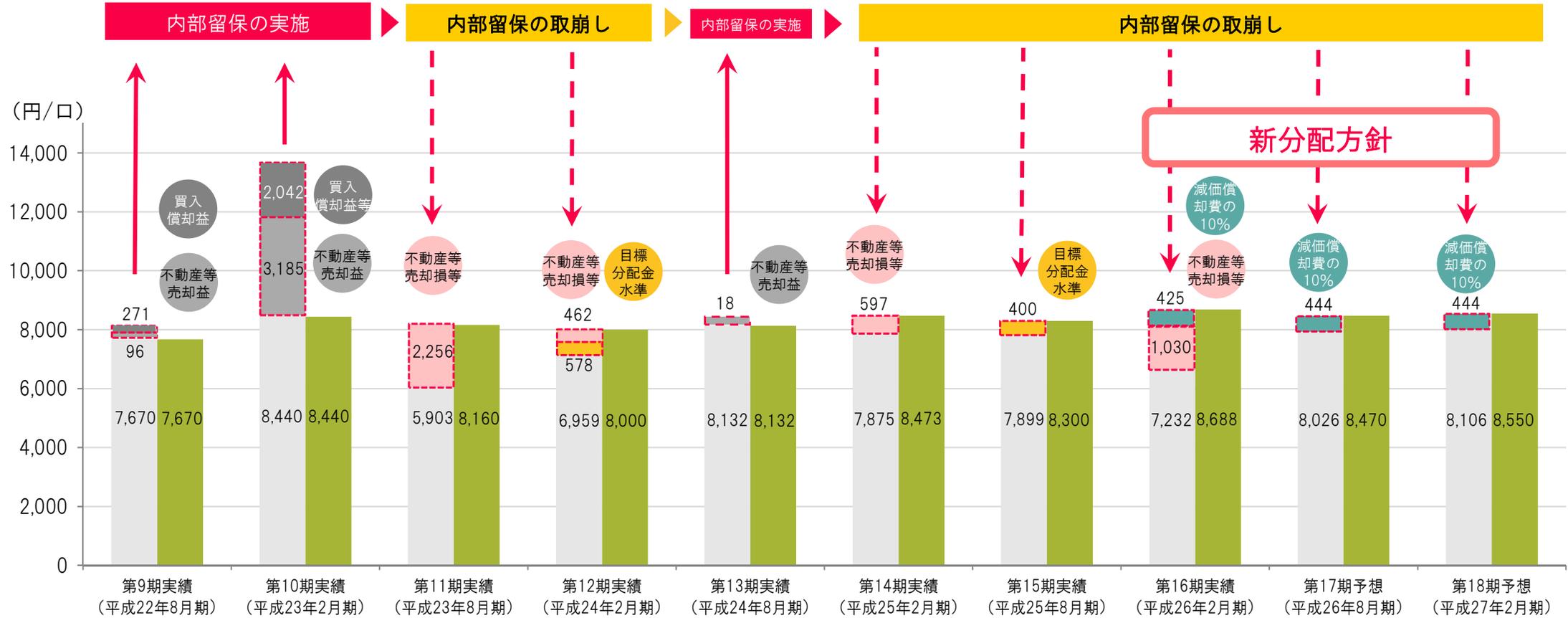


### 含み損益の改善状況



## // 分配金安定化の実績

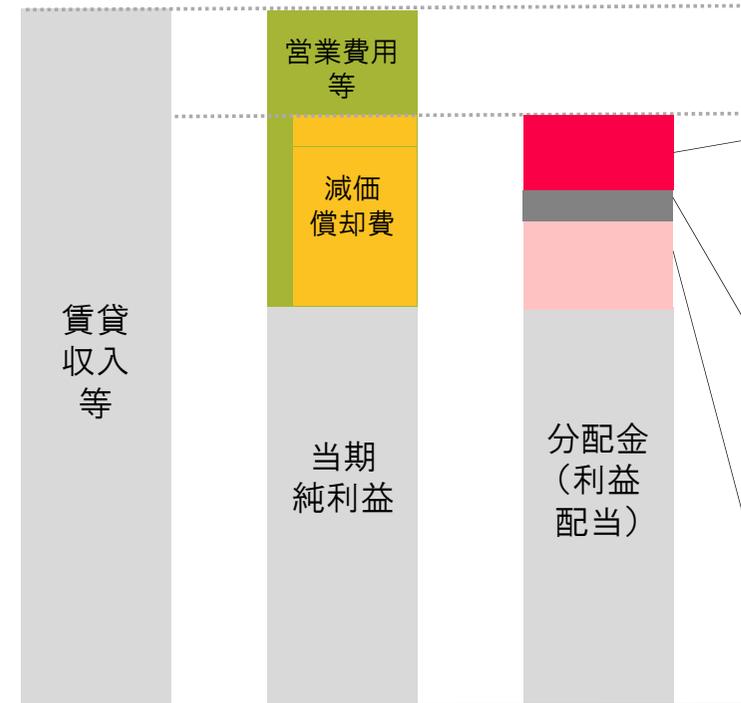
■ 1口当たり当期純利益（買入消却益、不動産等売却益及び負ののれん発生益を除く）（注2） ■ 1口当たり分配金（注2） □ 1口当たり内部留保の実施額及び取崩額（注2）



	第9期実績 (平成22年8月期)	第10期実績 (平成23年2月期)	第11期実績 (平成23年8月期)	第12期実績 (平成24年2月期)	第13期実績 (平成24年8月期)	第14期実績 (平成25年2月期)	第15期実績 (平成25年8月期)	第16期実績 (平成26年2月期)	第17期予想 (平成26年8月期)	第18期予想 (平成27年2月期)
当期純利益	(注3)1,909百万円	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円	2,703百万円	3,000百万円	3,030百万円
内部留保実施 (△取崩)額	87百万円	1,241百万円	△535百万円	△334百万円	5百万円	△191百万円	△141百万円	△544百万円	△165百万円	△165百万円
分配総額	1,821百万円	2,004百万円	1,937百万円	2,568百万円	2,610百万円	2,720百万円	2,920百万円	3,248百万円	3,166百万円	3,196百万円

(注1) 上記グラフの数値は、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額を記載しています。  
 (注2) 平成25年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、第9期から第14期の「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金」並びに「1口当たり内部留保の実施額及び取崩額」は、当該投資口分割による影響を加味し、各期の1口当たり当期純利益、1口当たり分配金並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額を2で除した数値を記載しています。なお、第9期（平成22年8月期）は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。  
 (注3) 第9期（平成22年8月期）の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負ののれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円とし、この金額を基に上記グラフの1口当たり当期純利益を算定しています。

## // 減価償却費の再運用について



建物の経年対応

分配金マネジメントの実施

分配金の向上

## // 減価償却費の活用

- 資本的支出（CAPEX）による資産価値の維持向上  
計画的な大規模修繕とバリューアップ工事により、資産価値の維持向上を実現
- 分配金の安定化と上乗せを実施  
内部留保185億円（注）を活用して、減価償却費相当額の10%に相当する金額の上乗せ及び分配金のダウンサイドリスク（不動産等売却損の発生、増資の希薄化等）にも対応  
（注）取崩し後の金額であり、取崩し前は191億円です。
- 物件の新規取得による分配金向上  
年間25億円程度のフリーキャッシュにより、新規物件を取得して分配金のアップサイドを目指す

## // 減価償却費と活用実績

（単位：百万円）

		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	計	第17期 （予想）
減価償却費		1,146	1,176	1,363	1,411	1,422	1,523	1,589	9,635	1,661
活用	保有物件のバリューアップ	198	85	92	80	105	127	85	774	160
	分配金の安定	—	535	334	—	191	141	385	1,588	—
	分配金の向上	—	—	—	—	—	—	158	158	165
	再投資等（予定含む）	948	554	937	1,331	1,125	1,255	960	7,112	1,335
計		1,146	1,176	1,363	1,411	1,422	1,523	1,589	9,635	1,661

### 減価償却費の再投資等への活用例

ロイヤルパークス若葉台  
 取得価格 4,630百万円  
 取得資金 全額自己資金  
 取得日 平成26年3月28日

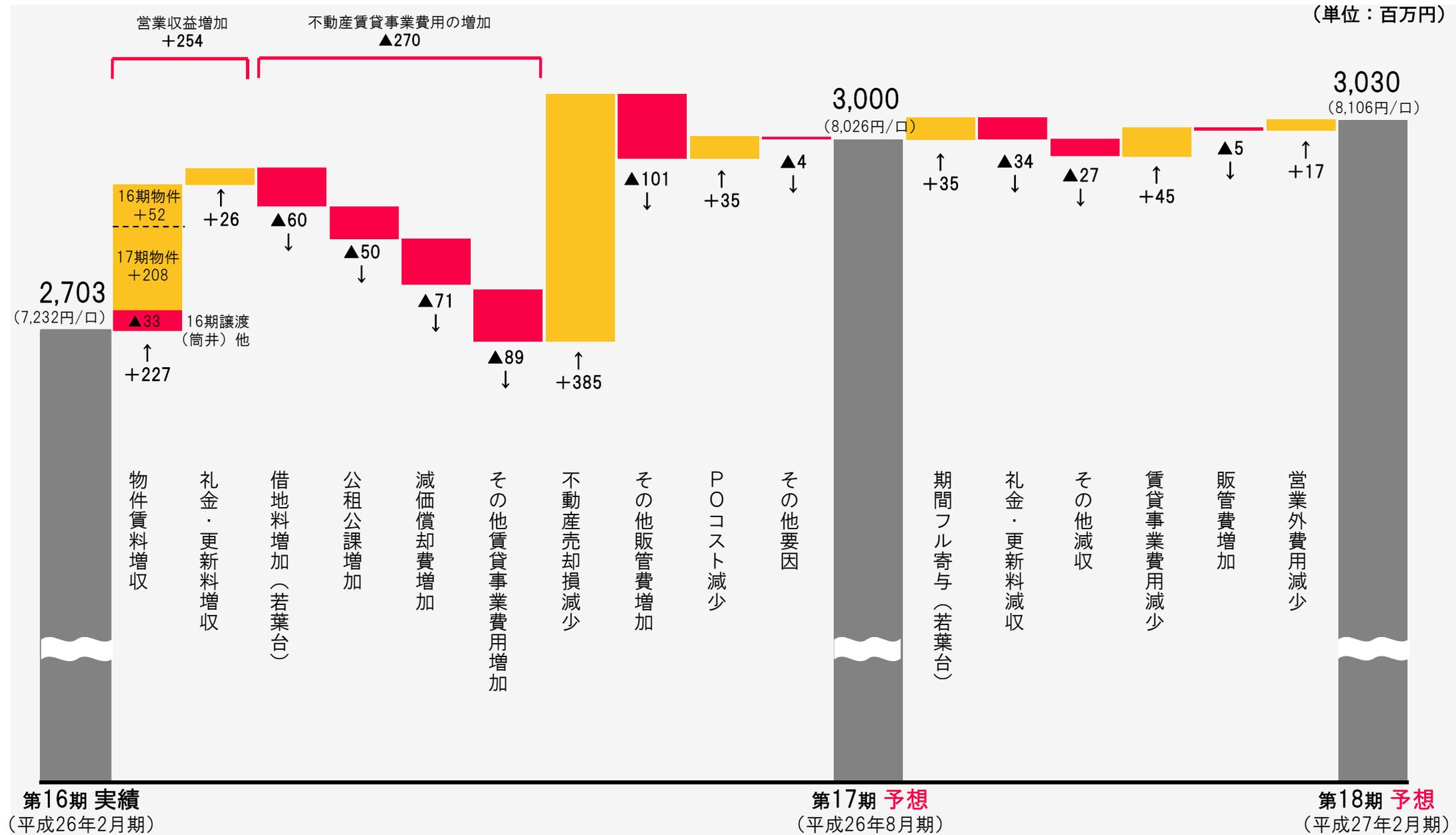
- 当期純利益に減価償却費相当額の10%相当額（第17期及び第18期ともに165百万円（1口当たり444円））を上乗せして分配する方針
- フリーキャッシュで新規物件を取得していくことで、さらに分配金のアップサイドを目指す

（単位：百万円）

	第16期実績 (平成26年2月期)	第17期予想（平成26年8月期）		第18期予想（平成27年2月期）		
			前期比		前期比	
<b>営業収益</b>	8,316	8,570	+254	8,543	△26	
賃貸事業収益	8,316	8,570	+254	8,543	△26	
不動産等売却益	—	—	—	—	—	
<b>営業費用</b>	4,756	4,745	△11	4,705	△39	
賃貸事業費用	4,371	4,745	+374	4,705	△39	
不動産等売却損	385	—	△385	—	—	
<b>営業利益</b>	3,559	3,825	+265	3,838	+12	
不動産等売却損益を除く	3,945	3,825	△119	3,838	+12	
<b>経常利益</b>	2,704	3,001	+296	3,031	+29	
不動産等売却損益を除く	3,089	3,001	△88	3,031	+29	
<b>特別損益</b>	—	—	—	—	—	
<b>当期純利益</b>	2,703	3,000	+296	3,030	+29	
特別な損益を除く	3,089	3,000	△88	3,030	+29	
<b>内部留保実施（△取崩）額</b>	△544	△165	+378	△165	—	
<b>分配金総額</b>	3,248	3,166	△81	3,196	+29	
<b>一口当たり当期純利益</b>	(A)	7,232円	8,026円	+794円	8,106円	+80円
特別な損益を除く一口当たり当期純利益		8,263円	8,026円	△237円	8,106円	+80円
<b>一口当たり内部留保実施（△取崩）額</b>	(B)	△1,455円	△444円	+1,011円	△444円	—
<b>一口当たり分配金</b>	(A) - (B)	8,688円	8,470円	△218円	8,550円	+80円

（注）第17期及び第18期の予想期末発行済投資口数は、373,870口を前提としています。

// 当期純利益（予想）の増減要因分析



## // 投資主アンケートの実施

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

## // 投資口の分割の実施

- 平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施
- 投資家の皆様に投資しやすい環境を整えるため、投資口の投資単位当たり金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性向上を図ることが目的

## // 投資主ご優待制度の導入

- 第15期（平成25年8月期）より、投資主ご優待制度の導入を開始
- 本投資法人の各決算期（2月末日および8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主様が対象
- 大和リゾート株式会社（大和ハウス工業株式会社の100%子会社）が全国で展開する26か所のダイワロイヤルホテルズにおいて、有効期間内は回数の制限なく宿泊（1部屋2名様以上の利用）が可能となる、優待価格による宿泊利用券を、所有口数にかかわらず1枚配布（資産運用報告内に印刷して、毎年5月中旬および11月中旬に送付予定）

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

期間	宿泊料金表 (1室2名様以上ご利用) (お一人様当たりの料金)	
	1泊朝食付	1泊夕食付
平成26年6月1日～平成26年11月30日	7,780円	12,500円

ご要望が多かった1泊夕食付プランを、第16期（平成26年2月期）から新設しました。



【南房総富浦ロイヤルホテル】

（除外期間）平成26年8月9日～8月16日、その他ホテル特定利用除外があります。

## // 役職員向け累積投資制度導入の決定

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

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

## // 今後の成長戦略方針

### 分配金マネジメントの実施

内部留保185億円(注)と税務上の繰越欠損金445億円(注)を活用し、分配金マネジメントを実施していきます。  
(注) 平成26年2月末日現在

### 大和ハウスグループの総合力を活用

賃貸住宅の企画・開発・施工からテナント・リーシング、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループとの協働により、成長力の強化を図ります。

### ポートフォリオの質の向上

相対的に競争力の劣る運用資産の入替えによる収益性の向上や、管理・運営コストの削減を実現していきます。

## 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

### 持続的な外部成長と安定した 分配金の実現を目指す

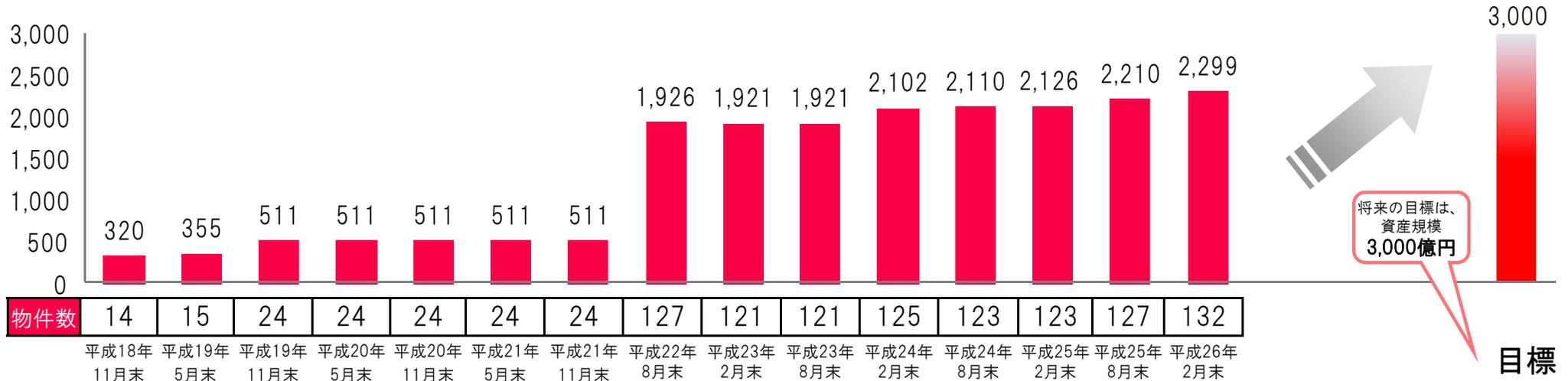
### 資産規模の拡大

大和ハウス工業が開発する物件を中心に資産規模の拡大を目指し、高齢者向け住宅への投資も行う方針です。

### 財務体質の改善

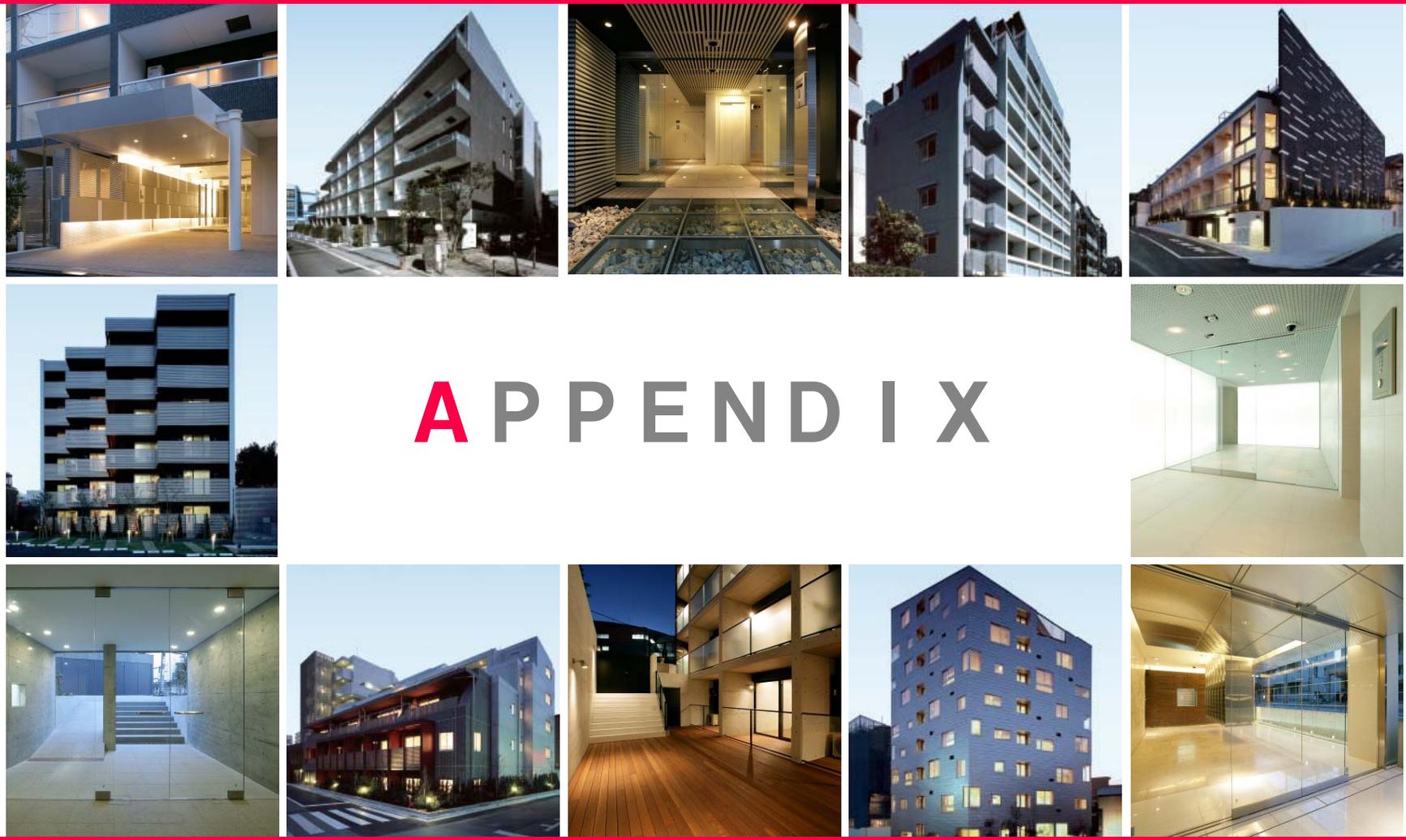
大和ハウスグループの信用力を背景に強固なバンクフォーメーションを構築し、負債コストの削減に努めます。

(単位：億円) ■ 資産規模



将来の目標は、  
資産規模  
3,000億円

目標



# APPENDIX

Daiwa House  
Residential  
Investment Corp.



  
Daiwa House Asset Mgt.™  
Daiwa House Group

## // エリア別

	エリア区分	エリア1	エリア2	エリア3	エリア4
現 状	定義	東京都主要5区 (千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)	エリア1を除く東京都区内	首都圏 (エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)	その他都市 (人口約10万人以上の地域)
	投資方針	60%以上		30%以下	30%以下
	DHIのポートフォリオ (平成26年2月28日現在)	72.7% (40.2%)		6.3%	21.0%

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

## タイプ別

タイプ分類		コンパクト	ファミリー
現 状	概要	・ 単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	・ ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
	専有面積	60㎡以下	60㎡超
	投資方針	70%以上	30%以下
	DHIのポートフォリオ (戸数ベース) (平成26年2月28日現在)	83.7%	16.3%

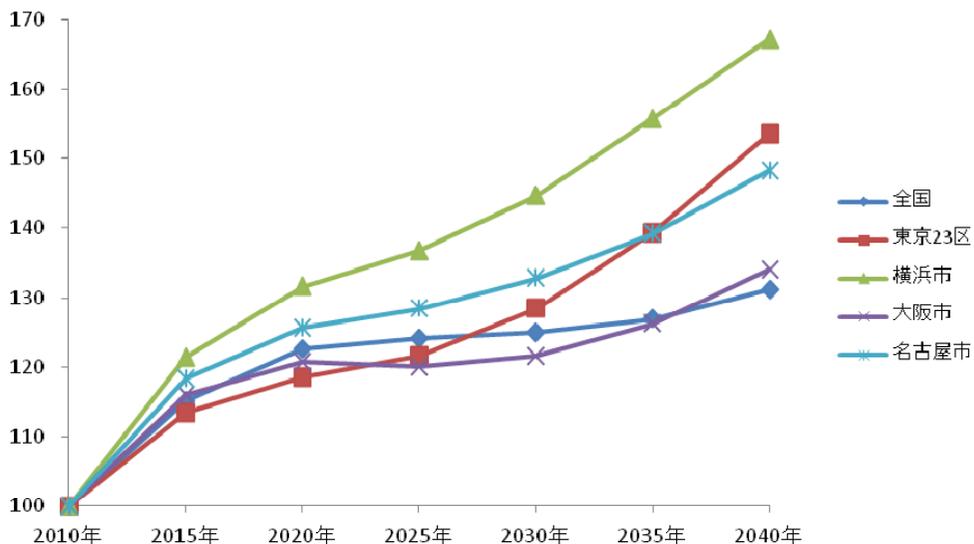
今 後	ターゲット・ポート フォリオの方向性		
	要因等	・ 賃料総額が低く、稼働率・賃料水準ともに下方硬直性が高い	・ 大和ハウス工業による優良物件の供給が期待できる ・ 大和ハウスグループによる賃料保証型のMLの導入も視野に検討

## // 高齢者向け住宅への投資方針

高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等）の内、原則として、本投資法人が必要な運営能力及び信用力を有すると判断したオペレーターへの一括賃貸や、大和ハウスグループの運営に関するサポートが期待できる等、高齢者向け住宅の運営に関するリスクが限定的と考えられる物件に取得資産全体の5%を上限に投資

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

## // 65歳以上の人口の将来推移（予想を含む）



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（全国）平成24年1月推計」、  
「日本の将来推計人口：出生中位・死亡中位」（平成24年1月推計）、  
(注) 「日本の地域別将来推計人口（都道府県・市区町村）平成25年3月推計」を基に資産運用会社が作成。  
2010年の65歳以上人口を100として、指数化。

## // 第15期（平成25年8月期）取得物件

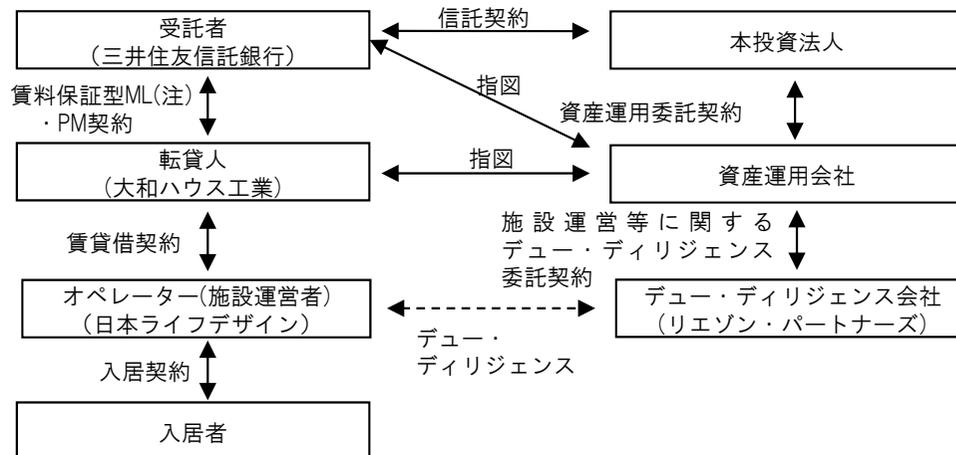
■ 介護付有料老人ホーム（アーバンリビング稲毛）を高齢者向け住宅第1号物件として取得

大和ハウスグループサポート物件	
アーバンリビング稲毛	
所在地	千葉県千葉市稲毛区
構造・階数	鉄骨造、4F
建築時期	平成21年3月
開設時期	平成21年5月
賃貸可能戸数	100戸
取得日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円
取得先	大和ハウス工業株式会社
NOI利回り(注)	7.4%



(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

### 【アーバンリビング稲毛のスキーム図】



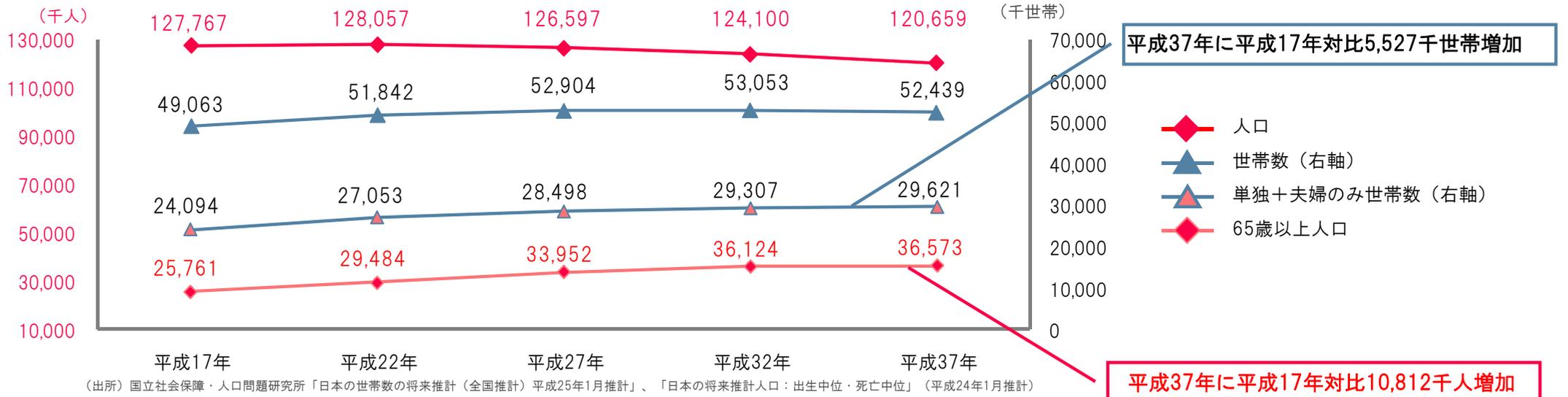
### 【大和ハウス工業のサポート】

プロパティ・マネジメント会社として管理・運営をサポート、賃料保証型のマスターリース契約により、安定した収益を長期間確保

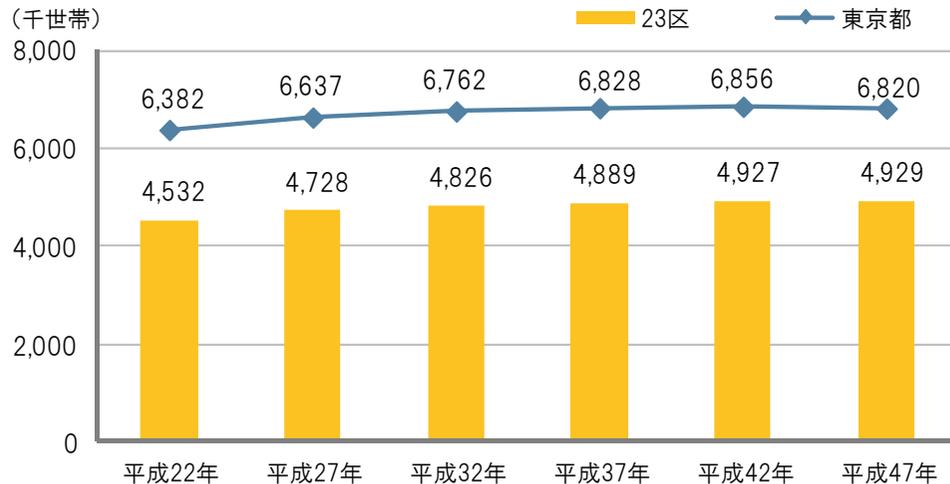
(注) 当初10年間に於いて賃料保証契約を締結し、オペレーターの信用リスクを大和ハウス工業が補完

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

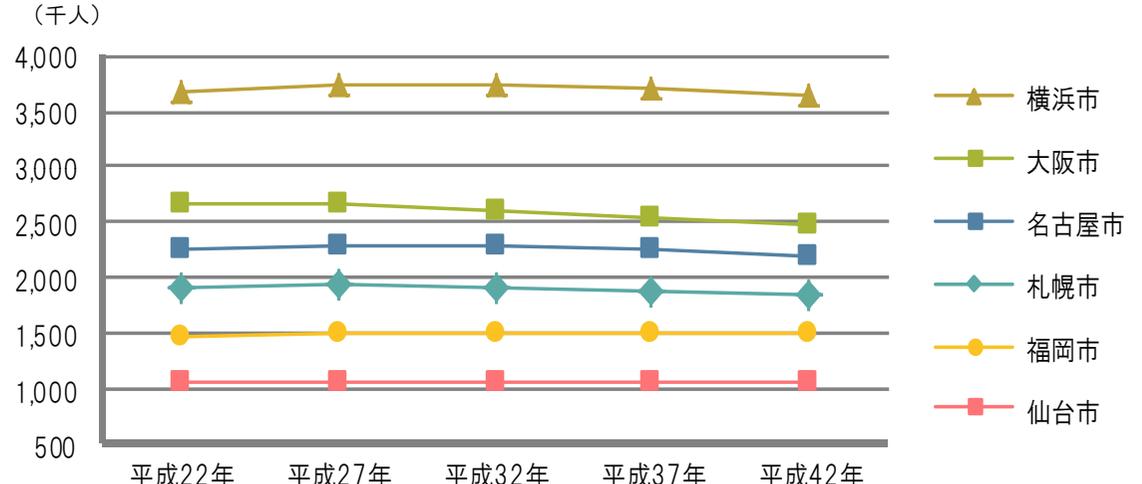
## 人口・世帯数の将来推移（予想を含む）



## 東京都世帯数の将来推移（予想を含む）

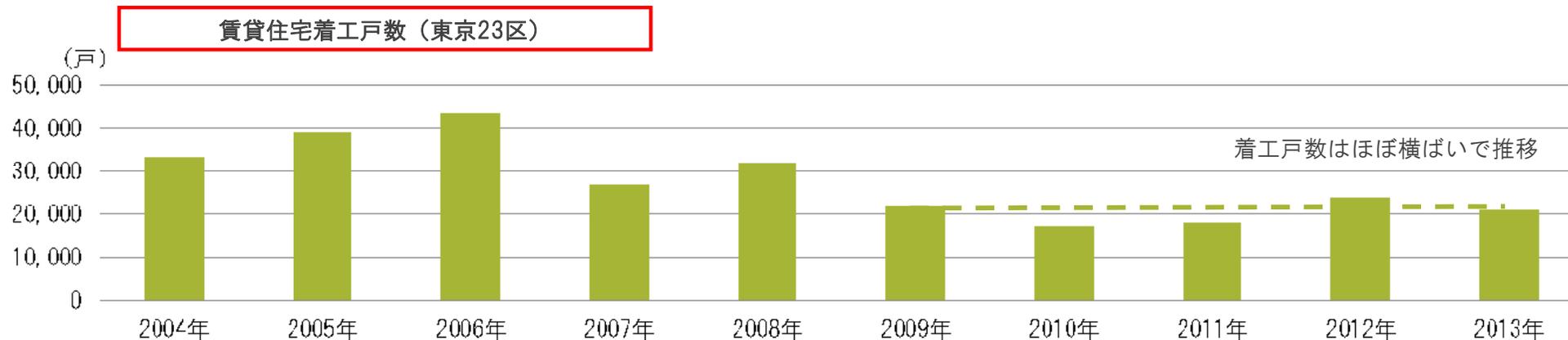


## 都市別将来推計人口（予想を含む）



## // 賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における2013年の賃貸マンション着工件数は20,863戸（前年比△12.0%）
- 2006年をピークに、改正建築基準法の施行（2007年）やリーマン・ショック（2008年）以降の中小の新興マンションデベロッパーの破たん等により着工が減少しており、ここ数年ではほぼ横ばいの推移

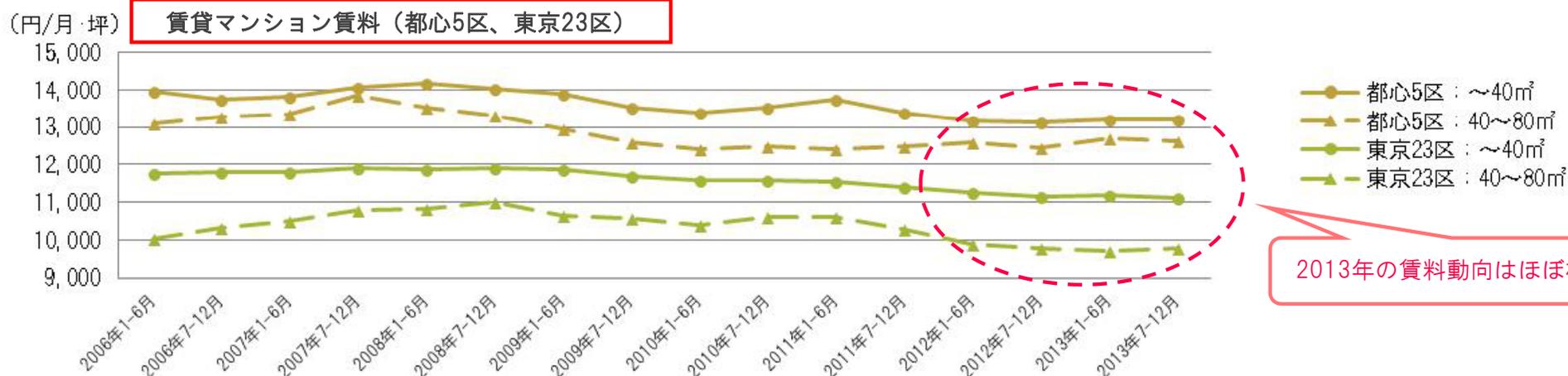


(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

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

## // マンション賃料の動向

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



(注1) 出所：財団法人 日本不動産研究所（不動産） 2014年3月12日付「住宅マーケットインデックス2013年下期」の調査結果を基に資産運用会社が作成。

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

## // スポンサーの会社概要

商号	大和ハウス工業株式会社
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号
創業	昭和30年4月5日（設立：昭和22年3月4日）
資本金	161,699百万円（平成25年8月19日現在）
長期格付	株式会社日本格付研究所（JCR）：AA（安定的）
	株式会社格付投資情報センター（R&I）：AA-（安定的）

## // 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の業績推移

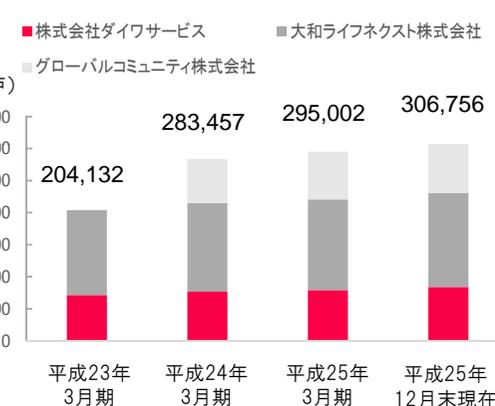
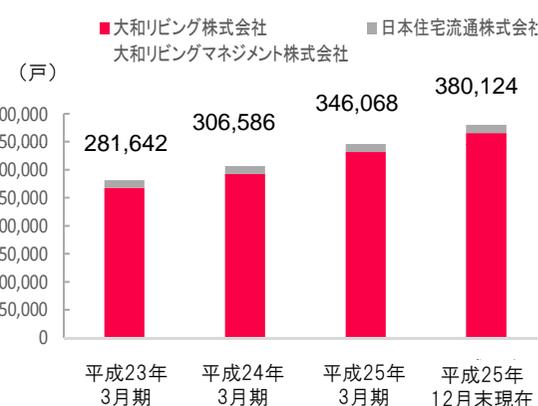
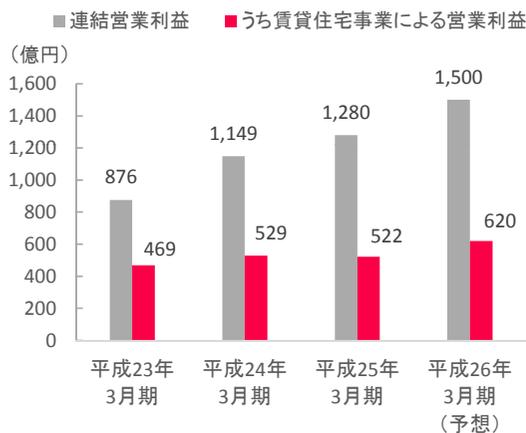
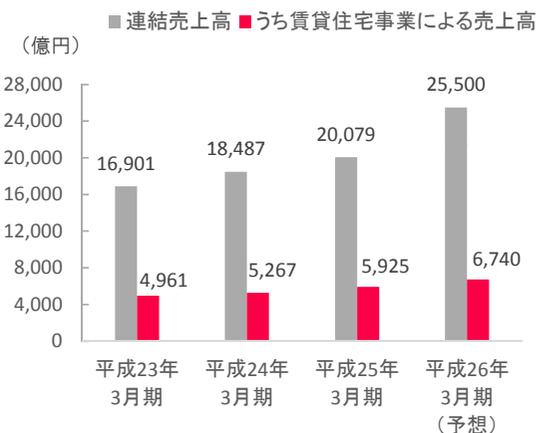
- 賃貸住宅の累積供給戸数約87万戸の企画・開発実績を活かし、入居者のニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

### 売上高（連結ベース）の推移

### 営業利益（連結ベース）の推移

### 賃貸住宅管理戸数の推移

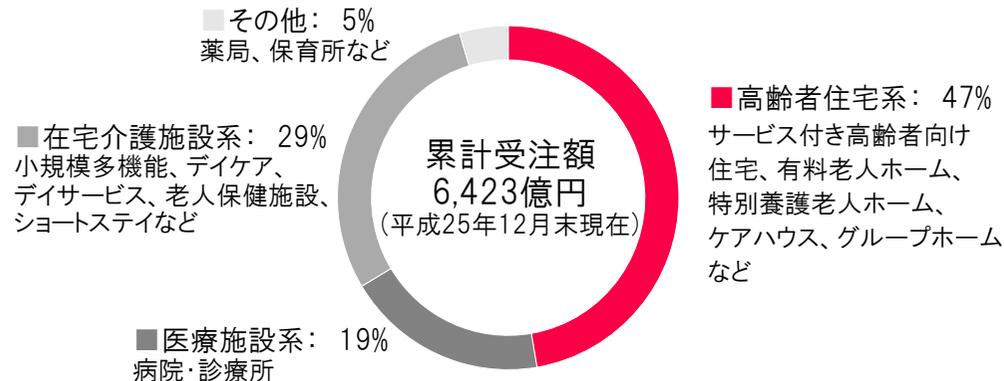
### 分譲マンション管理戸数の推移



（出所）大和ハウス工業「Financial Factbook」及び「平成26年3月期 第3四半期決算概要」

## // 大和ハウスグループのヘルスケア事業実績

### 大和ハウス工業 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注額



## // 賃貸管理戸数の推移

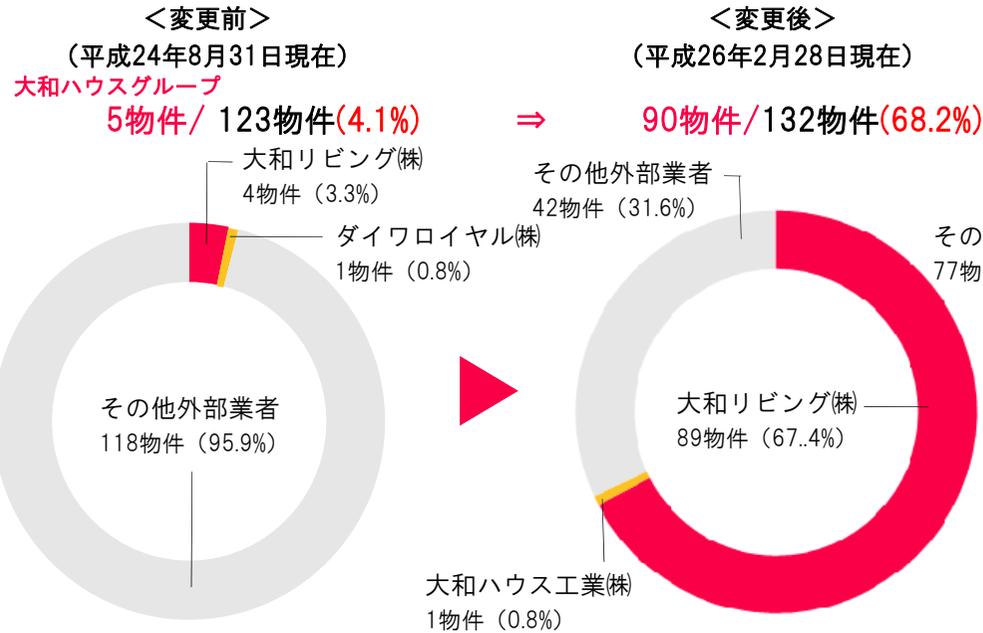
- 大和ハウスグループの賃貸住宅管理戸数は順調に増加

## // 管理業務の大和ハウスグループへの集約化

### ■ プロパティ・マネジメント (PM) 会社、ビルメンテナンス (BM) 会社及びマスターリース (ML) 会社の変更

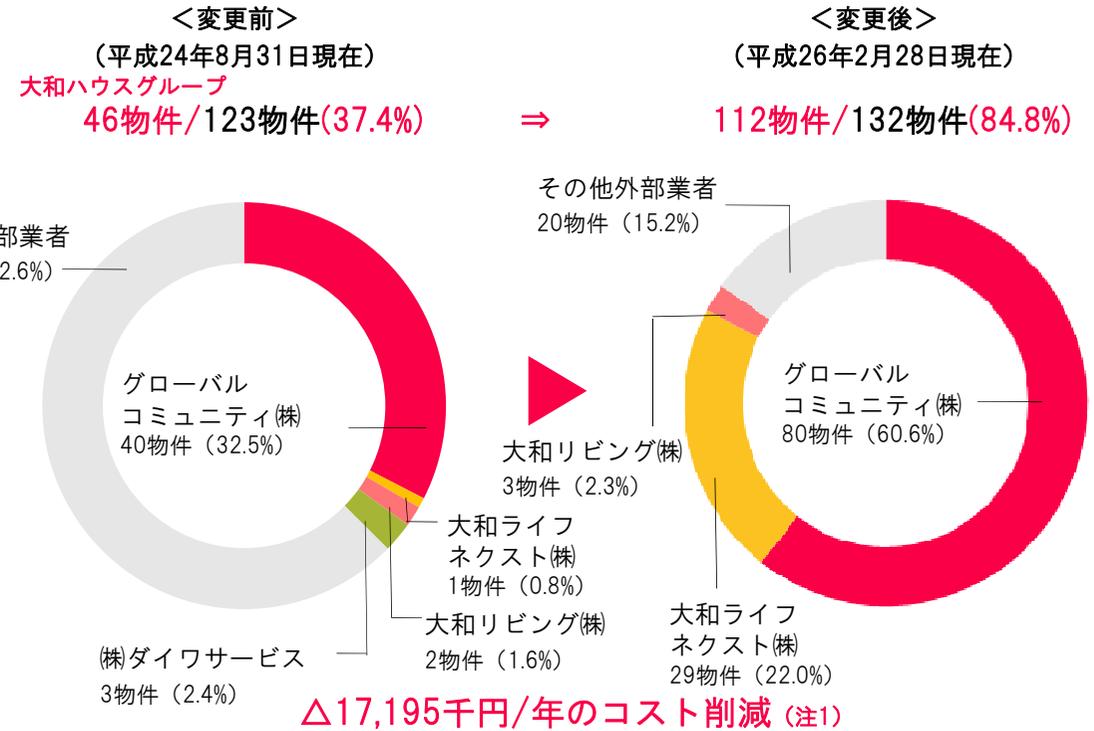
管理の品質改善による入居者満足度の向上と管理の効率化及び管理コストの削減を同時に達成するため、外部の業者に委託しているPM、BM会社及びML会社を大和ハウスグループへ集約化

#### PM会社の変更



△7,513千円/年のコスト削減 (注1)

#### BM会社の変更



△17,195千円/年のコスト削減 (注1)

#### ML会社の変更

- ①外部業者がML委託先となっている6物件を大和リビングマネジメント(株)に変更
- ②大和ハウスグループの組織再編の一環として、本投資法人保有71物件のML委託先であるディエイチ・リーシング合同会社は、平成25年3月29日を効力発生日として大和リビングマネジメント株式会社に吸収合併され、委託費用△3,111千円/年のコスト削減 (注2)

PM、BM、MLを大和ハウスグループへ集約化したことにより、△27,819千円/年のコスト削減を実現

(注1) 第16期における各物件の運用実績を基に、各業務委託費用の見直しを行わなかった場合との差額を資産運用会社が試算したものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 第14期におけるマスターリース報酬を基に、年換算した数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成26年2月28日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成26年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年8月31日鑑定			平成26年2月28日鑑定			前回比		
						平成25年 8月31日 鑑定 評価額	平成26年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア 1	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,421	7,800	7,970	320	548	170	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,326	3,950	3,970	△530	△356	20	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1003	カスターリア芝公園	谷澤	2,630	2,507	1,950	1,960	△670	△547	10	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,429	1,980	2,010	△510	△419	30	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,152	1,610	1,730	△490	△422	120	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,128	1,050	1,070	△130	△58	20	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,208	2,000	2,040	△260	△168	40	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,861	2,430	2,430	△480	△431	0	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	中央	2,690	2,617	2,280	2,290	△400	△327	10	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1010	カスターリア新宿夏目坂	中央	1,865	1,821	1,580	1,580	△285	△241	0	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	谷澤	1,800	1,737	1,540	1,560	△240	△177	20	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,375	1,020	1,040	△360	△335	20	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,128	1,940	2,010	△133	△118	70	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,717	1,840	1,860	90	142	20	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1017	カスターリア参宮橋	谷澤	1,393	1,393	1,320	1,380	△13	△13	60	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,235	1,260	1,290	11	54	30	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,097	1,120	1,140	2	42	20	5.0	4.7	5.3	5.0	4.7	5.3	0.0	0.0	0.0
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	892	919	939	7	46	20	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	789	790	807	△18	17	17	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	873	803	828	△59	△45	25	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	595	599	634	26	38	35	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	553	540	552	△3	△1	12	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	451	464	470	6	18	6	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	903	1,020	1,030	83	126	10	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,021	1,160	1,160	90	138	0	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	883	930	932	18	48	2	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	不動研	1,370	1,313	1,450	1,460	90	146	10	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1031	カスターリア神保町	不動研	1,160	1,117	1,240	1,240	80	122	0	5.2	5.0	5.4	5.2	5.0	5.4	0.0	0.0	0.0
1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	641	660	660	△15	18	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0	
1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,629	2,710	2,760	40	130	50	4.9	(注2)	5.1	4.8	(注8)	5.0	△0.1	—	△0.1	
1034	カスターリア高輪台	不動研	860	835	889	904	44	68	15	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1	

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

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成26年2月28日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成26年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年8月31日鑑定			平成26年2月28日鑑定			前回比		
						平成25年 8月31日 鑑定 評価額	平成26年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア1	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	637	668	685	19	47	17	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	谷澤	486	466	476	478	△8	11	2	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	大和	400	383	389	397	△3	13	8	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	不動研	1,190	1,155	1,210	1,210	20	54	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	622	597	598	△44	△24	1	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	谷澤	2,880	2,787	2,680	2,720	△160	△67	40	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,612	2,680	2,730	23	117	50	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,255	7,060	7,180	△250	△75	120	4.9	5.2	5.1	4.8	5.1	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,383	3,500	3,530	10	146	30	5.2	4.9	5.4	5.2	4.9	5.4	0.0	0.0	0.0
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,881	2,930	3,010	60	128	80	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	924	1,240	1,240	300	315	0	5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
	1047	芝浦アイランドブルームタワー	不動研	7,580	7,525	7,880	7,940	360	414	60	—	4.8	6.9	—	4.7	6.8	—	△0.1	△0.1
	1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,079	2,200	2,200	170	120	0	4.9	4.7	5.1	4.9	4.7	5.1	0.0	0.0	0.0
	1049	カスターリア初台Ⅱ(注15)	森井	1,900	1,947	2,030	2,080	180	132	50	4.8	4.5	5.1	4.7	4.5	4.9	△0.1	0.0	△0.2
	1050	カスターリア恵比寿(注15)	森井	1,420	1,455	1,520	1,550	130	94	30	4.7	4.4	5.0	4.6	4.4	4.8	△0.1	0.0	△0.2
居住施設エリア1小計				92,136	89,783	87,904	89,254	△2,882	△529	1,350									
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,236	3,770	3,850	△650	△386	80	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2002	カスターリア都立大学	中央	648	609	509	524	△124	△85	15	5.8	5.5	6.1	5.8	5.5	6.1	0.0	0.0	0.0
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,056	1,060	1,080	△30	23	20	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,390	1,200	1,190	△260	△200	△10	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,400	1,410	1,410	△70	9	0	5.1	4.8	5.3	5.1	4.8	5.3	0.0	0.0	0.0
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	772	761	766	△51	△6	5	5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	824	831	865	21	40	34	5.1	4.8	5.3	5.0	4.7	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	不動研	1,040	989	1,020	1,020	△20	30	0	5.1	4.9	5.3	5.1	4.9	5.3	0.0	0.0	0.0
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,168	1,240	1,240	40	71	0	4.8	4.6	5.0	4.8	4.6	5.0	0.0	0.0	0.0
	2011	カスターリア目白	中央	988	951	949	947	△41	△4	△2	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,476	2,370	2,420	△150	△56	50	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,098	1,090	1,110	△30	11	20	5.0	5.2	5.2	4.9	5.1	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	谷澤	7,380	7,075	7,430	7,590	210	514	160	5.0	5.0	5.2	4.9	4.9	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	836	718	721	△136	△115	3	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,514	1,690	1,720	160	205	30	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	952	985	1,010	14	57	25	5.2	5.3	5.4	5.1	5.2	5.3	△0.1	△0.1	△0.1	
2019	カスターリア北沢	不動研	742	718	712	744	2	25	32	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1	

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

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成26年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格 ①	平成26年 2月28日 帳簿価格 ②	不動産鑑定評価額		取得 価格比 ④-①	帳簿 価格比 ④-②	前期末 比 ④-③	平成25年8月31日鑑定			平成26年2月28日鑑定			前回比		
						平成25年 8月31日 鑑定 評価額 ③	平成26年 2月28日 鑑定 評価額 ④				直接 還元法 CR	DCF法		直接 還元法 CR	DCF法		直接 還元法 CR	DCF法	
												DR	TCR		DR	TCR		DR	TCR
エリア2	2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	479	432	476	△27	-3	44	5.4	5.5	5.6	5.3	5.4	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
	2023	カスターリア上池台	不動研	198	189	200	202	4	12	2	5.7	5.3	5.9	5.6	5.2	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2024	カスターリア森下	不動研	832	795	873	875	43	79	2	5.0	4.8	5.2	5.0	4.8	5.2	0.0	0.0	0.0
	2025	カスターリア若林公園	大和	776	753	736	747	△29	-6	11	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2026	カスターリア浅草橋	中央	792	755	801	804	12	48	3	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0
	2027	カスターリア入谷	中央	546	519	575	576	30	56	1	5.7	5.4	5.9	5.7	5.4	5.9	0.0	0.0	0.0
	2028	カスターリア北上野	谷澤	2,641	2,518	2,430	2,460	△181	-58	30	5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2029	カスターリア森下II	谷澤	686	653	749	761	75	107	12	5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2030	カスターリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,360	1,410	1,440	10	79	30	5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2031	カスターリア尾山台	谷澤	533	517	535	544	11	26	9	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2032	カスターリア中野	不動研	1,060	1,013	1,100	1,120	60	106	20	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2033	カスターリア用賀	谷澤	923	896	1,020	1,040	117	143	20	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2034	カスターリア住吉	谷澤	948	901	892	912	△36	10	20	5.1	5.2	5.3	5.0	5.1	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2035	カスターリア門前仲町II	不動研	2,160	2,076	2,310	2,360	200	283	50	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2036	カスターリア押上	谷澤	1,100	1,045	1,060	1,080	△20	34	20	5.2	(注3)	5.4	5.1	(注9)	5.3	△0.1	—	△0.1
	2037	カスターリア蔵前	谷澤	1,260	1,203	1,320	1,350	90	146	30	5.1	(注4)	5.3	5.0	(注10)	5.2	△0.1	—	△0.1
	2038	カスターリア中延	中央	1,790	1,759	2,370	2,380	590	620	10	4.9	4.6	5.1	4.9	4.6	5.1	0.0	0.0	0.0
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,110	8,090	8,090	730	979	0	5.5	5.1	5.8	5.5	5.1	5.8	0.0	0.0	0.0
	2040	カスターリア戸越	中央	1,770	1,717	2,310	2,310	540	592	0	5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0
	2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,226	1,300	1,330	149	103	30	4.8	4.5	5.1	4.7	4.5	4.9	△0.1	0.0	△0.2
2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,535	1,690	1,690	190	154	0	5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0	
2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,945	2,140	2,140	240	194	0	5.0	4.7	5.2	5.0	4.7	5.2	0.0	0.0	0.0	
2044	カスターリア荒川	中央	1,660	1,682	1,970	1,970	310	287	0	5.3	5.0	5.5	5.3	5.0	5.5	0.0	0.0	0.0	
2045	カスターリア大森II	森井	2,370	2,385	2,550	2,580	210	194	30	4.9	4.6	5.2	4.8	4.6	5.0	△0.1	0.0	△0.2	
2046	カスターリア中目黒	森井	3,800	3,857	4,000	4,010	210	152	10	4.7	4.4	5.0	4.6	4.4	4.8	△0.1	0.0	△0.2	
2047	カスターリア目黒長者丸(注15)	森井	2,030	2,072	2,150	2,200	170	127	50	4.7	4.4	5.0	4.6	4.4	4.8	△0.1	0.0	△0.2	
2048	カスターリア目黒鷹番(注15)	森井	1,750	1,778	1,790	1,830	80	51	40	5.0	4.7	5.3	4.9	4.7	5.1	△0.1	0.0	△0.2	
2049	カスターリア大森III(注15)	森井	1,520	1,562	1,660	1,690	170	127	30	4.9	4.6	5.2	4.8	4.6	5.0	△0.1	0.0	△0.2	
居住施設エリア2小計				74,341	72,388	76,208	77,174	2,833	4,785	966									
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,631	1,690	1,720	46	88	30	5.6	5.3	5.9	5.6	5.3	5.9	0.0	0.0	0.0
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	635	663	665	△1	29	2	5.9	5.6	6.2	5.9	5.6	6.2	0.0	0.0	0.0
	3003	カスターリア船橋	谷澤	704	695	729	739	35	43	10	5.7	(注5)	5.9	5.6	(注11)	5.8	△0.1	—	△0.1
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	749	731	810	27	60	79	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	△0.1	△0.1	△0.1

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

# 不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成26年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成26年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年8月31日鑑定			平成26年2月28日鑑定			前回比			
						平成25年 8月31日 鑑定 評価額	平成26年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③										
エリア3	3007	カスターリア舞浜	谷澤	670	640	583	606	△64	△34	23	5.8	5.8	6.0	5.7	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	645	675	682	11	36	7	5.7	5.9	6.0	5.6	5.8	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	566	572	590	-2	23	18	5.7	5.7	6.0	5.6	5.6	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	519	504	498	△45	△21	△6	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1	
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	368	351	342	△43	△26	△9	5.6	5.6	5.8	5.5	5.5	5.7	△0.1	△0.1	△0.1	
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	312	278	309	△16	△3	31	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	△0.1	△0.1	△0.1	
	3017	カスターリア市川	不動研	461	435	505	505	44	69	0	5.9	5.7	6.1	5.9	5.7	6.1	0.0	0.0	0.0	
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,405	5,720	5,730	430	324	10	5.8	(注6)	6.0	5.8	(注12)	6.0	0.0	—	0.0	
	3019	カスターリア武蔵小杉 (注15)	森井	1,680	1,722	1,750	1,790	110	67	40	5.2	4.9	5.5	5.1	4.9	5.3	△0.1	0.0	△0.2	
居住施設エリア3 (高齢者向け住宅を除く) 小計				14,454	14,327	14,751	14,986	532	658	235										
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,773	1,460	1,460	△460	△313	0	5.8	5.5	6.1	5.8	5.5	6.1	0.0	0.0	0.0	
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,250	1,320	1,390	50	139	70	6.5	6.3	6.7	6.4	6.2	6.6	△0.1	△0.1	△0.1	
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,792	2,790	2,810	△194	17	20	7.5	7.6	7.7	7.4	7.5	7.6	△0.1	△0.1	△0.1	
	4010	カスターリア堺筋本町	谷澤	1,490	1,412	1,560	1,580	90	167	20	5.6	5.7	5.8	5.5	5.6	5.7	△0.1	△0.1	△0.1	
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,293	1,460	1,480	104	186	20	5.7	5.8	5.9	5.6	5.7	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,198	4,210	4,280	△88	81	70	5.6	5.7	5.8	5.5	5.6	5.7	△0.1	△0.1	△0.1	
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	957	1,060	1,070	60	112	10	5.7	5.4	6.0	5.7	5.4	6.0	0.0	0.0	0.0	
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,351	3,490	3,550	△20	198	60	5.7	5.8	5.9	5.6	5.7	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	389	457	479	68	89	22	6.0	6.0	6.2	5.8	5.8	6.0	△0.2	△0.2	△0.2	
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,653	1,810	1,890	150	236	80	6.0	6.0	6.2	5.8	5.8	6.0	△0.2	△0.2	△0.2	
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	904	966	965	5	60	△1	5.9	6.1	6.1	5.7	5.9	5.9	△0.2	△0.2	△0.2	
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,188	3,800	3,810	410	621	10	5.5	5.2	5.8	5.5	5.2	5.8	0.0	0.0	0.0	
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,156	1,380	1,360	130	203	△20	5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	450	504	517	36	66	13	6.1	6.1	6.3	6.0	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.1	
	4022	カスターリア一番町	大和	783	741	811	840	57	98	29	6.1	6.1	6.3	6.0	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.1	
	4023	カスターリア大町	大和	656	612	662	680	24	67	18	6.1	6.1	6.3	6.0	6.0	6.2	△0.1	△0.1	△0.1	
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,076	2,320	2,360	170	283	40	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1	
	4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,556	3,090	3,090	420	533	0	5.5	5.2	5.8	5.5	5.2	5.8	0.0	0.0	0.0	
	4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,608	2,230	2,270	530	661	40	6.0	5.8	6.2	5.9	5.7	6.1	△0.1	△0.1	△0.1	
4027	カスターリア伏見	不動研	2,260	2,185	2,680	2,730	470	544	50	5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1		
4028	カスターリア名駅南	森井	720	721	820	836	116	114	16	5.5	5.2	5.8	5.4	5.2	5.6	△0.1	0.0	△0.2		

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

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成26年2月28日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成26年 2月28日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成25年8月31日鑑定			平成26年2月28日鑑定			前回は		
						平成25年 8月31日 鑑定 評価額	平成26年 2月28日 鑑定 評価額				直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法		直接 還元法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア 4	4029	カスタリア薬院	森井	930	965	1,040	1,060	130	94	20	5.5	5.2	5.8	5.4	5.2	5.6	△0.1	0.0	△0.2
	4030	カスタリア壬生	不動研	1,193	1,216	1,270	1,290	97	73	20	5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
	4031	カスタリア榴ヶ岡	森井	1,208	1,264	1,400	1,430	221	165	30	5.9	5.6	6.2	5.8	5.6	6.0	△0.1	0.0	△0.2
	4032	カスタリア大濠ベイトワー	森井	2,910	2,985	3,590	3,630	720	644	40	5.7	5.4	6.0	5.6	5.4	5.8	△0.1	0.0	△0.2
	4033	ロイヤルパークスななば	大和	2,830	2,908	2,940	2,950	120	41	10	6.2	(注7)	6.4	6.2	(注13)	6.4	0.0	—	0.0
	4034	カスタリア志賀本通	不動研	1,730	1,781	1,900	1,940	210	158	40	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	△0.1	△0.1	△0.1
居住施設エリア4小計				48,120	46,398	51,020	51,747	3,626	5,348	727									
エリア 3	6001	アーバンリビング稲毛	大和	930	970	985	999	69	28	14	6.9	6.7	7.1	6.8	6.6	7.0	△0.1	△0.1	△0.1
居住施設エリア3（高齢者向け住宅）小計				930	970	985	999	69	28	14									
保有資産合計				229,981	223,867	230,868	234,160	4,178	10,292	3,292									

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

**対帳簿価格比10,292百万円の含み益**

**不動産鑑定評価額は7期連続で改善**

(注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。  
 (注2) 5.0%（価格時点から1年～10年目）、5.1%（価格時点から11年目）  
 (注3) 5.5%（価格時点から1年～10年目）、5.3%（価格時点から11年目）  
 (注4) 5.3%（価格時点から1年～10年目）、5.2%（価格時点から11年目）  
 (注5) 5.9%（価格時点から1年～4年目）、5.5%（価格時点から5年目～11年目）  
 (注6) 5.6%（価格時点から1年～10年目）、6.0%（価格時点から11年目～81年目）  
 (注7) 6.0%（価格時点から1年～10年目）、6.4%（価格時点から11年目～借地契約満了時点）  
 (注8) 4.9%（価格時点から1年～10年目）、5.0%（価格時点から11年目）  
 (注9) 5.4%（価格時点から1年～10年目）、5.2%（価格時点から11年目）  
 (注10) 5.2%（価格時点から1年～10年目）、5.1%（価格時点から11年目）  
 (注11) 5.8%（価格時点から1年～4年目）、5.4%（価格時点から5年目～11年目）  
 (注12) 5.6%（価格時点から1年～10年目）、6.0%（価格時点から11年目～80年目）  
 (注13) 6.0%（価格時点から1年～10年目）、6.4%（価格時点から11年目～借地契約満了時点）  
 (注14) 直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を求める手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。  
 (注15) 第16期（平成26年2月期）取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。カスタリア初台Ⅱ、カスタリア恵比寿、カスタリア目黒長者丸、カスタリア無黒鷹番、カスタリア大森Ⅲ及びカスタリア武蔵小杉の価格時点は、全て平成25年9月1日です。

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.3	7,970
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	3,492.93	96	4,500	1.9	3,970
	1003	カスターリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	2,707.51	75	2,630	1.1	1,960
	1004	カスターリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	2,226.42	67	2,520	1.1	2,010
	1005	カスターリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	1,621.59	24	2,220	0.9	1,730
	1006	カスターリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	1,458.73	51	1,200	0.5	1,070
	1007	カスターリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	2,969.57	59	2,300	1.0	2,040
	1008	カスターリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	2,400.00	51	2,910	1.2	2,430
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	2,094.58	66	2,690	1.1	2,290
	1010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注5）	1,917.62	41	1,865	0.8	1,580
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	1,817.56	61	1,800	0.8	1,560
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	1,123.80	30	1,400	0.6	1,040
	1015	カスターリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	2,779.77	37	2,143	0.9	2,010
	1016	カスターリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	2,559.21	44	1,770	0.8	1,860
	1017	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	1,898.47	26	1,393	0.6	1,380
	1018	カスターリア水天宮	東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号	1,940.94	62	1,279	0.5	1,290
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.5	1,140
	1020	カスターリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	1,444.52	40	932	0.4	939
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.4	807
	1022	カスターリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	1,225.26	21	887	0.4	828
	1023	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	811.95	25	608	0.3	634
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	803.03	21	555	0.2	552
	1025	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	957.60	23	464	0.2	470
	1027	カスターリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	1,747.90	32	947	0.4	1,030
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	1,826.80	38	1,070	0.5	1,160
	1029	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注5）	1,308.38	32	914	0.4	932
	1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	2,117.46	63	1,370	0.6	1,460
	1031	カスターリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	1,628.80	60	1,160	0.5	1,240
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	972.51	41	675	0.3	660
	1033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.2	2,760
	1034	カスターリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	1,147.44	32	860	0.4	904

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	1,105.20	48	666	0.3	685
	1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	668.79	27	486	0.2	478
	1037	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	681.00	20	400	0.2	397
	1038	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	1,567.84	40	1,190	0.5	1,210
	1039	カスターリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	882.67	24	642	0.3	598
	1040	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	3,494.42	96	2,880	1.2	2,720
	1041	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.2	2,730
	1042	カスターリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	10,408.26	169	7,430	3.2	7,180
	1043	カスターリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	6,442.28	103	3,520	1.5	3,530
	1045	カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.3	3,010
	1046	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注5）	1,546.34	50	940	0.4	1,240
	1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	16,849.50	213	7,580	3.2	7,940
	1048	カスターリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	3,077.05	81	2,030	0.9	2,200
	1049	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	2,339.42	56	1,900	0.8	(注6) 2,080
	1050	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	1,659.71	36	1,420	0.6	(注6) 1,550
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	4,967.97	125	4,500	1.9	3,850
	2002	カスターリア都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	863.70	30	648	0.3	524
	2004	カスターリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	1,542.30	52	1,110	0.5	1,080
	2005	カスターリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	1,380.35	29	1,450	0.6	1,190
	2006	カスターリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	1,871.70	70	1,480	0.6	1,410
	2007	カスターリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	1,168.18	43	817	0.3	766
	2008	カスターリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	1,414.73	26	844	0.4	865
	2009	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	1,784.50	54	1,040	0.4	1,020
	2010	カスターリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	1,472.47	40	1,200	0.5	1,240
	2011	カスターリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	1,658.90	29	988	0.4	947
	2012	カスターリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	3,644.35	87	2,570	1.1	2,420
	2013	カスターリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	1,624.06	73	1,140	0.5	1,110
	2014	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	12,732.35	208	7,380	3.1	7,590
	2015	カスターリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	1,276.91	18	857	0.4	721
	2016	カスターリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	2,014.12	64	1,560	0.7	1,720

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア2	2018	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	2,255.88	35	996	0.4	1,010
	2019	カスターリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	1,220.16	15	742	0.3	744
	2020	カスターリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	887.94	31	503	0.2	476
	2023	カスターリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	414.45	12	198	0.1	202
	2024	カスターリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	1,383.90	38	832	0.4	875
	2025	カスターリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	1,425.43	23	776	0.3	747
	2026	カスターリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	1,537.84	32	792	0.3	804
	2027	カスターリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	1,415.15	22	546	0.2	576
	2028	カスターリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	4,197.66	102	2,641	1.1	2,460
	2029	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	1,275.60	40	686	0.3	761
	2030	カスターリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	2,406.41	78	1,430	0.6	1,440
	2031	カスターリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	857.32	28	533	0.2	544
	2032	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.5	1,120
	2033	カスターリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	1,472.38	45	923	0.4	1,040
	2034	カスターリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	1,362.60	60	948	0.4	912
	2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	3,038.98	94	2,160	0.9	2,360
	2036	カスターリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	1,785.24	60	1,100	0.5	1,080
	2037	カスターリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	1,994.93	67	1,260	0.5	1,350
	2038	カスターリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	2,421.82	83	1,790	0.8	2,380
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	18,112.03	276	7,360	3.1	8,090
	2040	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.8	2,310
	2041	カスターリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	1,413.75	65	1,181	0.5	1,330
	2042	カスターリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	2,046.36	60	1,500	0.6	1,690
	2043	カスターリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	2,640.86	54	1,900	0.8	2,140
	2044	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	3,797.92	70	1,660	0.7	1,970
	2045	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	2,818.70	112	2,370	1.0	2,580
2046	カスターリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	3,166.71	101	3,800	1.6	4,010	
2047	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	2,123.77	61	2,030	0.9	(注6) 2,200	
2048	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	1,961.52	55	1,750	0.7	(注6) 1,830	
2049	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	2,004.80	74	1,520	0.6	(注6) 1,690	

# ポートフォリオ一覧（平成26年4月11日現在）

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.7	1,720
	3002	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	1,452.09	32	666	0.3	665
	3003	カスターリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	1,552.01	87	704	0.3	739
	3006	カスターリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	1,597.32	81	783	0.3	810
	3007	カスターリア舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	1,287.72	61	670	0.3	606
	3008	カスターリア市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	1,218.00	58	671	0.3	682
	3010	カスターリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.3	590
	3011	カスターリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	1,031.81	49	543	0.2	498
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	724.63	35	385	0.2	342
	3013	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目8番地1（注5）	744.90	30	325	0.1	309
	3017	カスターリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	876.89	40	461	0.2	505
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	18,153.57	279	5,300	2.3	5,730
	3019	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1（注5）	2,179.80	85	1,680	0.7	（注6）1,790
	3020	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1（注5）	21,367.93	192	4,360	1.9	（注6）4,550
エリア4	4001	カスターリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	3,548.48	131	1,920	0.8	1,460
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	6,545.25	99	1,340	0.6	1,390
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	13,452.80	540	3,004	1.3	2,810
	4010	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	3,471.39	117	1,490	0.6	1,580
	4011	カスターリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	3,279.90	108	1,376	0.6	1,480
	4012	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	10,920.75	154	4,368	1.9	4,280
	4014	カスターリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	2,836.00	73	1,010	0.4	1,070
	4015	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	9,334.47	262	3,570	1.5	3,550
	4016	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	1,522.89	36	411	0.2	479
	4017	カスターリア円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	6,100.31	146	1,740	0.7	1,890
	4018	カスターリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	3,061.60	115	960	0.4	965
	4019	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	8,747.40	133	3,400	1.5	3,810
4020	カスターリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	3,071.60	112	1,230	0.5	1,360	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア4	4021	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	517
	4022	カスターリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	2,800.32	68	783	0.3	840
	4023	カスターリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	2,149.08	72	656	0.3	680
	4024	カスターリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	5,415.39	69	2,190	0.9	2,360
	4025	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	6,230.20	194	2,670	1.1	3,090
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1（注5）	8,661.19	179	1,740	0.7	2,270
	4027	カスターリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	7,022.69	123	2,260	1.0	2,730
	4028	カスターリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	1,822.10	70	720	0.3	836
	4029	カスターリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	2,784.83	118	930	0.4	1,060
	4030	カスターリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注5）	2,828.39	78	1,193	0.5	1,290
	4031	カスターリア榴ヶ岡	仙台市若林区新寺四丁目2番35号	4,471.11	84	1,208	0.5	1,430
	4032	カスターリア大濠ベイツタワー	福岡市中央区港一丁目6番6号	11,089.75	215	2,910	1.2	3,630
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	10,354.15	162	2,830	1.2	2,950
	4034	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号	5,086.69	128	1,730	0.7	1,940
居住施設（132物件） 小計				440,267.02	10,361	233,411	99.6	237,711
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1（注5）	4,177.52	1	930	0.4	999
居住施設（高齢者向け住宅）（1物件） 小計				4,177.52	1	930	0.4	999
保有資産（133物件） 合計				444,444.54	10,362	234,341	100.0	238,710

- (注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
- (注2) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含みません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切捨てしています。
- (注3) 「取得価格比率」には、取得額の総額に対する各取得価格の比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」には、平成26年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注5) 住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。
- (注6) 取得時の鑑定評価額を記載しています。
- (注7) 「賃貸可能面積」には、平成26年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

	第10期 (平成23年2月期)	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第15期比 増減
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日	181日	△3日
営業収益	7,793百万円	6,728百万円	7,421百万円	7,746百万円	7,612百万円	7,971百万円	8,316百万円	+344百万円
(内、不動産売却益)	1,062百万円	0百万円	—	112百万円	—	3百万円	—	△3百万円
営業利益	3,796百万円	2,478百万円	3,434百万円	3,691百万円	3,398百万円	3,661百万円	3,559百万円	△101百万円
(内、不動産売却損)	305百万円	501百万円	63百万円	—	192百万円	—	385百万円	+385百万円
経常利益	2,761百万円	1,437百万円	2,357百万円	2,724百万円	2,529百万円	2,780百万円	2,704百万円	△75百万円
当期純利益	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円	2,703百万円	△75百万円
1口当たり分配金額	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円	+388円
配当性向	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	104.1%	117.8%	+13.7%
期末発行済投資口数	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	351,870口	373,870口	+22,000口
不動産賃貸事業収益	6,731百万円	6,728百万円	7,421百万円	7,633百万円	7,612百万円	7,968百万円	8,316百万円	+348百万円
不動産賃貸事業費用	2,982百万円	3,053百万円	3,167百万円	3,270百万円	3,265百万円	3,520百万円	3,545百万円	+24百万円
不動産賃貸事業損益	3,748百万円	3,674百万円	4,254百万円	4,362百万円	4,347百万円	4,447百万円	4,771百万円	+323百万円
賃貸NOI	4,895百万円	4,850百万円	5,618百万円	5,774百万円	5,770百万円	5,971百万円	6,361百万円	+389百万円
NOI利回り(注1)	5.13%	5.05%	5.48%	5.42%	5.49%	5.42%	5.59%	+0.17%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	121物件	121物件	125物件	123物件	123物件	127物件	132物件	+5物件
取得価格合計	192,176百万円	192,192百万円	210,282百万円	211,035百万円	212,691百万円	221,091百万円	229,981百万円	+8,890百万円
賃貸可能戸数	8,314戸	8,402戸	9,164戸	9,181戸	9,305戸	9,814戸	10,170戸	+356戸
(内、店舗戸数)	(うち店舗67戸)	(うち店舗69戸)	(うち店舗74戸)	(うち店舗78戸)	(うち店舗82戸)	(うち店舗90戸)	(うち店舗79戸)	(うち店舗△11戸)
当期取得(受入)物件	4物件/ 13,130百万円	3物件/ 3,401百万円	6物件/ 18,933百万円	2物件/ 4,030百万円	2物件/ 5,009百万円	4物件/ 8,400百万円	6物件/ 10,300百万円	+2物件/ +1,900百万円
当期譲渡物件(注2)	10物件/ 14,572百万円	3物件/ 2,900百万円	2物件/ 766百万円	4物件/ 3,324百万円	2物件/ 3,063百万円	0物件/ 49百万円	1物件/ 990百万円	+1物件/ +941百万円
期中平均稼働率	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	96.5%	96.5%	—
期末稼働率	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	96.7%	96.8%	+0.1%

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

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

	第10期 (平成23年2月期)	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第15期比 増減
運用日数	181日	184日	182日	184日	181日	184日	181日	△3日
総資産額	202,092百万円	200,699百万円	221,703百万円	218,295百万円	221,779百万円	229,781百万円	237,934百万円	+8,152百万円
純資産額	74,586百万円	73,984百万円	91,880百万円	91,928百万円	91,846百万円	103,406百万円	111,789百万円	+8,382百万円
出資総額	24,002百万円	24,002百万円	41,602百万円	41,602百万円	41,602百万円	53,104百万円	61,703百万円	+8,599百万円
発行済投資口総数	118,735口	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	351,870口	373,870口	+22,000口
1口当たり純資産額	628,176円	623,103円	572,339円	572,640円	572,127円	293,878円	299,006円	+5,128円
1口当たり分配金額	16,880円	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円	+388円
配当性向 (注1)	61.8%	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	104.1%	117.8%	+13.7%
総資産経常利益率(年換算) (注2)	2.8%	1.4%	2.2%	2.5%	2.3%	2.4%	2.3%	△0.1%
純資産当期純利益率(年換算) (注3)	8.9%	3.7%	5.4%	5.6%	5.5%	5.6%	5.1%	△0.5%
自己資本比率 (注4)	36.9%	36.9%	41.4%	42.1%	41.4%	45.0%	47.0%	+2.0%
物件数	121物件	121物件	125物件	123物件	123物件	127物件	132物件	+5物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	8,314戸 (うち店舗67戸)	8,402戸 (うち店舗69戸)	9,164戸 (うち店舗74戸)	9,181戸 (うち店舗78戸)	9,305戸 (うち店舗82戸)	9,814戸 (うち店舗90戸)	10,170戸 (うち店舗79戸)	+356戸 (うち店舗△11戸)
賃貸可能面積 (注5)	341,034.63㎡ (うち店舗13,898.46㎡)	340,892.79㎡ (うち店舗13,851.34㎡)	383,773.51㎡ (うち店舗15,114.21㎡)	381,992.54㎡ (うち店舗15,581.95㎡)	383,991.17㎡ (うち店舗13,360.86㎡)	414,829.86㎡ (うち店舗14,240.48㎡)	423,076.61㎡ (うち店舗10,218.21㎡)	+8,246.75㎡ (うち店舗△4,022.27㎡)
期中平均稼働率 (注6)	95.1%	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	96.5%	96.5%	—
期末稼働率	96.0%	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	96.7%	96.8%	+0.1%
当期減価償却費	1,146百万円	1,176百万円	1,363百万円	1,411百万円	1,422百万円	1,523百万円	1,589百万円	+66百万円
賃貸NOI (注7)	4,895百万円	4,850百万円	5,618百万円	5,774百万円	5,770百万円	5,971百万円	6,361百万円	+389百万円
1口当たりFFO (注8)	26,541円	26,228円	23,570円	25,075円	25,828円	12,229円	12,523円	+294円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注9)	6.0倍	3.9倍	5.4倍	6.1倍	6.5倍	7.4倍	7.4倍	—
有利子負債総額	123,325百万円	122,653百万円	125,325百万円	121,834百万円	125,540百万円	121,740百万円	121,666百万円	△73百万円
LTV(有利子負債/総資産)	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%	△1.9%

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

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

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

(注4) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額

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

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

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

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

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

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第15期 (平成25年8月31日現在)		第16期 (平成26年2月28日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	7,469,590		7,971,475		501,885
信託現金及び信託預金	3,666,188		3,661,299		△4,889
営業未収入金	41,700		43,188		1,488
前払費用	285,617		303,846		18,229
未収消費税等	27,820		0		△27,820
その他	194		389		195
貸倒引当金	△4,735		△3,412		1,323
流動資産合計	11,486,376	5.0	11,976,788	5.0	490,412
固定資産					
有形固定資産					
建物	28,026,484		28,061,989		35,504
減価償却累計額	△1,882,881		△2,167,160		△284,279
建物(純額)	26,143,602		25,894,828		△248,774
構築物	239,378		244,517		5,139
減価償却累計額	△16,868		△19,513		△2,645
構築物(純額)	222,510		225,004		2,493
機械及び装置	432,205		432,205		0
減価償却累計額	△52,023		△59,908		△7,884
機械及び装置(純額)	380,182		372,297		△7,884
工具、器具及び備品	651,242		653,208		1,966
減価償却累計額	△160,820		△182,640		△21,820
工具、器具及び備品(純額)	490,422		470,568		△19,854
土地	21,150,419		21,150,419		0
信託建物	94,869,545		97,806,111		2,936,566
減価償却累計額	△7,868,023		△8,994,003		△1,125,980
信託建物(純額)	87,001,521		88,812,107		1,810,585
信託構築物	732,015		759,216		27,200
減価償却累計額	△66,484		△80,733		△14,248
信託構築物(純額)	665,530		678,482		12,951
信託機械及び装置	1,511,116		1,549,192		38,076
減価償却累計額	△343,675		△397,853		△54,177
信託機械及び装置(純額)	1,167,440		1,151,339		△16,101
信託工具、器具及び備品	308,265		338,277		30,011
減価償却累計額	△109,162		△125,565		△16,403
信託工具、器具及び備品(純額)	199,103		212,711		13,607
信託土地	76,137,759		82,363,377		6,225,617
有形固定資産合計	213,558,493	92.9	221,331,135	93.0	7,772,642

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第15期 (平成25年8月31日現在)		第16期 (平成26年2月28日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
無形固定資産					
信託借地権	2,544,964		2,536,272		△8,691
商標権	5,702		5,155		△546
無形固定資産合計	2,550,666	1.1	2,541,428	1.1	△9,238
投資その他の資産					
長期前払費用	747,162		648,203		△98,958
差入保証金	10,030		10,195		165
信託差入敷金及び保証金	1,412,200		1,412,200		0
投資その他の資産合計	2,169,392	1.0	2,070,599	0.9	△98,793
固定資産合計	218,278,552	95.0	225,943,163	95.0	7,664,611
繰延資産					
投資法人債発行費	16,476		14,122		△2,353
繰延資産合計	16,476	0.0	14,122	0.0	△2,353
資産合計	229,781,405	100.0	237,934,074	100.0	8,152,669

■ 負債の部、純資産の部

(単位：千円)

科目	第15期 (平成25年8月31日現在)		第16期 (平成26年2月28日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	434,908		311,178		△123,730
短期借入金	0		0		0
1年内返済予定の長期借入金	0		0		0
未払金	140,438		100,159		△40,279
未払費用	460,668		462,544		1,876
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	0		18,631		18,631
前受金	830,330		844,848		14,517
預り金	193,707		218,821		25,113
1年内返済予定の再生債務	3,573,845		14,861,887		11,288,042
流動負債合計	5,634,505	2.5	16,818,677	7.1	11,184,172
固定負債					
投資法人債	3,000,000		3,000,000		0
長期借入金	100,305,000		103,805,000		3,500,000
預り敷金及び保証金	317,811		318,326		515
信託預り敷金及び保証金	1,858,475		1,801,227		△57,247
資産除去債務	396,754		401,258		4,503
再生債務	14,861,887		0		△14,861,887
固定負債合計	120,739,929	52.5	109,325,812	45.9	△11,414,116
負債合計	126,374,434	55.0	126,144,489	53.0	△229,944
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	53,104,018		61,703,224		8,599,206
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		0
分配準備積立金	19,281,910		19,140,843		△141,066
当期未処分利益	2,779,454		2,703,929		△75,525
剰余金合計	50,302,952		50,086,360		△216,591
投資主資本合計	103,406,970	45.0	111,789,584	47.0	8,382,614
純資産合計	103,406,970	45.0	111,789,584	47.0	8,382,614
負債純資産合計	229,781,405	100.0	237,934,074	100.0	8,152,669

■ 第16期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	7,971百万円
信託銀行名義	3,661百万円
うち敷金相当額	2,119百万円
差引	9,513百万円
2. 有利子負債	121,666百万円
3. 貸倒引当金	3百万円
4. 出資総額推移	
出資総額	53,104百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円
平成23年10月公募増資	15,999百万円
平成23年11月第三者割当増資	1,599百万円
平成25年3月公募増資	10,455百万円
平成25年4月第三者割当増資	1,045百万円
平成25年10月公募増資	7,817百万円
平成25年11月第三者割当増資	781百万円

■ 出資総額及び発行済投資口総数の増減

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

(注1) 本投資法人は、平成17年6月7日に設立されました。

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

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

(単位：千円)

項目	第15期		増減
	自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	
営業収益			
賃貸事業収入	7,431,254	7,782,089	350,835
その他賃貸事業収入	537,040	534,425	△2,614
不動産等売却益	3,236	0	△3,236
営業収益合計	7,971,531	8,316,515	344,984
営業費用			
賃貸事業費用	3,520,378	3,545,022	24,643
不動産等売却損	0	385,417	385,417
資産運用報酬	510,191	532,323	22,132
資産保管手数料	20,267	20,909	641
一般事務委託手数料	64,010	66,207	2,197
役員報酬	6,600	6,600	0
貸倒引当金繰入額	1,084	0	△1,084
その他営業費用	187,316	200,177	12,860
営業費用合計	4,309,849	4,756,658	446,808
営業利益	3,661,681	3,559,857	△101,824
営業外収益			
受取利息	895	776	△119
貸倒引当金戻入額	0	727	727
その他	4,966	5,579	613
営業外収益合計	5,862	7,083	1,221
営業外費用			
支払利息	655,445	650,966	△4,478
投資法人債利息	17,076	16,523	△552
投資法人債発行費消却	2,353	2,353	0
融資関連費用	160,980	155,320	△5,659
投資口交付費	50,064	35,675	△14,389
その他	1,564	1,566	2
営業外費用合計	887,484	862,407	△25,077
経常利益	2,780,059	2,704,534	△75,525
特別利益			
その他	0	0	0
特別利益合計	0	0	0
特別損失			
減損損失	0	0	0
災害による損失	-	-	-
特別損失合計	0	0	0
税引前当期純利益	2,780,059	2,704,534	△75,525
法人税、住民税及び事業税	605	605	0
法人税等合計	605	605	0
当期純利益	2,779,454	2,703,929	△75,525
前期繰越利益	-	-	-
当期末処分利益	2,779,454	2,703,929	△75,525

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第15期		増減
	自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	
I 当期末処分利益	2,779,454,398	2,703,929,077	△75,525,321
II 分配準備積立金取崩額	141,066,602	544,253,483	403,186,881
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,920,521,000 (8,300)	3,248,182,560 (8,688)	327,661,560 -
IV 分配準備積立金積立額	-	-	-
V 次期繰越利益	-	-	-

■ 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

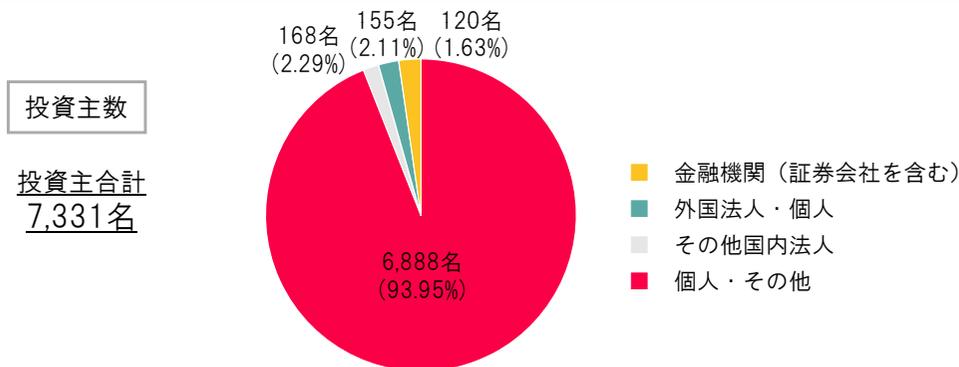
項目	第15期		増減
	自 平成25年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃貸収入	7,194,511	7,521,874	327,362
共益費収入	236,742	260,215	23,472
計	7,431,254	7,782,089	350,835
その他賃貸事業収入			
施設使用料収入	213,626	242,657	29,030
付帯収益	45,505	47,279	1,773
その他賃貸事業収益	277,907	244,489	△33,418
計	537,040	534,425	△2,614
不動産賃貸事業収益 合計	7,968,294	8,316,515	348,220
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	829,244	820,236	△9,008
水道光熱費	116,605	136,165	19,560
公租公課	413,566	413,777	210
修繕費	124,094	135,550	11,456
保険料	11,542	11,846	304
原状回復工事費	235,265	192,438	△42,826
信託報酬	65,841	47,075	△18,766
減価償却費	1,523,951	1,589,961	66,010
その他営業費用	200,266	197,971	△2,295
不動産賃貸事業費用 合計	3,520,378	3,545,022	24,643
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,447,916	4,771,492	323,576

## // 本投資法人の所有者別統計表

### 投資主数

所有者区分	前期（第15期） （平成25年8月31日現在）		当期（第16期） （平成26年2月28日現在）		増減 投資主数 （人）
	投資主数 （人）	比率 （%）	投資主数 （人）	比率 （%）	
個人・その他	6,263	93.74	6,888	93.95	625
金融機関	88	1.31	97	1.32	9
銀行・信託銀行	46	0.68	48	0.65	2
都市銀行	1	0.01	1	0.01	0
地方銀行	33	0.49	36	0.49	3
信託銀行	12	0.17	11	0.15	△1
生命保険会社	7	0.10	8	0.10	1
損害保険会社	3	0.04	3	0.04	0
その他金融	32	0.47	38	0.51	6
信用金庫	22	0.32	26	0.35	4
その他	10	0.14	12	0.16	2
その他国内法人	156	2.33	168	2.29	12
外国法人・個人	148	2.21	155	2.11	7
証券会社	26	0.38	23	0.31	△3
<b>合計</b>	<b>6,681</b>	<b>100.00</b>	<b>7,331</b>	<b>100.00</b>	<b>650</b>

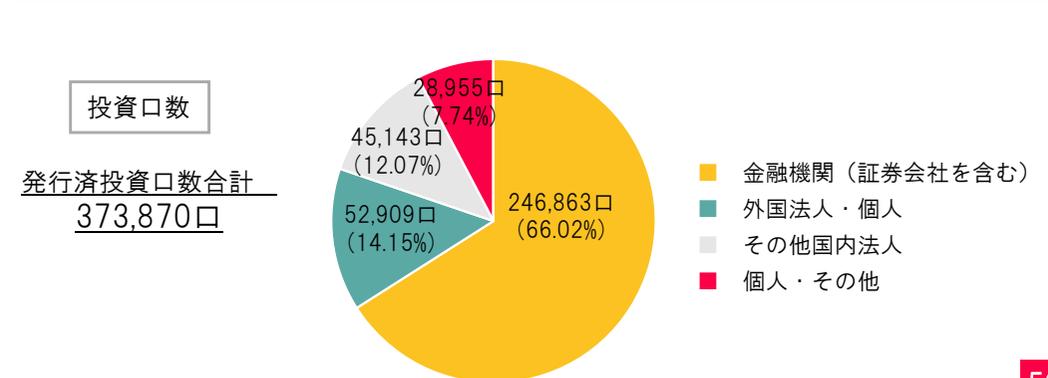
投資主数が650人増加（うち個人投資主は、625人増加）



### 投資口数

所有者区分	前期（第15期） （平成25年8月31日現在）		当期（第16期） （平成26年2月28日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	29,714	8.44	28,955	7.74	△759
金融機関	217,117	61.70	245,382	65.63	28,265
銀行・信託銀行	192,211	54.62	220,442	58.96	28,231
都市銀行	475	0.13	443	0.11	△32
地方銀行	32,484	9.23	37,626	10.06	5,142
信託銀行	159,252	45.25	182,373	48.77	23,121
生命保険会社	9,377	2.66	10,416	2.78	1,039
損害保険会社	7,825	2.22	7,286	1.94	△539
その他金融	7,704	2.18	7,238	1.93	△466
信用金庫	2,822	0.80	3,434	0.91	612
その他	4,882	1.38	3,804	1.01	△1,078
その他国内法人	44,809	12.73	45,143	12.07	334
外国法人・個人	56,812	16.14	52,909	14.15	△3,903
証券会社	3,418	0.97	1,481	0.39	△1,937
<b>合計</b>	<b>351,870</b>	<b>100.00</b>	<b>373,870</b>	<b>100.00</b>	<b>22,000</b>

第3回公募増資による投資口数の増加（22,000口）



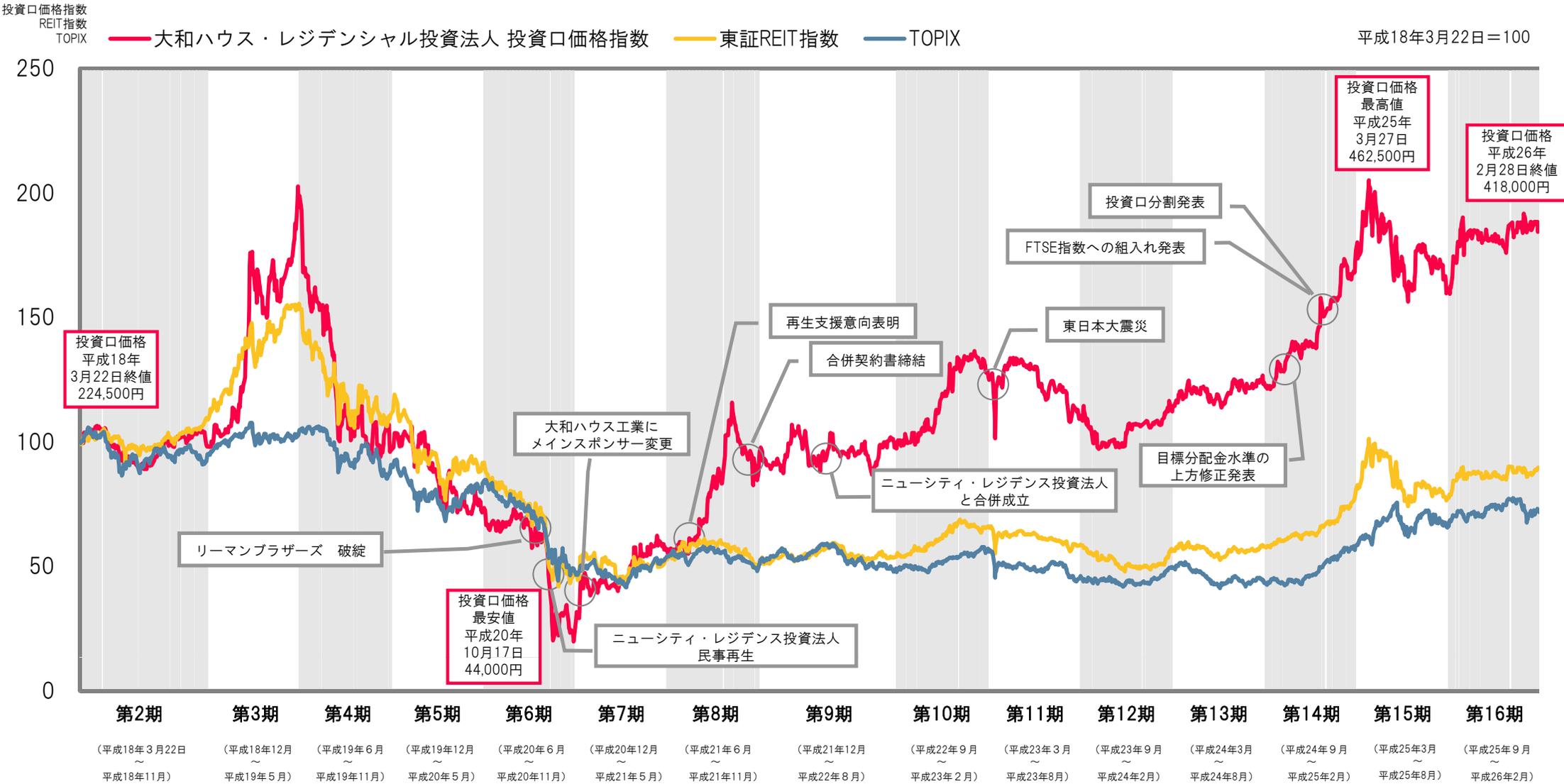
## // 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	前期（第15期） （平成25年8月31日現在）		当期（第16期） （平成26年2月28日現在）		増減
	所有口数（口）	比率（%）	所有口数（口）	比率（%）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	80,009	22.73	92,966	24.86	12,957
大和ハウス工業株式会社	37,720	10.71	37,720	10.08	—
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,388	7.21	31,434	8.40	6,046
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	20,017	5.68	21,731	5.81	1,714
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,286	5.19	18,321	4.90	35
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	13,247	3.76	10,975	2.93	△2,272
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビーエス ピツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	6,900	1.96	6,900	1.84	—
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	6,510	1.85	6,823	1.82	313
株式会社中国銀行	5,776	1.64	6,471	1.73	695
富士火災海上保険株式会社	5,326	1.51	6,265	1.67	939
合計	219,179	62.28	239,606	64.08	20,427

## // 第15期投資主アンケートについて

第15期資産運用報告とあわせて、投資主の皆様にはアンケートを送付し、1,706名（25.5%）の投資主の皆様よりご回答を頂きました。

性別	「男性」73%、「女性」27%、「未回答」0.6%	本投資口購入の理由 （複数回答）	「分配利回り」67%、「スポンサー信用力」31%、「証券会社の勧め」23% 「成長性」21%、「投資口価格の割安感」19%、「他REITとの比較」18%
年齢	「60歳以上」59%、「50代」18%、「40代」12%	本投資口への投資方針	「長期保有」67%、「買い増し」10%
職業	「無職・定年退職」35%、「会社員」22%、 「専業主婦」14%、「自営業」11%	長期保有の理由（複数回答）	「分配金が安定しているから」67%、「投資口価格の値上がり期待」28%、 「保有物件の質」19%、「不動産市場の動向」16%
投資年数	「10年以上」53%、「10年未満」22%	投資方針決定時に重視するもの （複数回答）	「分配利回り」81%、「収益性」40%、「保有物件の質」26% 「不動産市場の動向」23%、「運用実績」22%、「投資口価格」20%
		本投資法人のIR活動	「満足、やや満足」86%、「やや不満」9%



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

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

(注3) 平成25年3月1日付で、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、当該投資口分割による影響を加味し、平成25年2月28日以前については投資口価格を2で除した数値を記載しています。

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