

 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

第17期(平成26年8月期)決算説明資料

2014年10月10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17期（平成26年8月期）のハイライト
4	第17期（平成26年8月期）決算の実績
5	第17期（平成26年8月期）当期純利益の前期比・予想比差異分析
6	外部成長（1）成長の軌跡
7	外部成長（2）資産の入替えによる質の向上
8	外部成長（3）第17期以降の取得物件
9	外部成長（4）高齢者向け住宅への取組み
10	外部成長（5）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（居住施設）
12	内部成長（1）稼働率の推移
13	内部成長（2）テナント入替時の賃料状況推移
14	内部成長（3）NOI利回りの改善と予防的な 長期修繕の実施
15	財務の状況（1）基本方針及び負債コスト

ページ番号	
16	財務の状況（2）借入の構成
17	財務の状況（3）有利子負債一覧
18	分配金マネジメント（1）分配金の安定化
19	分配金マネジメント（2）内部留保の活用方針
20	分配金マネジメント（3）内部留保の活用実績
21	分配金マネジメント（4）減価償却費の活用
22	含み損益及び1口当たりNAVの状況
23	今後の業績予想について
24	第18期（平成27年2月期）及び第19期（平成27年 8月期）の当期純利益（予想）増減要因
25	今後の成長戦略について

A P P E N D I X

ページ番号	
27	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
29	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
30	賃貸住宅マーケットの状況
31	大和ハウス工業の概要
32 ～36	不動産鑑定評価比較表
37 ～41	ポートフォリオ一覧（平成26年10月10日現在）
42	業績の推移
43	財務指標の推移
44 ～46	貸借対照表
47	損益計算書
48 ～49	投資主の状況
50	投資主を重視した取組みについて
51	本投資口価格指数の状況

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

（注2）本資料で使用している写真は、10ページ及び50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、または運用予定の物件写真です。

特徴	
①	賃料や稼働率の安定性が相対的に高い 居住施設 を投資対象とする居住施設特化型J-REIT
②	スポンサーである 大和ハウスグループ との協働による運用資産の着実な成長
③	内部留保184億円 (注) を活用した 分配金の安定化

(注) 平成26年8月末現在の取崩し後の金額であり、取崩し前は185億円です。

	第16期 (平成26年2月末日現在)	第17期 (平成26年8月末日現在)	増減
保有物件数	132物件	134物件	+2物件
賃貸可能戸数	10,170戸	10,390戸	+220戸
総賃貸可能面積	423,076.61㎡	446,112.78㎡	+23,036.17㎡
総資産額	237,934百万円	238,092百万円	+157百万円
資産規模 (注1)	229,981百万円	235,361百万円	+5,380百万円
純資産	111,789百万円	111,622百万円	△166百万円
発行済投資口数	373,870口	373,870口	
一口当たり純資産	299千円	298千円	△0千円
一口当たりNAV	326千円	339千円	+12千円
期中平均稼働率	96.5%	96.5%	
有利子負債総額	121,666百万円	121,666百万円	
LTV (注2)	51.1%	51.1%	

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

格付対象	格付け
発行体格付	A+ 安定的
長期優先債務	AA- 安定的

(注1) 取得価格ベースで記載しています。以下同じです。

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

外部成長

■ 外部成長の実績

スポンサーグループを中心に、着実に物件を取得

【ポートフォリオの状況】

	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)	平成26年9月末現在
物件数	132物件	134物件	136物件
資産規模	2,299億円	2,353億円	2,376億円

第17期（平成26年8月期）取得

名称	取得日	取得価額 (百万円)
ロイヤルパークス若葉台	平成26年3月28日	4,360
森のとなり	平成26年7月1日	1,020
2物件 合計		5,380

第18期（平成27年2月期）取得

高齢者向け住宅の第2号物件となる「油壺マリーナヒルズ」を取得

名称	取得日	取得価額 (百万円)
油壺マリーナヒルズ	平成26年9月1日	1,100
カスターリア目黒平町	平成26年9月26日	1,165
2物件 合計		2,265

※**太字下線**記載は大和ハウス工業からの取得

詳細は8ページに記載

内部成長

■ テナント入替時における賃料の状況

リーマンショック後、下落していた賃料は、第16期（平成26年2月期）に上昇に転じ、第17期（平成26年8月期）も**754千円**のプラス

詳細は13ページに記載

	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)
入替時 賃料増減	△2,198千円	+140千円	+754千円

■ 稼働率の状況

東京都23区内の稼働は苦戦したものの、それ以外の地域で高い稼働率（期中平均稼働率**96.5%**）を確保し、全体では目標を達成

	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)
期末 稼働率	96.7%	96.8%	96.7%

詳細は12ページに記載

■ NOI利回りの状況

原状回復工事費と修繕費用等の適正化・モデル化等により、NOI利回りの改善が継続、**5.49%**（当初予想5.45%）の利回りを確保し、当初予想を上回る分配金を実現

	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)
NOI 利回り	5.42%	5.59%	5.49%

詳細は14ページに記載

（単位：百万円）

	第16期実績 (平成26年2月期)	第17期予想(注) (平成26年8月期)	第17期実績 (平成26年8月期)	対第16期実績比較		対第17期予想比較	
				増減	増減率	増減	増減率
運用日数	181日	184日	184日				
営業収益	8,316	8,570	8,578	+261	+3.1%	+7	+0.1%
営業費用	4,756	4,745	4,671	△84	△1.8%	△73	△1.5%
賃貸事業費用	3,545	3,815	3,769	+224	+6.3%	△46	△1.2%
不動産等売却損	385			△385			
その他費用	826	929	902	+76	+9.2%	△27	△2.9%
営業利益	3,559	3,825	3,906	+346	+9.7%	+80	+2.1%
(不動産等売却損益を除く営業利益)	(3,945)	(3,825)	(3,906)	(△39)	(△1.0%)	(+80)	(+2.1%)
経常利益	2,704	3,001	3,082	+377	+14.0%	+80	+2.7%
当期純利益	2,703	3,000	3,081	+377	+14.0%	+80	+2.7%
内部留保実施（△取崩）額	△544	△165	△166				
分配金総額	3,248	3,166	3,247	△0	△0.0%	+80	+2.6%

- ・ 物件取得により営業収益は3期連続の増収
- ・ 物件の増加により費用は増加するものの不動産等売却損がなくなり営業利益は増加、公募増資費用の計上もなくなり経常利益以下も増益

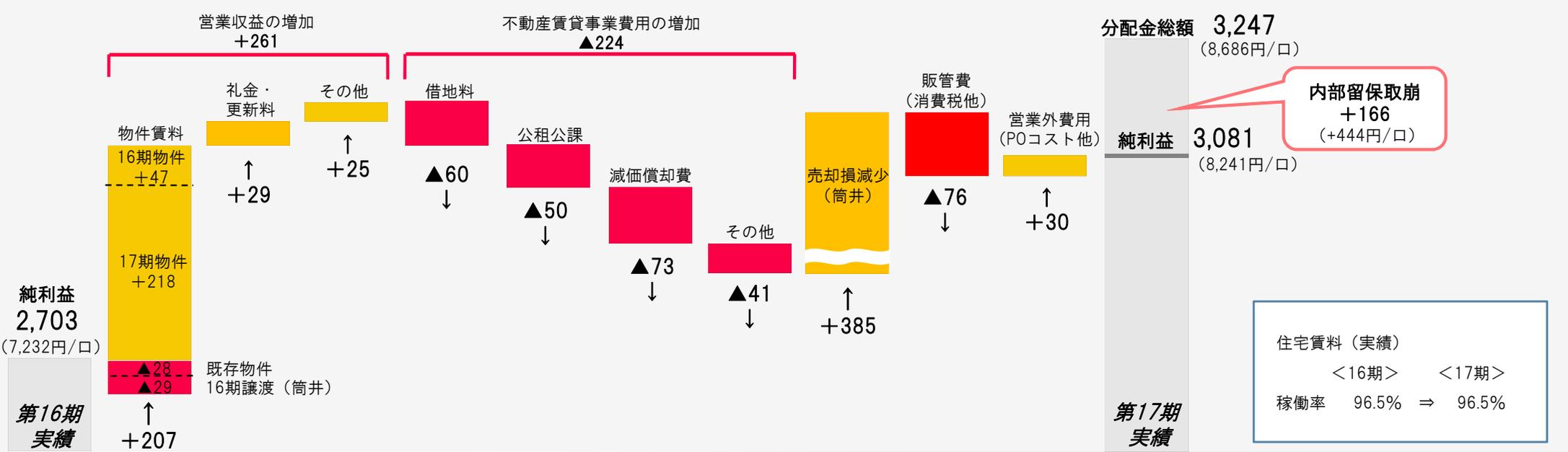
<1口当たり情報>

1口当たり当期純利益	7,232円	8,026円	8,241円	+1,009円	+14.0%	+215円	+2.7%
不動産等売却損益を除く1口当たり当期純利益	8,263円	8,026円	8,241円	△22円	△0.3%	+215円	+2.7%
1口当たり内部留保実施（△取崩）額	△1,455円	△444円	△444円	+1,011円	△69.5%		
1口当たり分配金	8,688円	8,470円	8,686円	△2円	△0.0%	+216円	+2.6%
（期末発行済投資口数）	(373,870口)	(373,870口)	(373,870口)				

（注）平成26年4月10日に公表した平成26年8月期の運用状況の予想です。

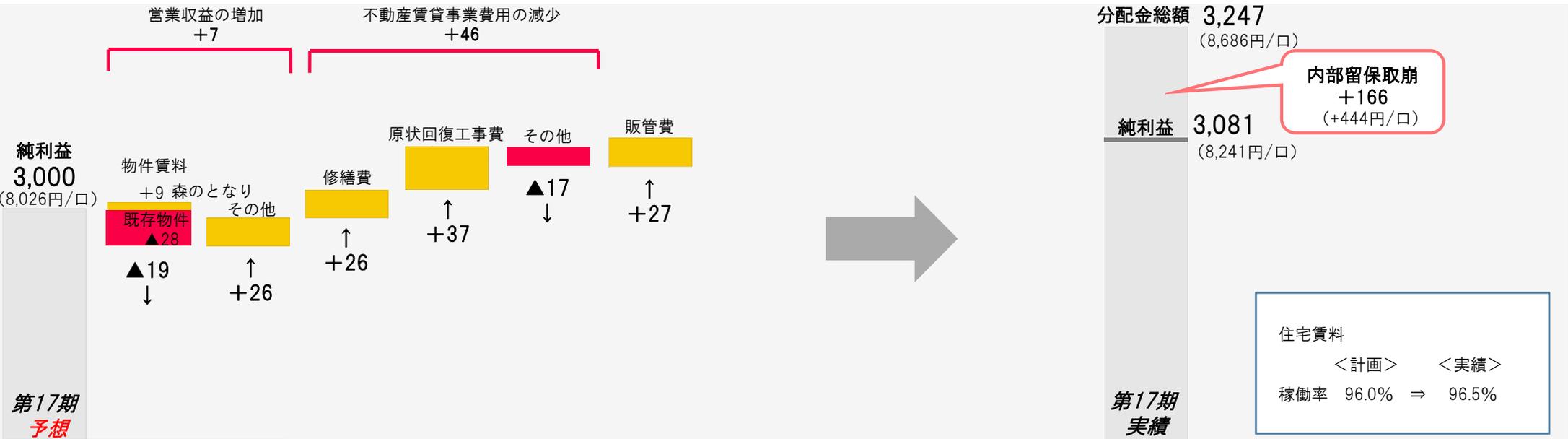
// 当期純利益の前期比差異分析

（単位：百万円）

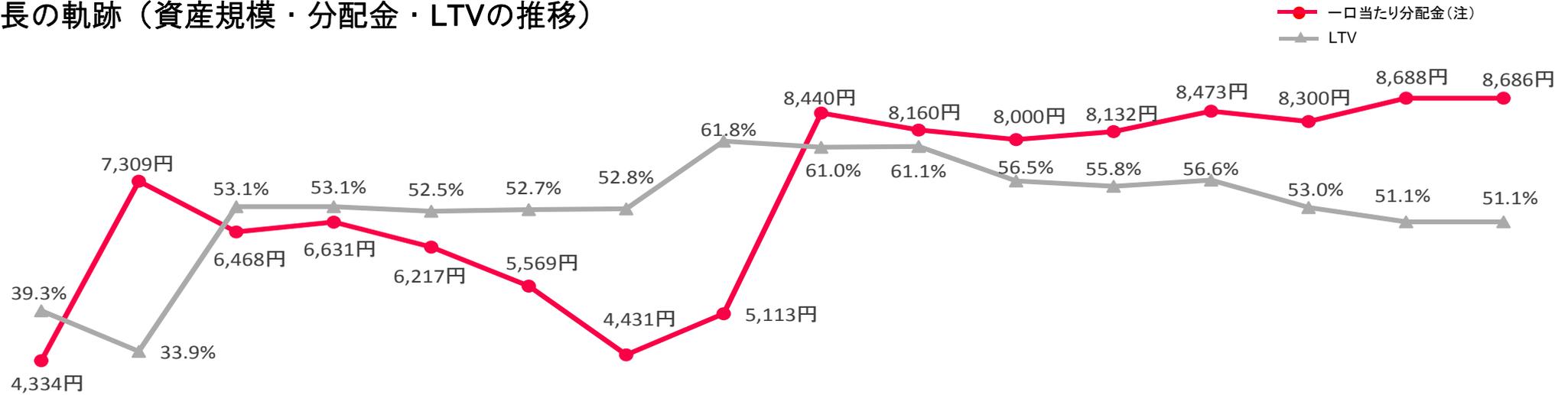


// 当期純利益の予想比差異分析

（単位：百万円）

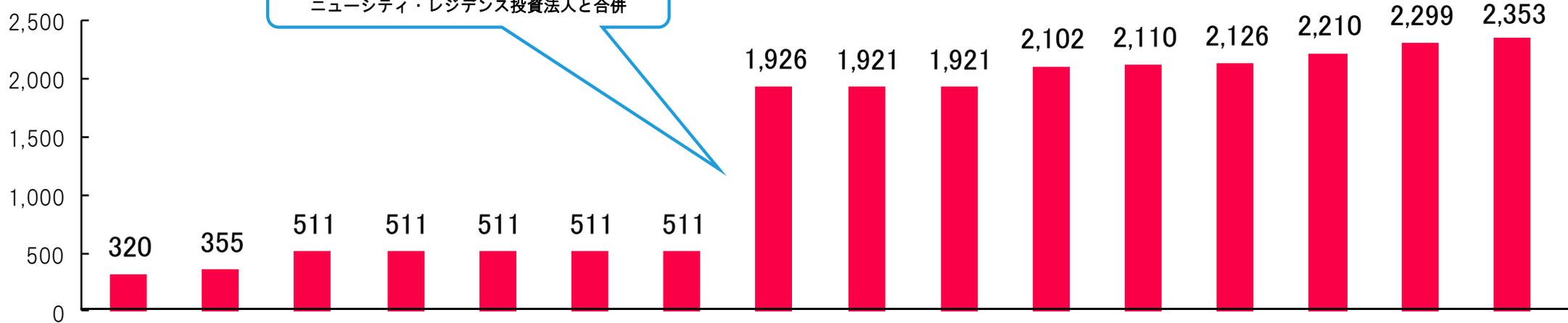


// 成長の軌跡 (資産規模・分配金・LTVの推移)



(単位：億円)

平成22年4月
ニューシティ・レジデンス投資法人と合併



物件数	14	15	24	24	24	24	24	127	121	121	125	123	123	127	132	134
戸数	896	938	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	8,139	8,314	8,402	9,164	9,181	9,305	9,814	10,170	10,390
	第2期 平成18年 11月末	第3期 平成19年 5月末	第4期 平成19年 11月末	第5期 平成20年 5月末	第6期 平成20年 11月末	第7期 平成21年 5月末	第8期 平成21年 11月末	第9期 平成22年 8月末	第10期 平成23年 2月末	第11期 平成23年 8月末	第12期 平成24年 2月末	第13期 平成24年 8月末	第14期 平成25年 2月末	第15期 平成25年 8月末	第16期 平成26年 2月末	第17期 平成26年 8月末

(注) 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。そのため、第14期以前の1口当たり分配金の金額は、分割を考慮した金額を記載しています。

// 平成22年4月以降の物件入替え実績 (12物件 (379億円) を大和ハウスグループ (赤字記載) から取得 (取得価格ベース51.6%))

単位: 百万円

期	取得物件名称	取得日	取得価格①	鑑定評価額②	②-①	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
第13期 (平成24年8月期)	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
	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
第14期 (平成25年2月期)	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
	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
第15期 (平成25年8月期)	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
	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
	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
第16期 (平成26年2月期)	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
	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
第17期 (平成26年8月期)	森のとなり	平成26年7月1日	1,020	1,100	80	5.2%	6.0	28
	油壺マリーナヒルズ	平成26年9月1日	1,100	1,170	70	7.2%	6.4	(注4) 1
第18期 (平成27年2月期)	カスターリア目黒平町	平成26年9月26日	1,165	1,220	55	4.9%	0.6	38
	33物件 合計・平均 (注3)		73,577	78,916	5,338	6.3%	5.4	3,347

譲渡	第9期～第17期	簿価① (注5)	譲渡価格②(注6)	②-①	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「アーバンリビング稲毛」は100戸、「油壺マリーナヒルズ」は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、戸数を1戸として記載しています。 (注5) 譲渡日の属する期の前の決算期における帳簿価格を記載しています。
(注6) 売却に係わ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) アプリーレ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。

// 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>

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



<森のとなり>

所在地	東京都品川区
構造・階数	RC造、3F/B1F
建築時期	平成20年6月
NOI利回り(注)	5.2%
取得日	平成26年7月1日
取得価格	1,020百万円
取得先	第一交通産業株式会社

// 第18期（平成27年2月期）取得物件



<油壺マリーナヒルズ>

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



<カスターリア目黒平町>

所在地	東京都目黒区
構造・階数	RC造、5F
建築時期	平成26年3月
NOI利回り(注)	4.9%
取得日	平成26年9月26日
取得価格	1,165百万円
取得先	国内の一般事業会社

(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

// 高齢者向け住宅への取組み

高齢者人口の増加

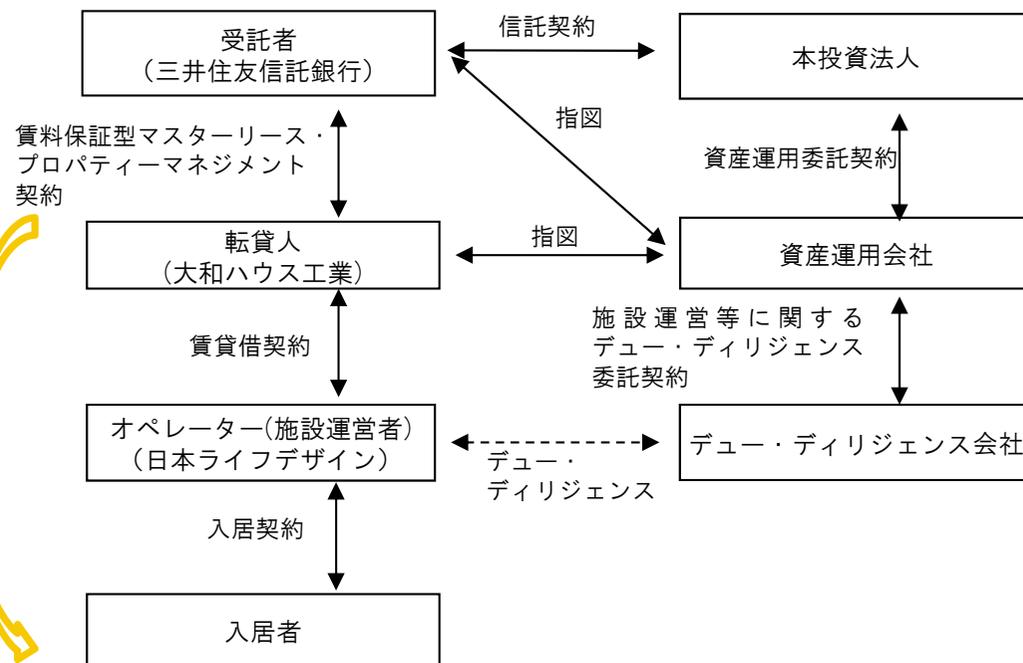
アベノミクスの成長戦略による政策支援

国土交通省による政策支援

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

// 平成25年6月取得 第1号物件（アーバンリビング稲毛）【アーバンリビング稲毛、油壺マリーナヒルズ共通のスキーム図】

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%



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

// 平成26年9月取得 第2号物件（油壺マリーナヒルズ）

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



(注) 取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益/取得価格

// 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（流動化不動産）⇒ 168億円
(平成26年6月末現在簿価ベース)

(出所) 大和ハウス工業「2015年3月期 第1四半期決算概要」

【大和ハウス工業の開発中物件】

⑤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



⑦福岡市中央区プロジェクト

着工：平成24年7月

竣工：平成26年11月 (予定)

戸数：98戸

⑥名古屋市中区プロジェクト

着工：平成26年9月

竣工：平成28年1月 (予定)

戸数：86戸

【高齢者向け住宅】

①宇都宮プロジェクト
(サービス付高齢者向け住宅)
着工：平成26年10月 (予定)
竣工：平成27年9月 (予定)
戸数：77戸

②練馬高松プロジェクト
(介護付有料老人ホーム)
着工：平成26年2月
竣工：平成27年2月 (予定)
戸数：100戸

①ロイジエント人形町
竣工：平成26年10月 (予定)
戸数：73戸

②ロイジエント新橋
竣工：平成26年9月
戸数：53戸

③カスターリア本駒込
竣工：平成26年3月
戸数：67戸

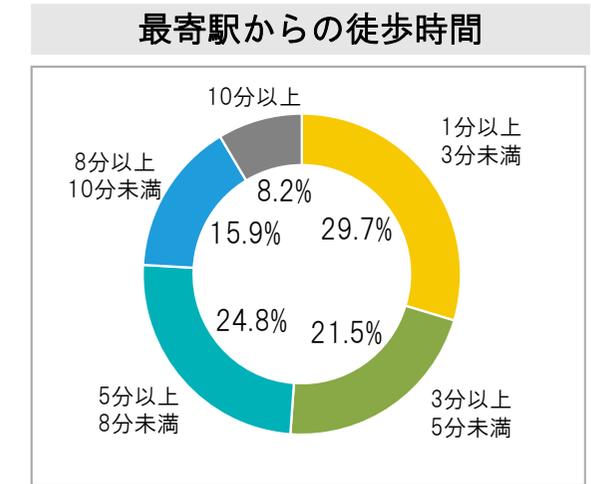
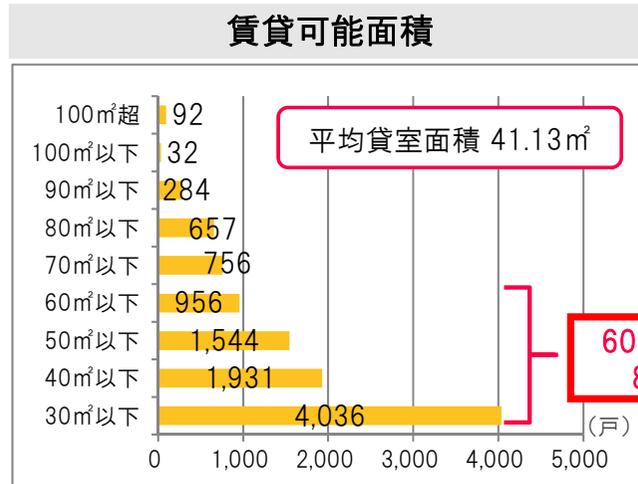
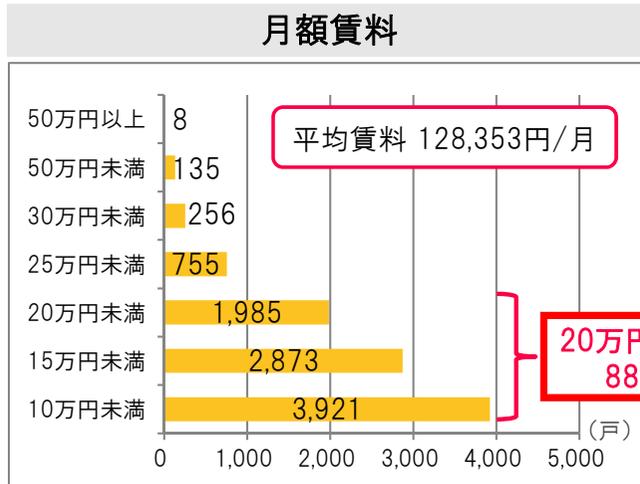
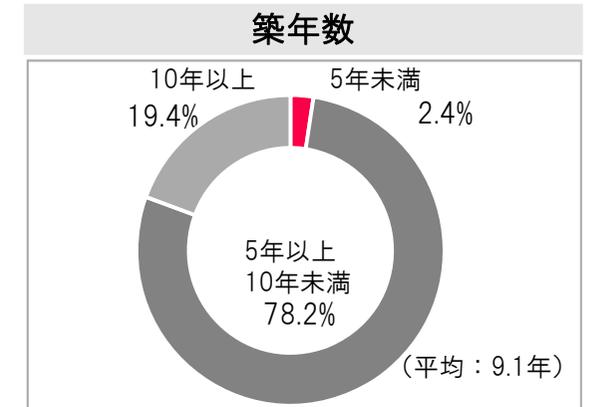
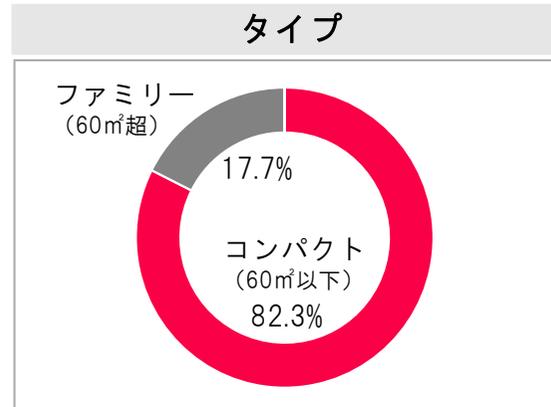
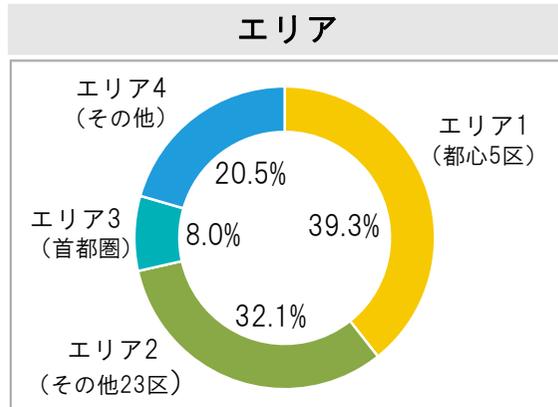
④エルプレイス新子安
竣工：平成26年8月
戸数：115戸

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

ポートフォリオの状況（居住施設）

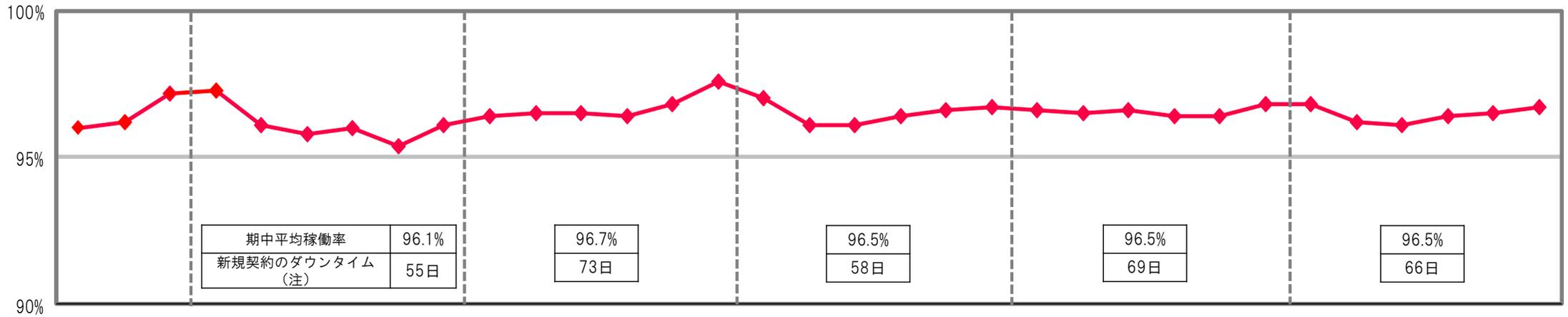
// ポートフォリオの分散状況（平成26年8月31日現在）

- 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8月31日現在保有する134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8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除く。）をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。
 (注5) 「エリア」、「タイプ」、「築年数」、「月額賃料」、「賃貸可能面積」及び「最寄駅からの徒歩時間」のすべてにつき、高齢者向け住宅を除き算定しています。

// ポートフォリオ稼働率の推移



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

	第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)				第17期 (平成26年8月期)									
	平成23年2月	8月	平成24年2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成26年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
全体	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%	96.8%	96.2%	96.1%	96.4%	96.5%	96.7%	
居住施設	エリア1	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%	96.2%	95.1%	94.7%	95.4%	95.2%	95.7%
	エリア2	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%	96.9%	96.2%	95.8%	95.5%	95.6%	95.4%
	エリア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%	99.3%	99.0%	99.1%	99.2%	99.2%	99.2%
	エリア4	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%	96.2%	96.0%	96.3%	96.7%	97.1%	97.5%
商業施設	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

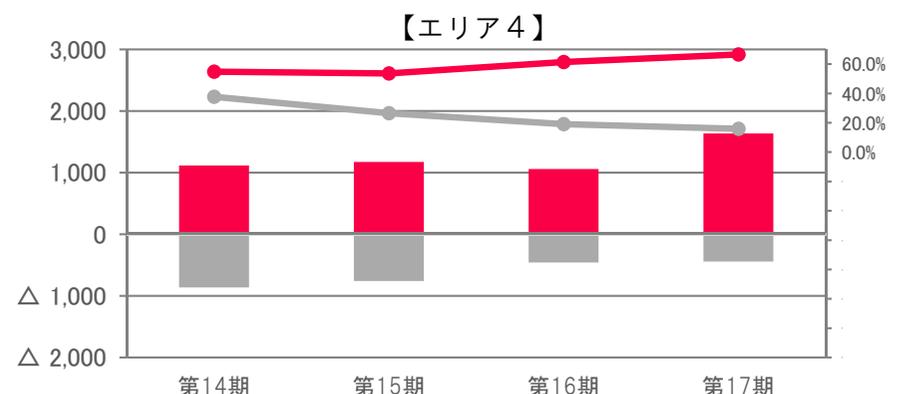
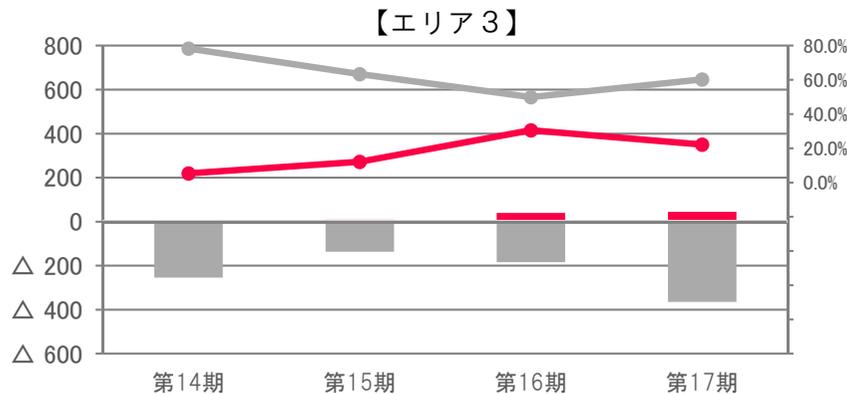
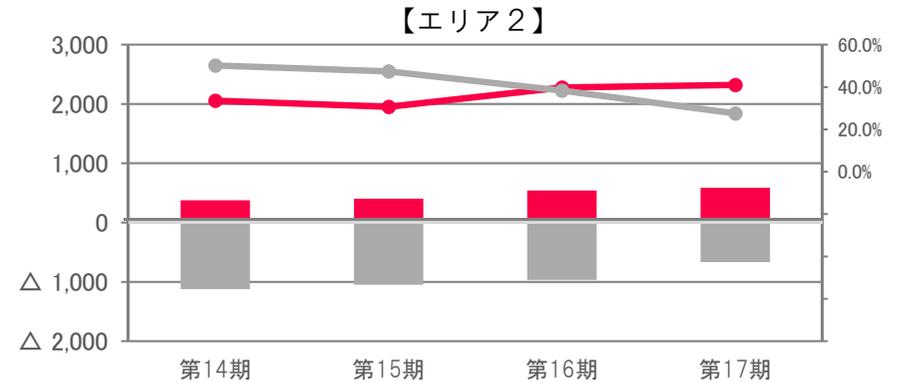
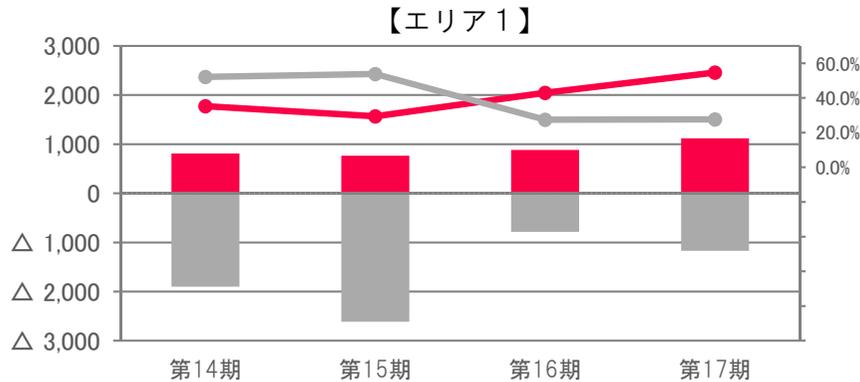
- 現在のポートフォリオでは、6ヶ月間で約1,000戸のテナントが入替わり、第17期の入替えでは**754千円の賃料上昇**

期		第14期 (平成25年2月期)			第15期 (平成25年8月期)			第16期 (平成26年2月期)			第17期 (平成26年8月期)		
エリア		戸	割合	金額(千円)									
全体	賃料上昇	347	39.2%	2,310	385	38.2%	2,353	432	47.9%	2,529	585	54.3%	3,393
	賃料下落	429	48.5%	△ 4,135	427	42.4%	△ 4,552	259	28.7%	△ 2,389	267	24.8%	△ 2,639
	賃料据置	109	12.3%	—	196	19.4%	—	211	23.4%	—	226	21.0%	—
	判別無 (注)	17	—	—	47	—	—	29	—	—	15	—	—
	計	902	100.0%	△ 1,825	1,055	100.0%	△ 2,198	931	100.0%	140	1,093	100.0%	754
賃料増減		↓			↓			↑			↑		

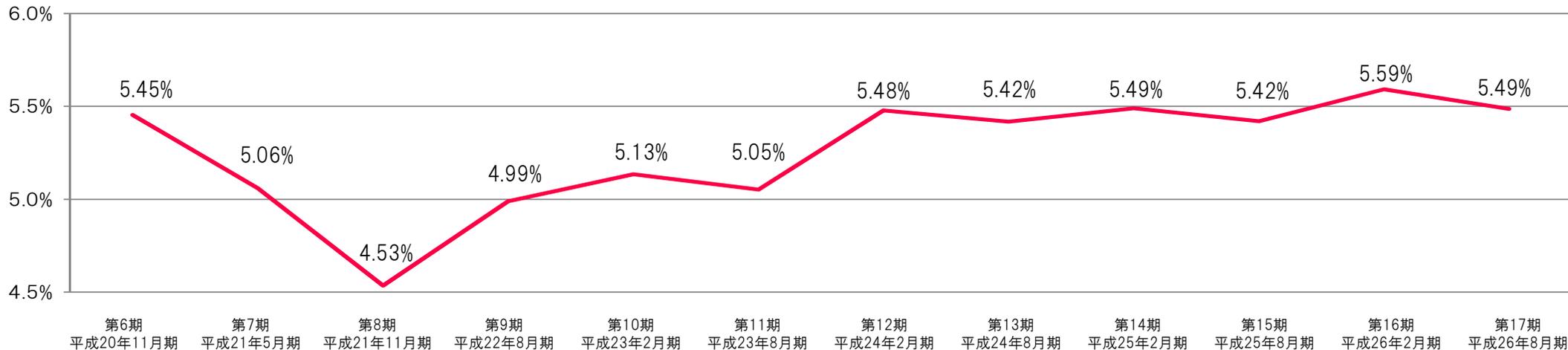
(注) 「判別無」は、契約タイプの変更(一般契約、定期借家契約)の変更により単純比較ができない契約分又はNCR保有物件、新規取得物件のうち従前賃料が不明で比較ができない契約分を表します。

// 賃料上昇・下落金額 及び 上昇・下落割合 (エリア別)

■ 賃料上昇金額 (単位: 千円) ■ 賃料下落金額 (単位: 千円) ● 上昇割合 (右軸) ● 下落割合 (右軸)



// ポートフォリオNOI利回りの推移



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

// 建設技術グループの活動

- 原状回復工事費と修繕費用の適正化、予防的な大規模修繕による保有物件の競争力の維持向上及び資産運用の安定化等を目的に活動
- 建物診断の実施による正確な長期修繕計画の立案を継続中で、平成26年8月末現在、134物件中103物件の計画立案が完了
- 原状回復工事及び修繕工事等をモデル化して建物維持管理業務を継続的に見直すことで、短期的なコスト・機能を追求

// 原状回復費用及び修繕費の低減を実現

原状回復工事費と修繕費用等の適正化（施工範囲の見直し、設備単価の精査強化、アセットマネージャーによる修繕対象の現地確認等）及びモデル化等により、費用の低減を実現

// 予防的な長期修繕計画の実施に着手

NOI利回りの改善が続き、分配金水準を維持しつつ予防的な長期修繕への取組みが可能となったことから、第18期（平成27年2月期）より長期修繕計画の実施を加速化

《バリューアップ工事の実例》

- カスタリアタワー品川シーサイド
共用部改修工事（ブランド向上バリューアップ）
エントランスホール、エレベーターホール及び共用部廊下をリノベーションし、テナントの満足度向上を企図

<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17期（平成26年8月期）の財務改善状況

- 第17期取得2物件（若葉台、森のとなり）は自己資金にて取得しており、当期における資金調達はなく、当期末のLTV水準は前期と変わらず。
第16期末 51.1% ⇒ 第17期末 51.1%
- 平成26年9月にコミットメントライン変更契約（期間1年延長）を締結。

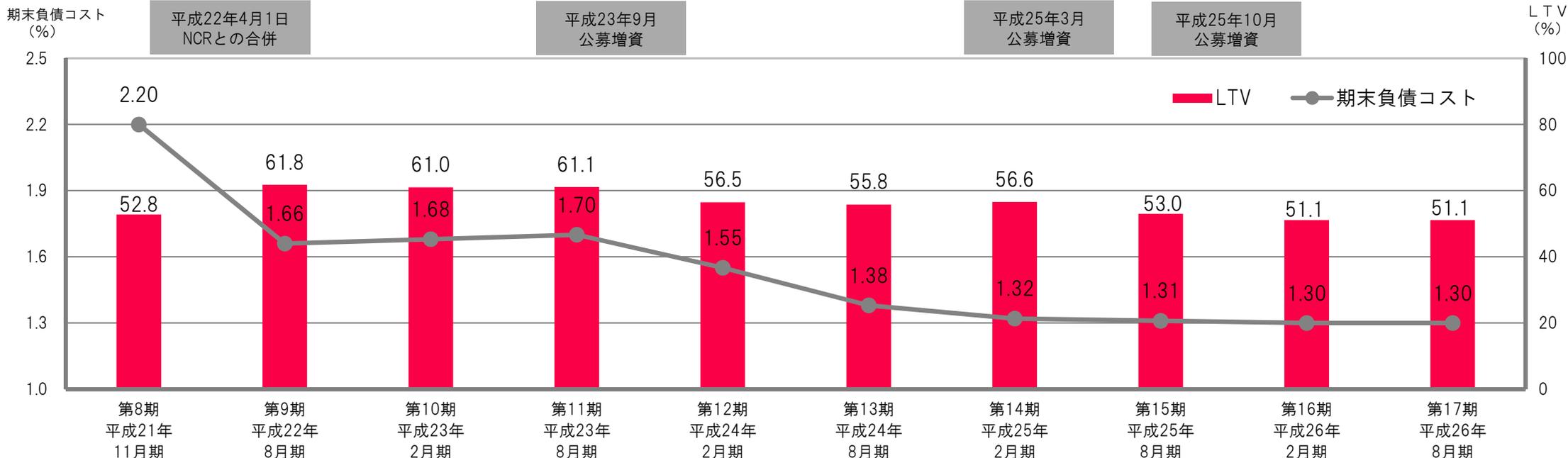
// 負債コストの低減実績

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

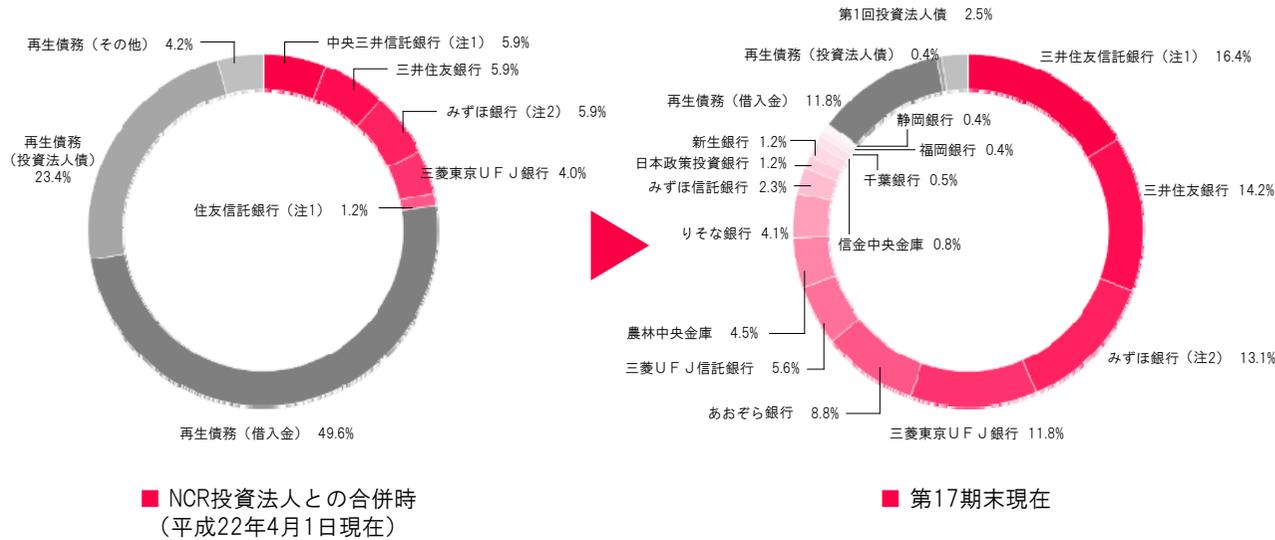
(注2) 借換時点における投資口数をベースとし、平成25年3月1日に実施した投資口分割(2分割)を考慮して記載しています。

// 期末負債コスト・LTVの推移



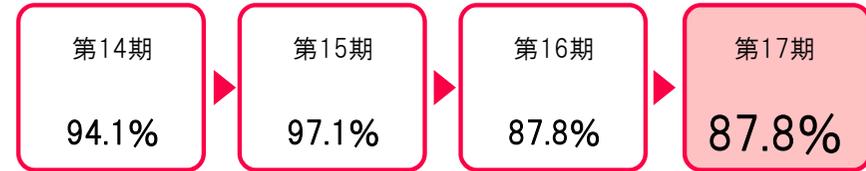
(注3) コミットメントラインIを除く。

// 借入先の多様化

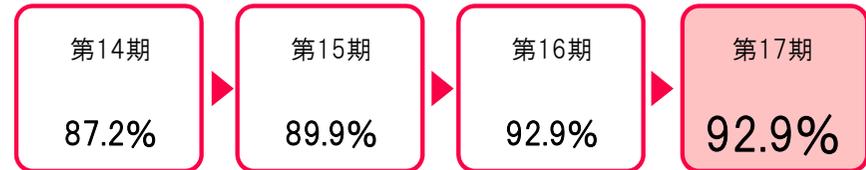


// 有利子負債の構成比率

長期負債比率の推移

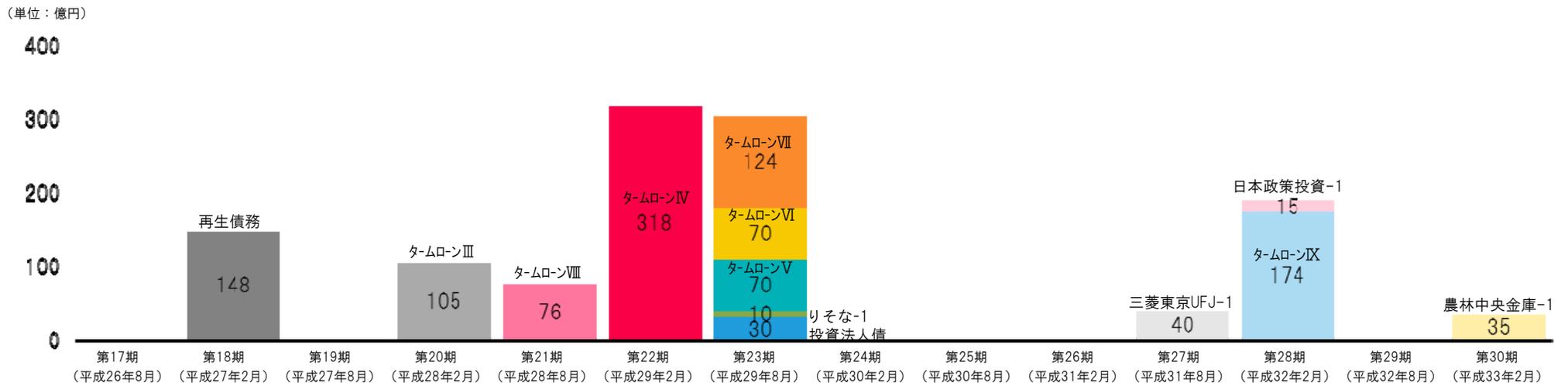


金利の固定化比率の推移



// 有利子負債返済期限の分散状況

平均残存年数： (第16期) 3.17年 ▶ (第17期) 2.67年



// 有利子負債一覧表 (平成26年9月30日現在)

	借入先	残高	利率	借入日	返済期限	期間	担保
コミットメントライン I-6	4金融機関	800百万円	0.64482% (変動) <スプレッド0.5%>	平成26年9月1日	平成27年8月31日	1年	無担保
コミットメントライン I-7	4金融機関	800百万円	0.65085% (変動) <スプレッド0.5%>	平成26年9月26日	平成27年9月25日	1年	無担保
タームローンⅢ	7金融機関	10,500百万円	1.40% (注) (固定) <スプレッド0.8%>	平成22年12月28日	平成27年12月28日	5年	無担保
タームローンⅣ	8金融機関	31,800百万円	1.096% (注) (固定) <スプレッド0.65%>	平成23年9月30日	平成28年9月30日	5年	無担保
タームローンⅤ	4金融機関	7,000百万円	1.025% (注) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅥ	3金融機関	7,000百万円	1.025% (注) (固定) <スプレッド0.6%>	平成24年3月27日	平成29年3月31日	5年	無担保
タームローンⅦ	4金融機関	12,400百万円	0.69536% (注) (固定) <スプレッド0.45%>	平成24年7月31日	平成29年7月31日	5年	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) (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	0.81% (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) (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		123,266百万円					

(注) 金利スワップ契約により実質的に固定化された利率です。

第19期 (平成27年2月期) にリファイナンスを予定。
デットコストの削減を目指し、分配金の向上を図ります。

税務上の繰越欠損金の活用

445億円

平成26年8月末現在



内部留保の活用

184億円

平成26年8月末現在 (注)

(注) 取崩し後の金額であり、取崩し前は185億円です。

// 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
(売却益にて生じたキャッシュの再投資による分配金の向上が可能)

// 内部留保（分配準備積立金）について

- ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時に発生した負ののれん発生益190億円等により、現状の内部留保（分配準備積立金）の総額は184億円（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**49,296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し分配
- 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
- 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

⇒ 分配金の向上

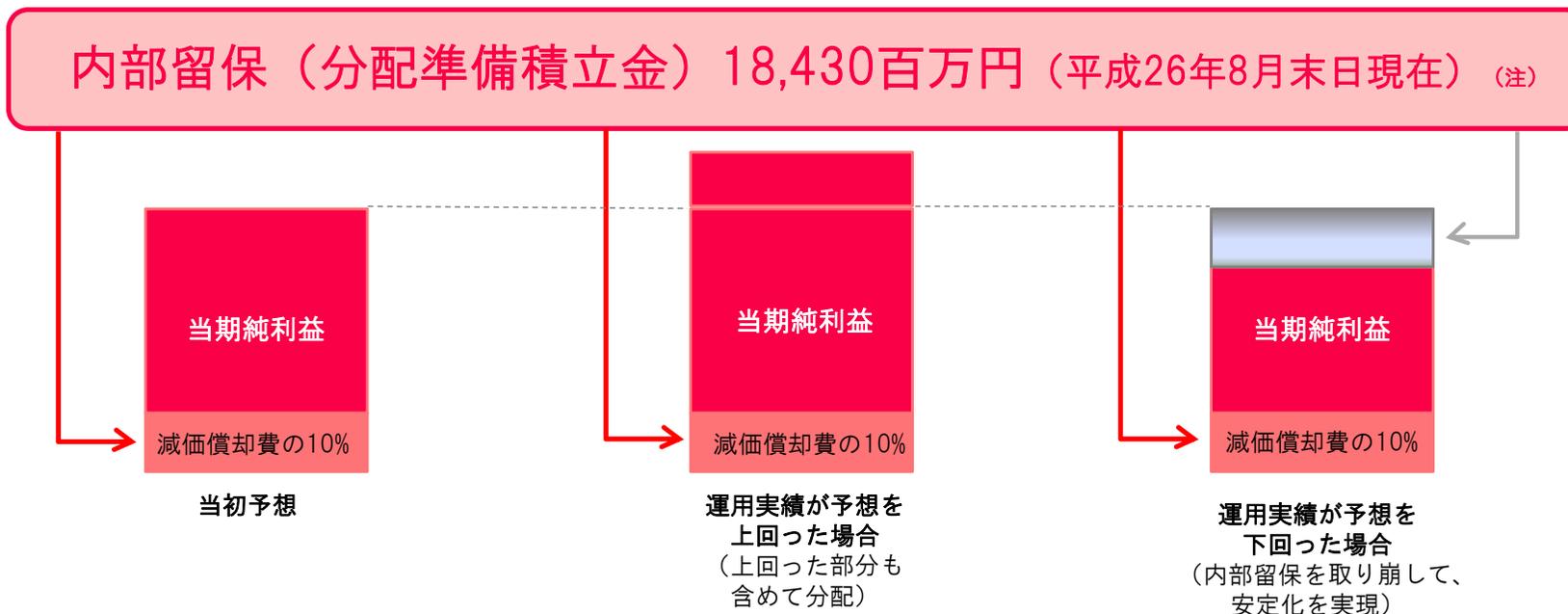
⇒ 分配金の安定

⇒ 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。

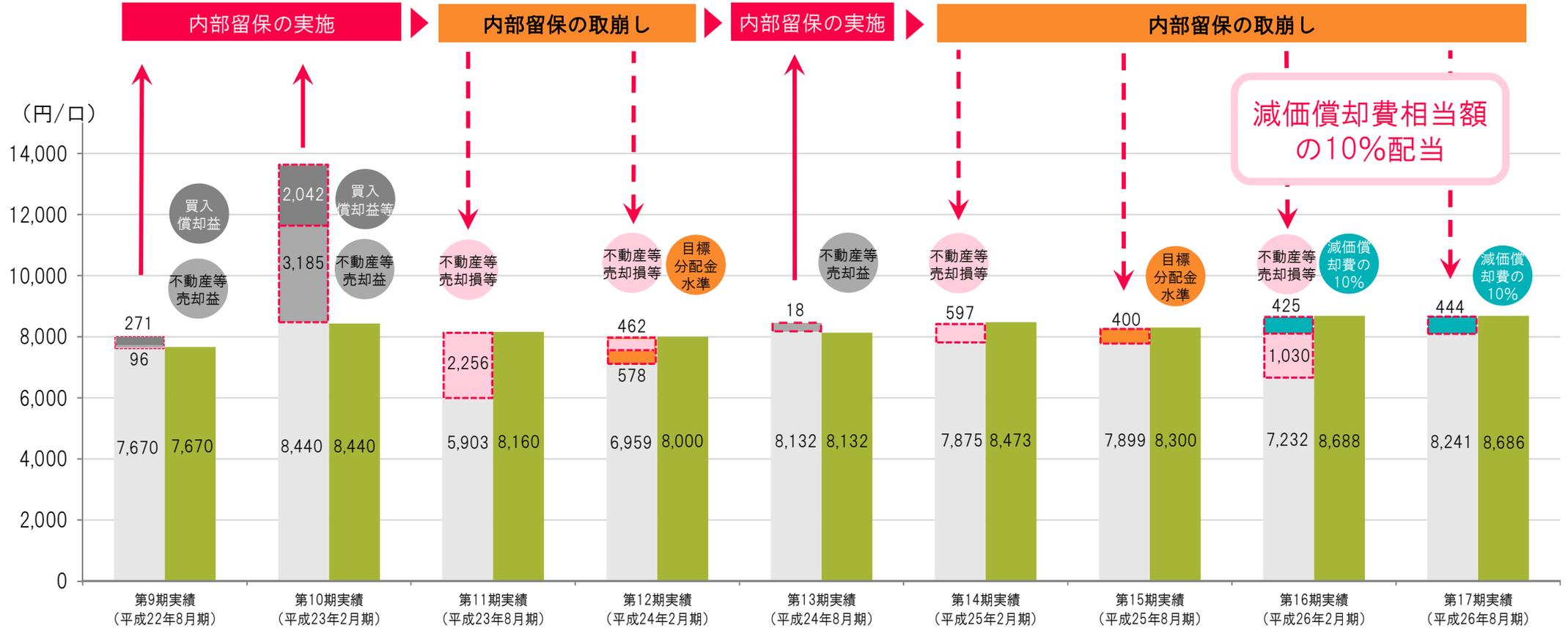
// 分配方針のイメージ図



（注）取崩し後の金額であり、取崩し前は18,596百万円です。

// 分配金安定化の実績

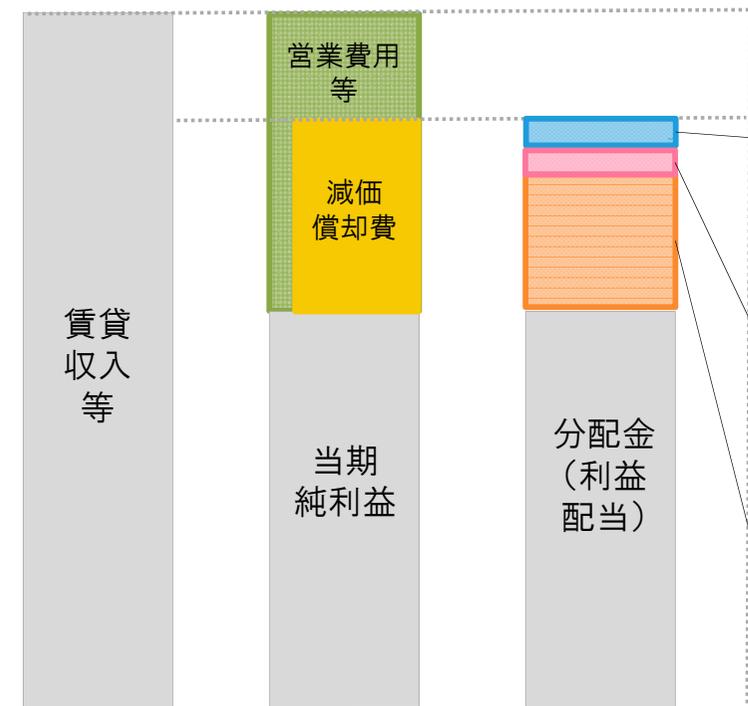
■ 1口当たり当期純利益（買入売却益、不動産等売却益及び負ののれん発生益を除く）(注2) ■ 1口当たり分配金(注2) □ 1口当たり内部留保の実施額及び取崩額(注2)



	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期実績 (平成26年8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	3,081百万円
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	△166百万円
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	3,247百万円

(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



// 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184億円（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185億円です。
- 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

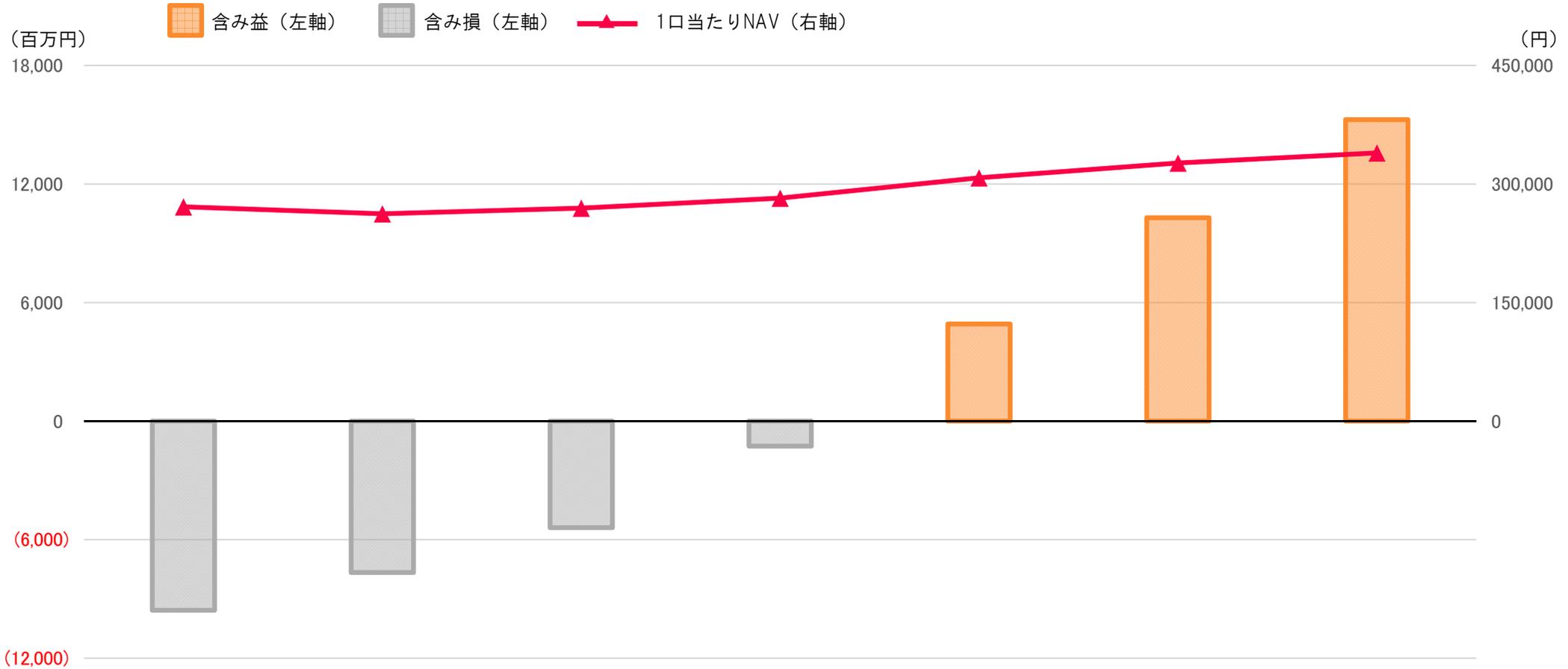
（単位：百万円）

減価償却費の再投資等への活用例

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	計	第18期 (予想)	
減価償却費	1,146	1,176	1,363	1,411	1,422	1,523	1,589	1,663	11,299	1,686	
活用	保有物件のバリューアップ	198	85	92	80	105	127	85	150	925	212
	分配金の安定	—	535	334	—	191	141	385	—	1,588	—
	分配金の向上	—	—	—	—	—	—	158	166	324	168
	再投資等 (予定含む)	948	554	937	1,331	1,125	1,255	960	1,347	8,460	1,306
計	1,146	1,176	1,363	1,411	1,422	1,523	1,589	1,663	11,299	1,686	

- ①ロイヤルパークス若葉台
取得価格 4,360百万円
取得資金 全額自己資金
取得日 平成26年3月28日
- ②森のとなり
取得価額 1,020百万円
取得資金 全額自己資金
取得日 平成26年7月1日

// 含み損益及び1口当たりNAVの軌跡



	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)
含み損益 (百万円)	△9,572	△7,661	△5,389	△1,260	4,914	10,292	15,258
鑑定キャップ レート(注1)	5.7%	5.7%	5.6%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%
1口当たり NAV(注2)	271,239円	262,307円	269,535円	282,136円	307,845円	326,536円	339,373円

(注1) 各期末保有物件の鑑定評価書に記載された運用純収益の合計額を直接還元法による収益価格の合計額で除することにより算出しています。

(注2) 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。そのため、第14期以前の1口当たりNAVの金額については、分割を考慮した金額を記載しています。

- 減価償却費相当額の10%相当額（第18期及び第19期ともに168百万円（1口当たり451円））を当期純利益に上乗せして分配する方針
- フリーキャッシュで新規物件を取得していくことで、さらに分配金のアップサイドを目指す

（単位：百万円）

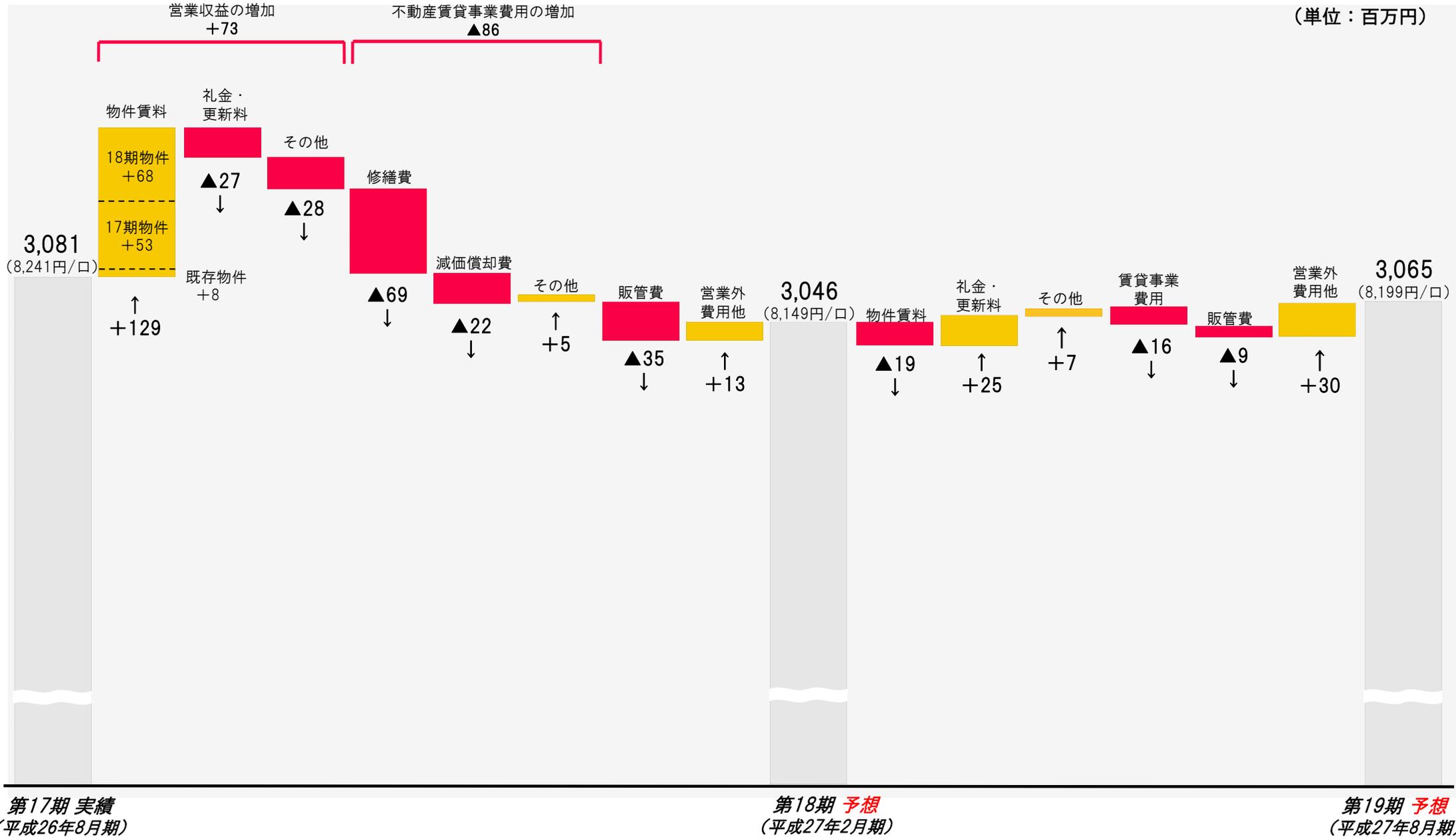
	第17期実績 (平成26年8月期)	第18期予想 (平成27年2月期)		第19期予想 (平成27年8月期)	
			前期比		前期比
営業収益	8,578	8,651	+73	8,664	+13
営業費用	4,671	4,793	+121	4,818	+25
営業利益	3,906	3,858	△48	3,846	△12
経常利益	3,082	3,047	△34	3,065	+18
当期純利益	3,081	3,046	△34	3,065	+18
内部留保実施（△取崩）額	△166	△168	△2	△168	
分配金総額	3,247	3,215	△32	3,233	+18

一口当たり当期純利益	(A)	8,241円	8,149円	△92円	8,199円	+50円
特別な損益を除く一口当たり当期純利益		8,241円	8,149円	△92円	8,199円	+50円
一口当たり内部留保実施（△取崩）額	(B)	△444円	△451円	△7円	△451円	
一口当たり分配金	(A) - (B)	8,686円	8,600円	△86円	8,650円	+50円

保有物件数	134物件	136物件	+2物件	136物件	
資産規模（取得価格ベース）	235,361	237,626	+2,265	237,626	
期中平均稼働率	96.5%	96.0%	△0.5%	96.0%	

（注）第18期及び第19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



// 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184億円(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8月末日現在

大和ハウスグループの総合力を活用

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

ポートフォリオの質の向上

長期修繕の継続的な実施により、ポートフォリオの質の維持向上に努力し、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

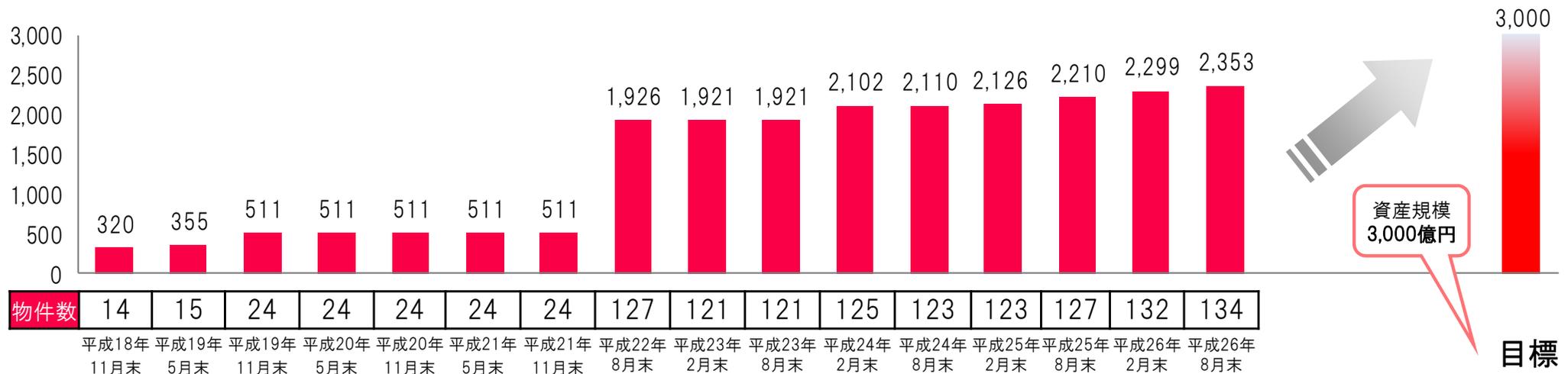
資産規模の拡大

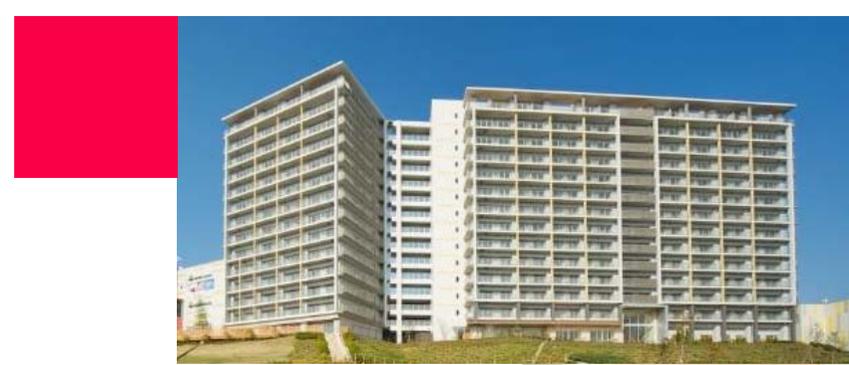
大和ハウス工業が開発する物件を中心に資産規模の拡大を目指し、高齢者向け住宅への投資も行う方針です。

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





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8月31日現在)	71.4% (39.3%)		8.0%	20.5%

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

タイプ別

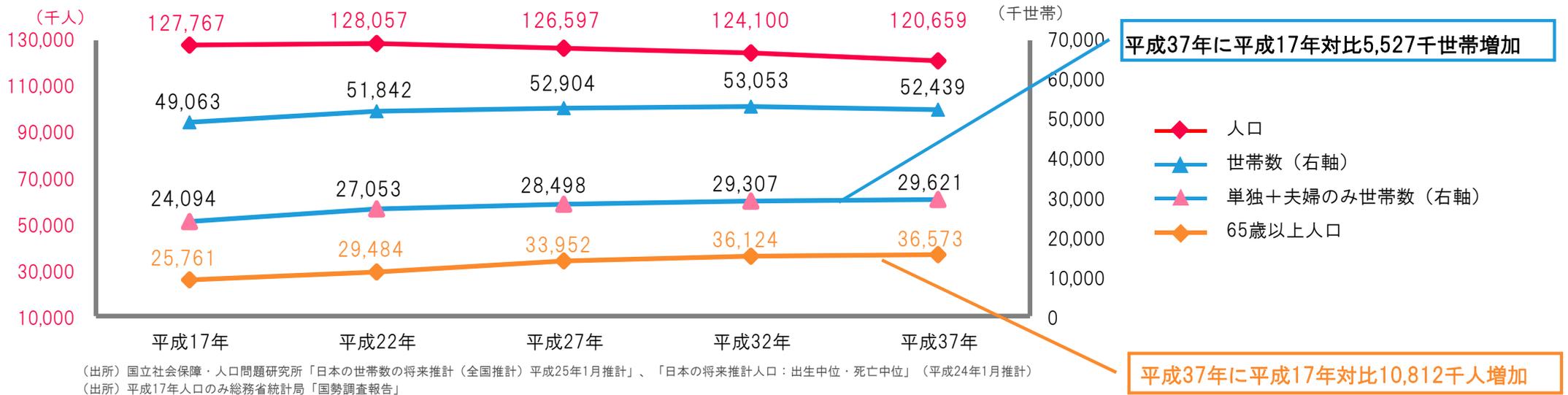
タイプ分類		コンパクト	ファミリー
現 状	概要	・ 単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	・ ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
	専有面積	60㎡以下	60㎡超
	投資方針	70%以上	30%以下
	DHIのポートフォリオ (戸数ベース) (平成26年8月31日現在)	82.3%	17.7%

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

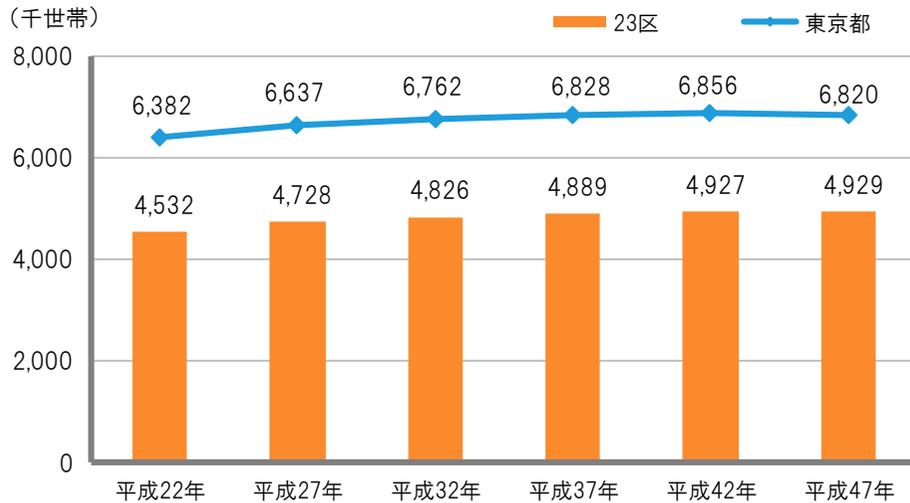
ポートフォリオの構築方針の前提：ポートフォリオの強み

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

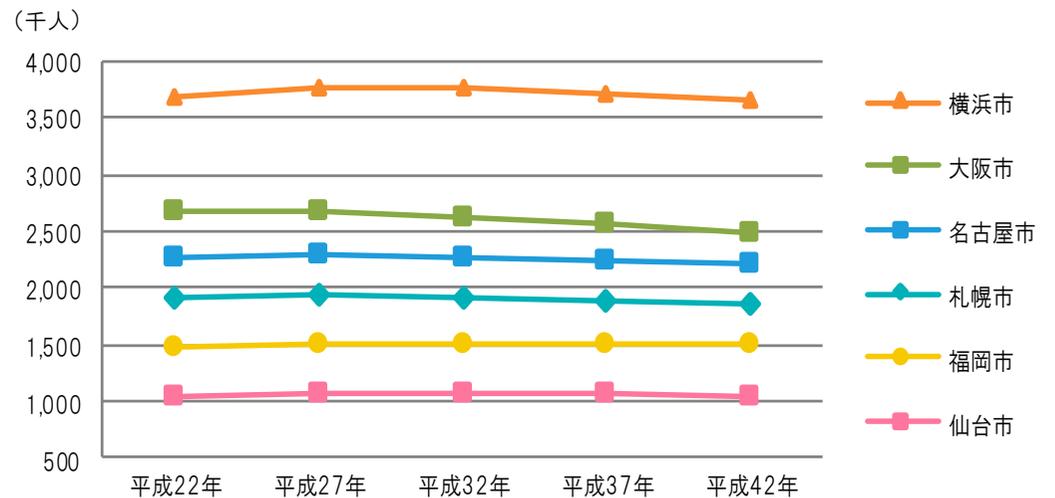
// 人口・世帯数の将来推移（予想を含む）



// 東京都世帯数の将来推移（予想を含む）

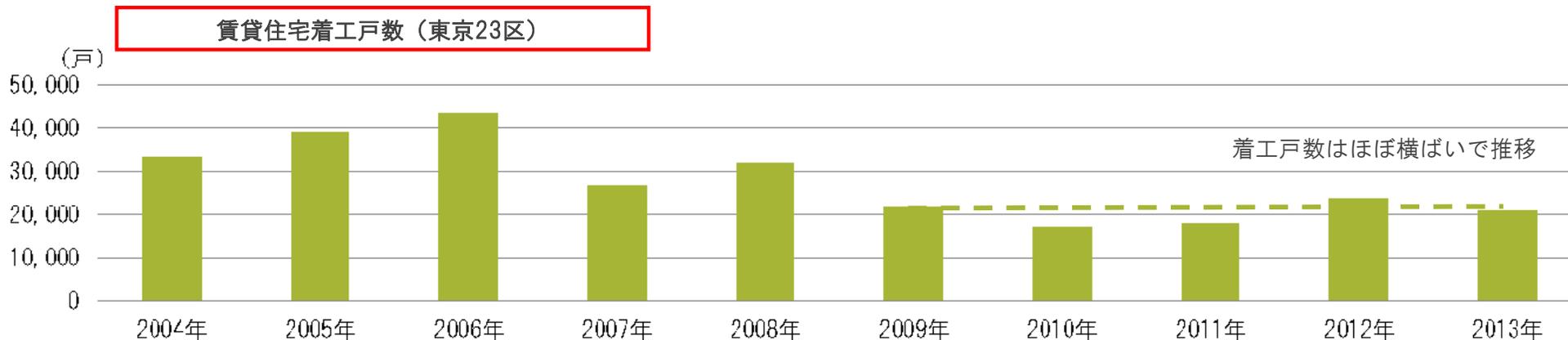


// 都市別将来推計人口（予想を含む）



// 賃貸住宅着工戸数の推移

- 東京23区における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

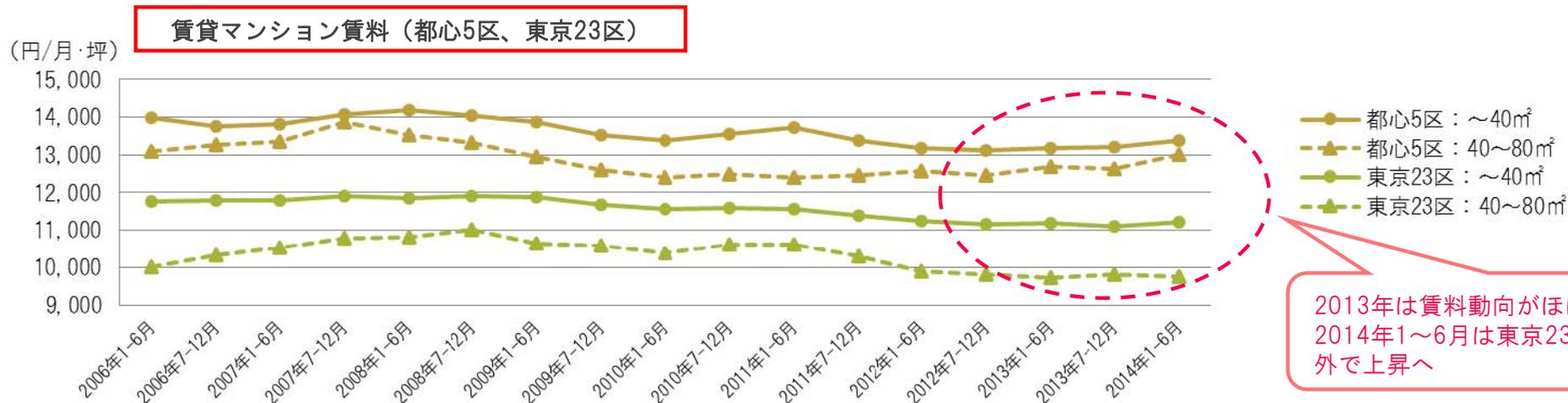


(注1) 出所：国土交通省「建築着工統計」を基に資産運用会社が作成。

(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、40～80㎡以下ともに小幅上昇。
東京23区では40㎡以下が小幅上昇し、40～80㎡以下では小幅下落。



(注1) 出所：財団法人 日本不動産研究所（不動産） 2014年9月10日付「住宅マーケットインデックス2014年上期」の調査結果を基に資産運用会社が作成。

(注2) 不動産が、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26年3月31日現在）		
長期格付	株式会社日本格付研究所（JCR）	：	AA（安定的）
	株式会社格付投資情報センター（R&I）	：	AA-（安定的）

// 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の業績推移

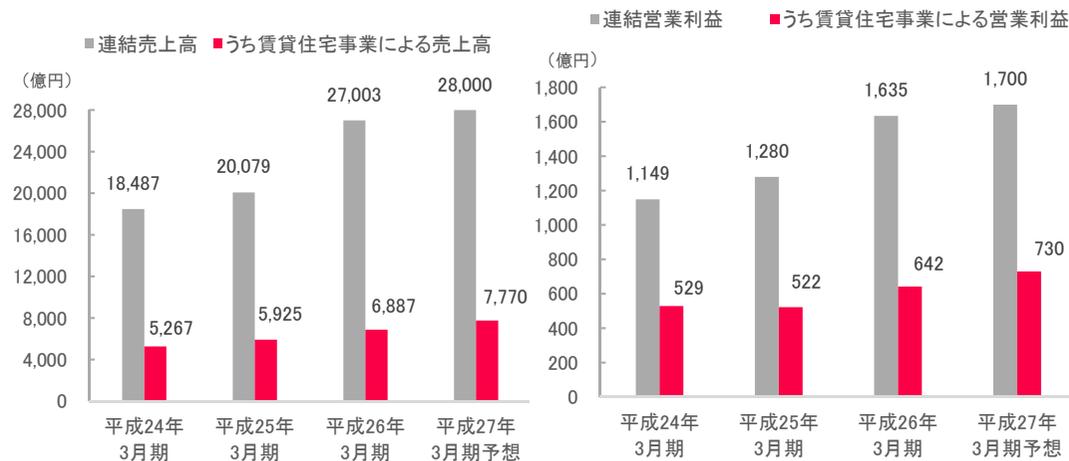
- 賃貸住宅の累積供給戸数約88万戸（平成26年6月末現在）の企画・開発実績を活かし、入居者のニーズを先取りした賃貸住宅を開発
- 大和ハウス工業の賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移

売上高（連結ベース）の推移

営業利益（連結ベース）の推移

賃貸住宅管理戸数の推移

分譲マンション管理戸数の推移

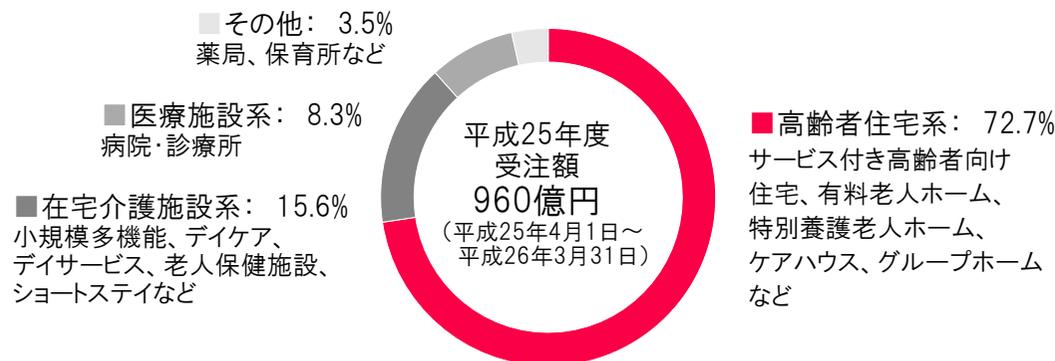


（出所）大和ハウス工業「2015年3月期 第1四半期決算概要」

// 大和ハウスグループのヘルスケア事業実績

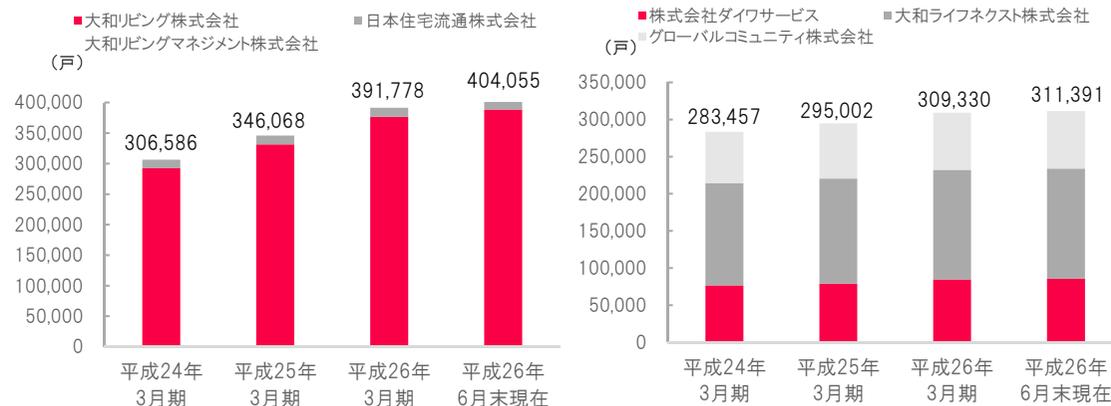
大和ハウス工業 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注額

平成26年3月31日までの累計受注額：6,628億円



// 賃貸管理戸数の推移

- 大和ハウスグループの賃貸住宅管理戸数は順調に増加



不動産鑑定評価比較表

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件 番号	物件名称 (平成26年8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成26年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成26年2月28日鑑定			平成26年8月31日鑑定			前回比		
						平成26年 2月28日 鑑定 評価額	平成26年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア	1001	クイズ恵比寿	谷澤	7,650	7,392	7,970	8,000	350	607	30	4.4	4.6	4.6	4.4	4.6	4.6	0.0	0.0	0.0
	1002	カスターリア麻布十番七面坂	中央	4,500	4,304	3,970	4,020	△480	△284	50	4.8	4.5	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	0.0	△0.1
	1003	カスターリア芝公園	谷澤	2,630	2,492	1,960	1,960	△670	△532	0	4.8	4.9	5.0	4.8	4.9	5.0	0.0	0.0	0.0
	1004	カスターリア銀座	谷澤	2,520	2,418	2,010	2,000	△520	△418	△10	4.7	4.8	4.9	4.7	4.8	4.9	0.0	0.0	0.0
	1005	カスターリア広尾	谷澤	2,220	2,141	1,730	1,730	△490	△411	0	4.6	4.7	4.8	4.6	4.7	4.8	0.0	0.0	0.0
	1006	カスターリア日本橋	谷澤	1,200	1,120	1,070	1,070	△130	△50	0	4.8	4.9	5.0	4.8	4.9	5.0	0.0	0.0	0.0
	1007	カスターリア八丁堀	谷澤	2,300	2,193	2,040	2,070	△230	△123	30	4.8	4.9	5.0	4.7	4.8	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1008	カスターリア麻布十番	中央	2,910	2,851	2,430	2,480	△430	△371	50	4.8	4.5	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	0.0	△0.1
	1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	中央	2,690	2,604	2,290	2,330	△360	△274	40	4.7	4.4	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	0.0	△0.1
	1010	カスターリア新宿夏目坂	中央	1,865	1,813	1,580	1,610	△255	△203	30	5.0	4.7	5.2	4.8	4.6	5.0	△0.2	△0.1	△0.2
	1011	カスターリア銀座Ⅱ	谷澤	1,800	1,727	1,560	1,600	△200	△127	40	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1012	カスターリア渋谷櫻丘	谷澤	1,400	1,370	1,040	1,060	△340	△310	20	4.6	4.8	4.8	4.5	4.7	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
	1015	カスターリア西麻布霞町	谷澤	2,143	2,125	2,010	2,010	△133	△115	0	4.7	4.8	4.9	4.7	4.8	4.9	0.0	0.0	0.0
	1016	カスターリアお茶の水	不動研	1,770	1,710	1,860	1,900	130	189	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1017	カスターリア参宮橋	谷澤	1,393	1,403	1,380	1,400	7	△3	20	4.8	5.0	5.0	4.7	4.9	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1018	カスターリア水天宮	谷澤	1,279	1,229	1,290	1,250	△29	20	△40	4.9	4.9	5.1	4.9	4.9	5.1	0.0	0.0	0.0
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	谷澤	1,138	1,092	1,140	1,120	△18	27	△20	4.8	4.9	5.0	4.8	4.9	5.0	0.0	0.0	0.0
	1020	カスターリア新富町	谷澤	932	892	939	920	△12	27	△19	4.9	4.9	5.1	4.9	4.9	5.1	0.0	0.0	0.0
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	谷澤	825	786	807	811	△14	24	4	4.9	4.9	5.1	4.9	4.9	5.1	0.0	0.0	0.0
	1022	カスターリア原宿	不動研	887	870	828	839	△48	△31	11	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1023	カスターリア代々木上原	不動研	608	593	634	645	37	51	11	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1024	カスターリア千駄ヶ谷	不動研	555	551	552	556	1	4	4	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1025	カスターリア新宿7丁目	不動研	464	449	470	474	10	24	4	5.2	5.0	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	△0.1	△0.1
	1027	カスターリア人形町	不動研	947	897	1,030	1,060	113	162	30	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1028	カスターリア人形町Ⅱ	不動研	1,070	1,015	1,160	1,180	110	164	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1029	カスターリア新御茶ノ水	不動研	914	879	932	951	37	71	19	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	1,305	1,460	1,480	110	174	20	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	1,112	1,240	1,260	100	147	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1032	カスターリア新富町Ⅲ	不動研	675	637	660	670	△5	32	10	5.0	4.7	5.3	4.9	4.6	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	1033	カスターリア新宿御苑	谷澤	2,720	2,618	2,760	2,800	80	181	40	4.8	(注2)	5.0	4.8	(注9)	5.0	0.0	—	0.0
1034	カスターリア高輪台	不動研	860	832	904	901	41	68	△3	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1	
1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	大和	666	633	685	707	41	73	22	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8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成26年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成26年2月28日鑑定			平成26年8月31日鑑定			前回比		
						平成26年 2月28日 鑑定 評価額	平成26年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア1	1036	カスターリア新宿御苑II	谷澤	486	464	478	460	△26	△4	△18	4.8	5.0	5.0	4.8	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0
	1037	カスターリア新富町IV	大和	400	382	397	405	5	22	8	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1038	カスターリア高輪台II	不動研	1,190	1,150	1,210	1,220	30	69	10	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1039	カスターリア南麻布	不動研	642	620	598	610	△32	△10	12	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1040	カスターリア銀座III	谷澤	2,880	2,779	2,720	2,740	△140	△39	20	4.7	4.8	4.9	4.6	4.7	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1041	カスターリア茅場町	谷澤	2,707	2,600	2,730	2,790	83	189	60	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1042	カスターリア高輪	谷澤	7,430	7,231	7,180	7,250	△180	18	70	4.8	5.1	5.0	4.7	5.0	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1043	カスターリア東日本橋	中央	3,520	3,364	3,530	3,600	80	235	70	5.2	4.9	5.4	5.1	4.9	5.3	△0.1	0.0	△0.1
	1045	カスターリア新宿	谷澤	2,950	2,872	3,010	3,070	120	197	60	4.8	5.0	5.0	4.7	4.9	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	1046	カスターリア市ヶ谷	中央	940	918	1,240	1,260	320	341	20	5.0	4.7	5.2	4.8	4.6	5.0	△0.2	△0.1	△0.2
	1047	芝浦アイランドブルームタワー	不動研	7,580	7,437	7,940	8,070	490	632	130	—	4.7	6.8	—	4.6	6.7	0.0	△0.1	△0.1
	1048	カスターリア初台	大和	2,030	2,064	2,200	2,220	190	155	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	1049	カスターリア初台II	森井	1,900	1,937	2,080	2,090	190	152	10	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	1050	カスターリア恵比寿	森井	1,420	1,451	1,550	1,580	160	128	30	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1
居住施設エリア1小計				92,136	89,345	89,254	90,229	△1,907	883	975									
エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	大和	4,500	4,212	3,850	3,920	△580	△292	70	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2002	カスターリア都立大学	中央	648	605	524	527	△121	△78	3	5.8	5.5	6.1	5.6	5.4	5.9	△0.2	△0.1	△0.2
	2004	カスターリア雪谷	谷澤	1,110	1,047	1,080	1,100	△10	52	20	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2005	カスターリア祐天寺	中央	1,450	1,382	1,190	1,170	△280	△212	△20	4.9	4.6	5.1	4.7	4.5	4.9	△0.2	△0.1	△0.2
	2006	カスターリア大塚	中央	1,480	1,388	1,410	1,460	△20	71	50	5.1	4.8	5.3	4.9	4.7	5.1	△0.2	△0.1	△0.2
	2007	カスターリア菊川	谷澤	817	765	766	771	△46	5	5	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2008	カスターリア目黒	不動研	844	820	865	881	37	60	16	5.0	4.7	5.2	4.9	4.6	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2009	カスターリア大塚II	不動研	1,040	983	1,020	1,060	20	76	40	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1
	2010	カスターリア自由が丘	不動研	1,200	1,166	1,240	1,250	50	83	10	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2011	カスターリア目白	中央	988	947	947	982	△6	34	35	5.3	5.0	5.5	5.1	4.9	5.3	△0.2	△0.1	△0.2
	2012	カスターリア池袋	大和	2,570	2,464	2,420	2,460	△110	△4	40	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2013	カスターリア要町	谷澤	1,140	1,098	1,110	1,130	△10	31	20	4.9	5.1	5.1	4.8	5.0	5.0	△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	7,073	7,590	7,720	340	646	130	4.9	4.9	5.1	4.8	4.8	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2015	カスターリア八雲	谷澤	857	833	721	733	△124	△100	12	4.8	5.0	5.0	4.7	4.9	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2016	カスターリア戸越駅前	不動研	1,560	1,507	1,720	1,750	190	242	30	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2018	カスターリア本所吾妻橋	谷澤	996	948	1,010	997	1	48	△13	5.1	5.2	5.3	5.1	5.2	5.3	0.0	0.0	0.0
2019	カスターリア北沢	不動研	742	715	744	748	6	32	4	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1	
2020	カスターリア門前仲町	谷澤	503	476	476	476	△27	0	0	5.3	5.4	5.5	5.3	5.4	5.5	0.0	0.0	0.0	

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

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8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成26年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成26年2月28日鑑定			平成26年8月31日鑑定			前回比		
						平成26年 2月28日 鑑定 評価額	平成26年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
エリア2	2023	カスターリア上池台	不動研	198	188	202	204	6	15	2	5.6	5.2	5.8	5.5	5.1	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
	2024	カスターリア森下	不動研	832	790	875	893	61	102	18	5.0	4.8	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2025	カスターリア若林公園	大和	776	750	747	763	△13	12	16	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2026	カスターリア浅草橋	中央	792	751	804	838	46	86	34	5.3	5.0	5.5	5.1	4.9	5.3	△0.2	△0.1	△0.2
	2027	カスターリア入谷	中央	546	516	576	588	42	71	12	5.7	5.4	5.9	5.5	5.3	5.7	△0.2	△0.1	△0.2
	2028	カスターリア北上野	谷澤	2,641	2,506	2,460	2,460	△181	△46	0	5.0	5.1	5.2	5.0	5.1	5.2	0.0	0.0	0.0
	2029	カスターリア森下II	谷澤	686	648	761	775	89	126	14	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2030	カスターリア三ノ輪	谷澤	1,430	1,351	1,440	1,470	40	118	30	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2031	カスターリア尾山台	谷澤	533	515	544	560	27	44	16	4.9	5.0	5.1	4.8	4.9	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2032	カスターリア中野	不動研	1,060	1,007	1,120	1,140	80	132	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2033	カスターリア用賀	谷澤	923	893	1,040	1,050	127	156	10	4.8	5.0	5.0	4.7	4.9	4.9	△0.1	△0.1	△0.1
	2034	カスターリア住吉	谷澤	948	895	912	929	△19	33	17	5.0	5.1	5.2	4.9	5.0	5.1	△0.1	△0.1	△0.1
	2035	カスターリア門前仲町II	不動研	2,160	2,064	2,360	2,410	250	345	50	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1
	2036	カスターリア押上	谷澤	1,100	1,038	1,080	1,100	0	61	20	5.1	(注3)	5.3	5.0	(注10)	5.2	△0.1	—	△0.1
	2037	カスターリア蔵前	谷澤	1,260	1,196	1,350	1,370	110	173	20	5.0	(注4)	5.2	4.9	(注11)	5.1	△0.1	—	△0.1
	2038	カスターリア中延	中央	1,790	1,745	2,380	2,430	640	684	50	4.9	4.6	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	0.0	△0.1
	2039	ロイヤルパークス豊洲	中央	7,360	7,007	8,090	8,260	900	1,252	170	5.5	5.1	5.8	5.4	5.1	5.7	△0.1	0.0	△0.1
	2040	カスターリア戸越	中央	1,770	1,701	2,310	2,360	590	658	50	5.0	4.7	5.2	4.9	4.7	5.1	△0.1	0.0	△0.1
	2041	カスターリア大井町	森井	1,181	1,218	1,330	1,360	179	141	30	4.7	4.5	4.9	4.6	4.4	4.8	△0.1	△0.1	△0.1
	2042	カスターリア大森	中央	1,500	1,522	1,690	1,750	250	227	60	5.0	4.7	5.2	4.8	4.6	5.0	△0.2	△0.1	△0.2
2043	カスターリア三宿	中央	1,900	1,932	2,140	2,240	340	307	100	5.0	4.7	5.2	4.8	4.6	5.0	△0.2	△0.1	△0.2	
2044	カスターリア荒川	中央	1,660	1,666	1,970	2,010	350	343	40	5.3	5.0	5.5	5.1	4.9	5.3	△0.2	△0.1	△0.2	
2045	カスターリア大森II	森井	2,370	2,371	2,580	2,620	250	248	40	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1	
2046	カスターリア中目黒	森井	3,800	3,846	4,010	4,060	260	213	50	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1	
2047	カスターリア目黒長者丸	森井	2,030	2,063	2,200	2,250	220	186	50	4.6	4.4	4.8	4.5	4.3	4.7	△0.1	△0.1	△0.1	
2048	カスターリア目黒鷹番	森井	1,750	1,773	1,830	1,850	100	76	20	4.9	4.7	5.1	4.8	4.6	5.0	△0.1	△0.1	△0.1	
2049	カスターリア大森III	森井	1,520	1,552	1,690	1,700	180	147	10	4.8	4.6	5.0	4.7	4.5	4.9	△0.1	△0.1	△0.1	
2050	森のとなり(注17)	不動研	1,020	1,070	1,100	1,100	80	29	0	4.7	4.5	4.9	4.7	4.5	4.9	0.0	0.0	0.0	
居住施設エリア2小計				75,361	73,026	78,274	79,675	4,314	6,648	1,401									
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	中央	1,674	1,626	1,720	1,760	86	133	40	5.6	5.3	5.9	5.5	5.3	5.7	△0.1	0.0	△0.2
	3002	カスターリア鶴見	中央	666	630	665	681	15	50	16	5.9	5.6	6.2	5.8	5.6	6.0	△0.1	0.0	△0.2
	3003	カスターリア船橋	谷澤	704	691	739	750	46	58	11	5.6	(注5)	5.8	5.5	(注12)	5.7	△0.1	—	△0.1
	3006	カスターリア西船橋	不動研	783	745	810	826	43	80	16	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	△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8月31日現在の保有物件)	鑑定 会社 (注1)	取得 価格	平成26年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比	平成26年2月28日鑑定			平成26年8月31日鑑定			前回比			
						平成26年 2月28日 鑑定 評価額	平成26年 8月31日 鑑定 評価額				直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		
						③	④				CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	
				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	636	606	612	△58	△24	6	5.7	5.7	5.9	5.7	5.7	5.9	0.0	0.0	0.0	
	3008	カスターリア市川妙典	谷澤	671	641	682	680	9	38	△2	5.6	5.8	5.9	5.6	5.8	5.9	0.0	0.0	0.0	
	3010	カスターリア浦安	谷澤	592	563	590	590	△2	26	0	5.6	5.6	5.9	5.6	5.6	5.9	0.0	0.0	0.0	
	3011	カスターリア南行徳	谷澤	543	515	498	484	△59	△31	△14	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0	
	3012	カスターリア南行徳Ⅱ	谷澤	385	365	342	334	△51	△31	△8	5.5	5.5	5.7	5.5	5.5	5.7	0.0	0.0	0.0	
	3013	カスターリア野毛山	不動研	325	310	309	312	△13	1	3	5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	3017	カスターリア市川	不動研	461	432	505	488	27	55	△17	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	△0.1	△0.1	△0.1	
	3018	ロイヤルパークス花小金井	大和	5,300	5,332	5,730	5,830	530	497	100	5.8	(注6)	6.0	5.7	(注13)	5.9	△0.1	—	△0.1	
	3019	カスターリア武蔵小杉	森井	1,680	1,711	1,790	1,810	130	98	20	5.1	4.9	5.3	5.0	4.8	5.2	△0.1	△0.1	△0.1	
	3020	ロイヤルパークス若葉台(注17)	大和	4,360	4,509	4,550	4,600	240	90	50	5.9	(注7)	6.1	5.8	(注14)	6.0	△0.1	—	△0.1	
居住施設エリア3(高齢者向け住宅を除く)小計				18,814	18,714	19,536	19,757	943	1,042	221										
エリア4	4001	カスターリア新栄	中央	1,920	1,756	1,460	1,490	△430	△266	30	5.8	5.5	6.1	5.6	5.4	5.8	△0.2	△0.1	△0.3	
	4008	アプリーレ垂水	不動研	1,340	1,241	1,390	1,410	70	168	20	6.4	6.2	6.6	6.3	6.1	6.5	△0.1	△0.1	△0.1	
	4009	クレスト草津	谷澤	3,004	2,757	2,810	2,650	△354	△107	△160	7.4	7.5	7.6	7.4	7.5	7.6	0.0	0.0	0.0	
	4010	カスターリア堺筋本町	谷澤	1,490	1,400	1,580	1,590	100	189	10	5.5	5.6	5.7	5.5	5.6	5.7	0.0	0.0	0.0	
	4011	カスターリア新梅田	谷澤	1,376	1,283	1,480	1,480	104	196	0	5.6	5.7	5.8	5.6	5.7	5.8	0.0	0.0	0.0	
	4012	カスターリア阿倍野	谷澤	4,368	4,176	4,280	4,370	2	193	90	5.5	5.6	5.7	5.4	5.5	5.6	△0.1	△0.1	△0.1	
	4014	カスターリア栄	中央	1,010	952	1,070	1,100	90	147	30	5.7	5.4	6.0	5.4	5.2	5.6	△0.3	△0.2	△0.4	
	4015	カスターリア日本橋高津	谷澤	3,570	3,320	3,550	3,640	70	319	90	5.6	5.7	5.8	5.5	5.6	5.7	△0.1	△0.1	△0.1	
	4016	カスターリア円山裏参道	谷澤	411	386	479	457	46	70	△22	5.8	5.8	6.0	5.7	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	4017	カスターリア円山表参道	谷澤	1,740	1,641	1,890	1,810	70	168	△80	5.8	5.8	6.0	5.7	5.7	5.9	△0.1	△0.1	△0.1	
	4018	カスターリア東比恵	谷澤	960	896	965	991	31	94	26	5.7	5.9	5.9	5.6	5.8	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	
	4019	カスターリアタワー長堀橋	中央	3,400	3,162	3,810	4,120	720	957	310	5.5	5.2	5.8	5.3	5.1	5.5	△0.2	△0.1	△0.3	
	4020	カスターリア三宮	大和	1,230	1,147	1,360	1,380	150	232	20	5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	△0.1	△0.1	△0.1	
	4021	カスターリア勾当台公園	大和	481	446	517	496	15	49	△21	6.0	6.0	6.2	5.9	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1	
	4022	カスターリア一番町	大和	783	736	840	821	38	84	△19	6.0	6.0	6.2	5.9	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1	
	4023	カスターリア大町	大和	656	606	680	653	△3	46	△27	6.0	6.0	6.2	5.9	5.9	6.1	△0.1	△0.1	△0.1	
	4024	カスターリア上町台	大和	2,190	2,062	2,360	2,410	220	347	50	5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1	
	4025	カスターリアタワー肥後橋	中央	2,670	2,536	3,090	3,260	590	723	170	5.5	5.2	5.8	5.3	5.1	5.5	△0.2	△0.1	△0.3	
4026	ビッグタワー南3条	大和	1,740	1,575	2,270	2,310	570	734	40	5.9	5.7	6.1	5.8	5.6	6.0	△0.1	△0.1	△0.1		
4027	カスターリア伏見	不動研	2,260	2,161	2,730	2,770	510	608	40	5.5	5.3	5.7	5.4	5.2	5.6	△0.1	△0.1	△0.1		

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

(単位：百万円)

(単位：%)

エリア	物件番号	物件名称 (平成26年8月31日現在の保有物件)	鑑定会社 (注1)	取得価格	平成26年 8月31日 帳簿価格	不動産鑑定評価額		取得 価格比	帳簿 価格比	前期末 比
						平成26年 2月28日 鑑定 評価額	平成26年 8月31日 鑑定 評価額			
				①	②	③	④	④-①	④-②	④-③
エリア4	4028	カスターリア名駅南	森井	720	715	836	855	135	139	19
	4029	カスターリア薬院	森井	930	955	1,060	1,100	170	144	40
	4030	カスターリア壬生	不動研	1,193	1,204	1,290	1,320	127	115	30
	4031	カスターリア榴ヶ岡	森井	1,209	1,250	1,430	1,470	261	219	40
	4032	カスターリア大濠ベイトワー	森井	2,910	2,951	3,630	3,700	790	748	70
	4033	ロイヤルパークスなんば	大和	2,830	2,867	2,950	2,960	130	92	10
	4034	カスターリア志賀本通	不動研	1,730	1,765	1,940	1,960	230	194	20
居住施設エリア4小計				48,121	45,959	51,747	52,573	4,452	6,613	826
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	大和	930	958	999	1,030	100	71	31
居住施設エリア3（高齢者向け住宅）小計				930	958	999	1,030	100	71	31
保有資産合計				235,362	228,005	239,810	243,264	7,902	15,258	3,454

平成26年2月28日鑑定			平成26年8月31日鑑定			前回比		
直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法		直接 還元 法	DCF法	
CR	DR	TCR	CR	DR	TCR	CR	DR	TCR
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.4	5.2	5.6	5.3	5.1	5.5	△0.1	△0.1	△0.1
5.7	5.5	5.9	5.6	5.4	5.8	△0.1	△0.1	△0.1
5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
5.6	5.4	5.8	5.5	5.3	5.7	△0.1	△0.1	△0.1
6.2	(注8)	6.4	6.1	(注15)	6.4	△0.1	—	0.0
5.8	5.6	6.0	5.7	5.5	5.9	△0.1	△0.1	△0.1
/	/	/	/	/	/	/	/	/
6.8	6.6	7.0	6.6	6.4	6.8	△0.2	△0.2	△0.2
/	/	/	/	/	/	/	/	/

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

対帳簿価格比15,258百万円の含み益

不動産鑑定評価額は8期連続で改善

- (注1) 「鑑定会社」に記載されている「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所を、「森井」は森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。
- (注2) 4.9%（価格時点から1年～10年目）、5.0%（価格時点から11年目）
- (注3) 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4) 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5) 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～80年目）
- (注7) 5.7%（価格時点から1年～10年目）、6.1%（価格時点から11年目～53年目）
- (注8) 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9) 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10) 5.3%（価格時点から1年～10年目）、5.1%（価格時点から11年目）
- (注11) 5.1%（価格時点から1年～10年目）、5.0%（価格時点から11年目）
- (注12) 5.7%（価格時点から1年～4年目）、5.3%（価格時点から5年目～11年目）
- (注13) 5.5%（価格時点から1年～10年目）、5.9%（価格時点から11年目～80年目）
- (注14) 5.6%（価格時点から1年～10年目）、6.0%（価格時点から11年目～51年目）
- (注15) 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16) 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り引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法です。
- (注17) 第17期（平成26年8月期）取得物件の前回データは、取得時の不動産鑑定評価書の記載に基づきます。ロイヤルパークス若葉台及び森のとなりの価格時点は、それぞれ平成26年2月28日及び平成26年6月1日です。

ポータルフォーリオ一覧（平成26年10月10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 ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	5,230.39	96	7,650	3.2	8,000
	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	4,020
	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	2,000
	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	2,070
	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	2,480
	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	2,330
	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	1,610
	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	1,600
	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	1,060
	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	0.7	1,900
	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	1,400
	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	1,250
	1019	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	1,858.34	55	1,138	0.5	1,120
	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	920
	1021	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	1,244.54	33	825	0.3	811
	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	839
	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	645
	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	556
	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	474
	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	1,060
	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	1,180
	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	951
	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	1,480
	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	1,260
	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	670
	1033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	3,594.16	108	2,720	1.1	2,800
	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	901

ポートフォリオ一覧（平成26年10月10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 ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア1	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	707
	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	460
	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	405
	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	1,220
	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	610
	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	2,740
	1041	カスターリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	4,602.95	88	2,707	1.1	2,790
	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	3.1	7,250
	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	3,600
	1045	カスターリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	3,150.80	122	2,950	1.2	3,070
	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	1,260
	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	8,070
	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	2,220
	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	2,090
	1050	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	1,659.71	36	1,420	0.6	1,580
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	3,920
	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	527
	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	1,100
	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	1,170
	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	1,460
	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	771
	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	881
	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	1,060
	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	1,250
	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	982
	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	2,460
	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	1,130
	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	7,720
	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	733
	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	1,750
	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	997

ポータルフォーリオ一覧（平成26年10月10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 ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア2	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	748
	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	204
	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	893
	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	763
	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	838
	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	588
	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	775
	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	1,470
	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	560
	2032	カスターリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	1,613.86	42	1,060	0.4	1,140
	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	1,050
	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	929
	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	2,410
	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	1,100
	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	1,370
	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	2,430
	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	8,260
	2040	カスターリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	2,629.59	120	1,770	0.7	2,360
	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	1,360
	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	1,750
	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	2,240
	2044	カスターリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	3,797.92	70	1,660	0.7	2,010
	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	2,620
	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	4,060
	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	2,250
	2048	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	1,961.52	55	1,750	0.7	1,850
	2049	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	2,004.80	74	1,520	0.6	1,700
	2050	森のとなり	東京都品川区小山台一丁目1番5号	1,668.24	28	1,020	0.4	1,100
	2051	カスターリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	1,278.52	38	1,165	0.5	(注6) 1,220

ポートフォリオ一覧（平成26年10月10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 ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	4,208.83	59	1,674	0.7	1,760
	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	681
	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	750
	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	826
	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	612
	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	680
	3010	カスターリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	1,074.53	51	592	0.2	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	484
	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	334
	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	312
	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	488
	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	2.2	5,830
	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	1,810
	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	1.8	4,600
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	1,490
	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	1,410
	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	2,650
	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	1,590
	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	1.8	4,370
	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	1,100
	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	3,640
	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	457
	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	1,810
	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	991
	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	1.4	4,120
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	1,380	

地域 (注1)	物件 番号	物件名称	所在地 (住居表示)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸可能戸数 (戸)	取得価格 (百万円) (注2)	取得価格比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
エリア4	4021	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	1,684.10	50	481	0.2	496
	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	821
	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	653
	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	2,410
	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	3,260
	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	2,310
	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	2,770
	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	855
	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	1,100
	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	1,320
	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	1,470
	4032	カスターリア大濠ベイタワー	福岡市中央区港一丁目6番6号	11,089.75	215	2,910	1.2	3,700
	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	2,960
	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	1,960
居住施設（134物件） 小計				443,213.78	10,427	235,596	99.1	243,454
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	1,030
	6002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1（注5）	3,901.14	1	1,100	0.5	(注6) 1,170
居住施設（高齢者向け住宅）（2物件） 小計				8,078.66	2	2,030	0.9	2,200
保有資産（136物件） 合計				451,292.44	10,429	237,626	100.0	245,654

- (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り捨てています。
- (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8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。金額は百万円未満を切り捨てています。
- (注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8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)	第16期比 増減
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日	181日	184日	+3日
営業収益	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	8,578百万円	+261百万円
(内、不動産売却益)	0百万円	—	112百万円	—	3百万円	—	—	—
営業利益	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	3,906百万円	+346百万円
(内、不動産売却損)	501百万円	63百万円	—	192百万円	—	385百万円	—	△385百万円
経常利益	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	3,082百万円	+377百万円
当期純利益	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	3,081百万円	+377百万円
1口当たり分配金額	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円	8,686円	△2円
配当性向	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	104.1%	117.8%	105.4%	△12.4%
期末発行済投資口数	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	351,870口	373,870口	373,870口	—
不動産賃貸事業収益	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	8,578百万円	+261百万円
不動産賃貸事業費用	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	3,769百万円	+224百万円
不動産賃貸事業損益	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	4,808百万円	+37百万円
賃貸NOI	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	6,472百万円	+110百万円
NOI利回り(注1)	5.05%	5.48%	5.42%	5.49%	5.42%	5.59%	5.49%	△0.10%

<期末ポートフォリオ>

保有物件数	121物件	125物件	123物件	123物件	127物件	132物件	134物件	+2物件
取得価格合計	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	235,361百万円	+5,380百万円
賃貸可能戸数	8,402戸	9,164戸	9,181戸	9,305戸	9,814戸	10,170戸	10,390戸	+220戸
(内、店舗戸数)	(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101戸)	(うち店舗+22戸)
当期取得(受入)物件	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/ 5,380百万円	△4物件/ △4,920百万円
当期譲渡物件(注2)	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	0物件/ —	△1物件/ △990百万円
期中平均稼働率	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	96.5%	96.5%	96.5%	—
期末稼働率	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	96.7%	96.8%	96.7%	△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11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)	第16期 (平成26年2月期)	第17期 (平成26年8月期)	第16期比 増減
運用日数	184日	182日	184日	181日	184日	181日	184日	+3日
総資産額	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	238,092百万円	+157百万円
純資産額	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	111,622百万円	△166百万円
出資総額	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	61,703百万円	—
発行済投資口総数	118,735口	160,535口	160,535口	160,535口	351,870口	373,870口	373,870口	—
1口当たり純資産額	623,103円	572,339円	572,640円	572,127円	293,878円	299,006円	298,560円	△446円
1口当たり分配金額	16,320円	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円	8,686円	△2円
配当性向	138.2%	109.1%	99.8%	107.6%	104.1%	117.8%	105.4%	△12.4%
総資産経常利益率(年換算) (注1)	1.4%	2.2%	2.5%	2.3%	2.4%	2.3%	2.6%	+0.3%
純資産当期純利益率(年換算) (注2)	3.7%	5.4%	5.6%	5.5%	5.6%	5.1%	5.5%	+0.4%
自己資本比率 (注3)	36.9%	41.4%	42.1%	41.4%	45.0%	47.0%	46.9%	△0.1%
物件数	121物件	125物件	123物件	123物件	127物件	132物件	134物件	+2物件
賃貸可能戸数 (内、店舗戸数)	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)	10,390戸 (うち店舗101戸)	+220戸 (うち店舗+22戸)
賃貸可能面積	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㎡)	446,112.78㎡ (うち店舗18,978.50㎡)	+23,036.17㎡ (うち店舗+8,760.29㎡)
期中平均稼働率	95.7%	96.4%	96.1%	96.7%	96.5%	96.5%	96.5%	—
期末稼働率	96.2%	97.2%	96.1%	97.6%	96.7%	96.8%	96.7%	△0.1%
当期減価償却費	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	1,663百万円	+73百万円
賃貸NOI (注4)	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	6,472百万円	+110百万円
1口当たりFFO (注5)	26,228円	23,570円	25,075円	25,828円	12,229円	12,523円	12,700円	+177円
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注6)	3.9倍	5.4倍	6.1倍	6.5倍	7.4倍	7.4倍	8.2倍	—
有利子負債総額	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	121,666百万円	—
LTV(有利子負債/総資産)	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%	51.1%	—

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

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

(注3) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

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

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

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

■ 資産の部

(単位:千円)

科目	第16期 (平成26年2月28日現在)		第17期 (平成26年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
資産の部					
流動資産					
現金及び預金	7,971,475		3,331,562		△4,639,913
信託現金及び信託預金	3,661,299		3,892,186		230,887
営業未収入金	43,188		58,551		15,362
前払費用	303,846		301,620		△2,226
未収消費税等	0		0		0
その他	389		331		△58
貸倒引当金	△3,412		△3,486		△73
流動資産合計	11,976,788	5.0	7,580,767	3.2	△4,396,021
固定資産					
有形固定資産					
建物	28,061,989		28,390,345		328,356
減価償却累計額	△2,167,160		△2,454,086		△286,925
建物(純額)	25,894,828		25,936,258		41,430
構築物	244,517		248,446		3,928
減価償却累計額	△19,513		△22,261		△2,747
構築物(純額)	225,004		226,185		1,181
機械及び装置	432,205		433,836		1,630
減価償却累計額	△59,908		△67,818		△7,909
機械及び装置(純額)	372,297		366,018		△6,278
工具、器具及び備品	653,208		658,393		5,184
減価償却累計額	△182,640		△204,979		△22,339
工具、器具及び備品(純額)	470,568		453,413		△17,154
土地	21,150,419		21,905,716		755,297
建設仮勘定	0		4,500		4,500
信託建物	97,806,111		101,534,823		3,728,711
減価償却累計額	△8,994,003		△10,230,477		△1,236,473
信託建物(純額)	88,812,107		91,304,345		2,492,237
信託構築物	759,216		853,966		94,750
減価償却累計額	△80,733		△97,981		△17,247
信託構築物(純額)	678,482		755,985		77,502
信託機械及び装置	1,549,192		1,553,115		3,922
減価償却累計額	△397,853		△452,097		△54,244
信託機械及び装置(純額)	1,151,339		1,101,017		△50,321
信託工具、器具及び備品	338,277		364,796		26,519
減価償却累計額	△125,565		△144,095		△18,530
信託工具、器具及び備品(純額)	212,711		220,701		7,989
信託土地	82,363,377		82,363,377		0
信託建設仮勘定	0		1,712		1,712
有形固定資産合計	221,331,135	93.0	224,639,232	94.4	3,308,097

■ 資産の部

(単位：千円)

科目	第16期 (平成26年2月28日現在)		第17期 (平成26年8月31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	2,536,272		3,372,314		836,042
ソフトウェア	0		1,669		1,669
商標権	5,155		4,609		△546
無形固定資産合計	2,541,428	1.1	3,378,594	1.4	837,165
投資その他の資産					
長期前払費用	648,203		514,536		△133,667
差入保証金	10,195		10,195		0
信託差入敷金及び保証金	1,412,200		1,956,916		544,716
投資その他の資産合計	2,070,599	0.9	2,481,648	1.0	411,048
固定資産合計	225,943,163	95.0	230,499,475	96.8	4,556,311
繰延資産					
投資法人債発行費	14,122		11,768		△2,353
繰延資産合計	14,122	0.0	11,768	0.0	△2,353
資産合計	237,934,074	100.0	238,092,010	100.0	157,936

(単位：千円)

■ 負債の部、純資産の部

科目	第16期 (平成26年2月28日現在)		第17期 (平成26年8月31日現在)		増減
		構成比 (%)		構成比 (%)	
負債の部					
流動負債					
営業未払金	311,178		447,284		136,106
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	100,159		118,912		18,752
未払費用	462,544		505,231		42,686
未払法人税等	605		605		0
未払消費税等	18,631		14,650		△3,981
前受金	844,848		870,782		25,934
預り金	218,821		256,950		38,128
1年内返済予定の再生債務	14,861,887		14,861,887		0
流動負債合計	16,818,677	7.1	17,076,304	7.2	257,627
固定負債					
投資法人債	3,000,000		3,000,000		0
長期借入金	103,805,000		103,805,000		0
預り敷金及び保証金	318,326		315,200		△3,126
信託預り敷金及び保証金	1,801,227		1,866,878		65,651
資産除去債務	401,258		405,813		4,555
再生債務	0		0		0
固定負債合計	109,325,812	45.9	10,392,892	45.9	67,080
負債合計	126,144,489	53.0	126,469,197	53.1	324,707
純資産の部					
投資主資本					
出資総額	61,703,224		61,703,224		0
剰余金					
出資剰余金	28,241,587		28,241,587		0
分配準備積立金	19,140,843		18,596,590		△544,253
当期未処分利益	2,703,929		3,081,411		377,482
剰余金合計	50,086,360		49,919,588		△166,771
投資主資本合計	111,789,584	47.0	111,622,813	46.9	△166,771
純資産合計	111,789,584	47.0	111,622,813	46.9	△166,771
負債純資産合計	237,934,074	100.0	238,092,010	100.0	157,936

■ 第17期 注釈事項

1. 現預金	
投資法人名義	3,331百万円
信託銀行名義	3,892百万円
うち敷金相当額	2,182百万円
差引	5,041百万円
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	61,703百万円
平成17年6月私募設立	300百万円
平成17年12月第三者割当増資	1,430百万円
平成18年3月公募増資	18,238百万円
平成19年3月第三者割当増資	4,034百万円
平成23年10月公募増資	15,999百万円
平成23年11月第三者割当増資	1,599百万円
平成25年3月公募増資	10,455百万円
平成25年4月第三者割当増資	1,045百万円
平成25年10月公募増資	7,817百万円
平成25年11月第三者割当増資	781百万円

■ 出資総額及び発行済投資口総数の増減

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

(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16期		第17期		増減
	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	7,782,089	7,990,756	7,990,756	7,990,756	208,666
その他賃貸事業収入	534,425	587,494	587,494	587,494	53,068
不動産等売却益	0	0	0	0	0
営業収益合計	8,316,515	8,578,251	8,578,251	8,578,251	261,735
営業費用					
賃貸事業費用	3,545,022	3,769,653	3,769,653	3,769,653	224,630
不動産等売却損	385,417	0	0	0	△385,417
資産運用報酬	532,323	572,099	572,099	572,099	39,775
資産保管手数料	20,909	21,484	21,484	21,484	575
一般事務委託手数料	66,207	59,302	59,302	59,302	△6,905
役員報酬	6,600	6,600	6,600	6,600	0
貸倒引当金繰入額	0	453	453	453	453
その他営業費用	200,177	242,398	242,398	242,398	42,221
営業費用合計	4,756,658	4,671,991	4,671,991	4,671,991	△84,666
営業利益	3,559,857	3,906,259	3,906,259	3,906,259	346,401
営業外収益					
受取利息	776	486	486	486	△289
貸倒引当金戻入額	727	0	0	0	△727
その他	5,579	8,007	8,007	8,007	2,427
営業外収益合計	7,083	8,494	8,494	8,494	1,410
営業外費用					
支払利息	650,966	645,306	645,306	645,306	△5,660
投資法人債利息	16,523	17,076	17,076	17,076	552
投資法人債発行費消却	2,353	2,353	2,353	2,353	0
融資関連費用	155,320	159,798	159,798	159,798	4,477
投資口交付費	35,675	0	0	0	△35,675
その他	1,566	8,202	8,202	8,202	6,636
営業外費用合計	862,407	832,737	832,737	832,737	△29,669
経常利益	2,704,534	3,082,016	3,082,016	3,082,016	377,482
特別利益					
その他	0	0	0	0	0
特別利益合計	0	0	0	0	0
特別損失					
減損損失	0	0	0	0	0
災害による損失	-	-	-	-	-
特別損失合計	0	0	0	0	0
税引前当期純利益	2,704,534	3,082,016	3,082,016	3,082,016	377,482
法人税、住民税及び事業税	605	605	605	605	0
法人税等合計	605	605	605	605	0
当期純利益	2,703,929	3,081,411	3,081,411	3,081,411	377,482
前期繰越利益	-	-	-	-	-
当期未処分利益	2,703,929	3,081,411	3,081,411	3,081,411	377,482

■ 金銭の分配にかかる計算書

(単位：円)

項目	第16期		第17期		増減
	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	
I 当期未処分利益	2,703,929,077	3,081,411,214	3,081,411,214	3,081,411,214	377,482,137
II 分配準備積立金取崩額	544,253,483	166,023,606	166,023,606	166,023,606	△378,229,877
III 分配金総額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,248,182,560 (8,688)	3,247,434,820 (8,686)	3,247,434,820 (8,686)	3,247,434,820 (8,686)	△747,740
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16期		第17期		増減
	自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益					
賃貸事業収入					
賃貸収入	7,521,874	7,723,250	7,723,250	7,723,250	201,376
共益費収入	260,215	267,505	267,505	267,505	7,290
計	7,782,089	7,990,756	7,990,756	7,990,756	208,666
その他賃貸事業収入					
施設使用料収入	242,657	251,554	251,554	251,554	8,896
付帯収益	47,279	45,497	45,497	45,497	△1,781
その他賃貸事業収益	244,489	290,442	290,442	290,442	45,953
計	534,425	587,494	587,494	587,494	53,068
不動産賃貸事業収益 合計	8,316,515	8,578,251	8,578,251	8,578,251	261,735
B. 不動産賃貸事業費用					
賃貸事業費用					
管理業務費	820,236	856,198	856,198	856,198	35,962
水道光熱費	136,165	138,447	138,447	138,447	2,281
公租公課	413,777	464,435	464,435	464,435	50,658
修繕費	135,550	116,586	116,586	116,586	△18,963
保険料	11,846	12,484	12,484	12,484	638
原状回復工事費	192,438	214,597	214,597	214,597	22,158
信託報酬	47,075	44,339	44,339	44,339	△2,735
減価償却費	1,589,961	1,663,841	1,663,841	1,663,841	73,879
その他営業費用	197,971	258,722	258,722	258,722	60,751
不動産賃貸事業費用 合計	3,545,022	3,769,653	3,769,653	3,769,653	224,630
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,771,492	4,808,597	4,808,597	4,808,597	37,104

// 本投資法人の所有者別統計表

投資主数

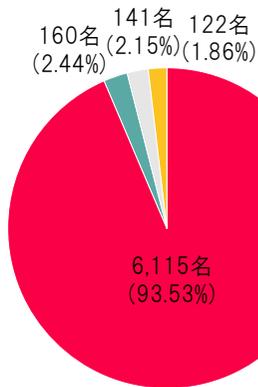
所有者区分	前期（第16期） （平成26年2月28日現在）		当期（第17期） （平成26年8月31日現在）		増減 投資主数 （人）
	投資主数 （人）	比率 （%）	投資主数 （人）	比率 （%）	
個人・その他	6,888	93.95	6,115	93.53	△773
金融機関	97	1.32	102	1.56	5
銀行・信託銀行	48	0.65	52	0.79	4
都市銀行	1	0.01	1	0.01	0
地方銀行	36	0.49	38	0.58	2
信託銀行	11	0.15	13	0.19	2
生命保険会社	8	0.10	9	0.13	1
損害保険会社	3	0.04	3	0.04	0
その他金融	38	0.51	38	0.58	0
信用金庫	26	0.35	27	0.41	1
その他	12	0.16	11	0.16	△1
その他国内法人	168	2.29	141	2.15	△27
外国法人・個人	155	2.11	160	2.44	5
証券会社	23	0.31	20	0.30	△3
合計	7,331	100.00	6,538	100.00	△793

投資口数

所有者区分	前期（第16期） （平成26年2月28日現在）		当期（第17期） （平成26年8月31日現在）		増減 投資口数 （口）
	投資口数 （口）	比率 （%）	投資口数 （口）	比率 （%）	
個人・その他	28,955	7.74	25,199	6.74	△3,756
金融機関	245,382	65.63	255,798	68.41	10,416
銀行・信託銀行	220,442	58.96	228,118	61.01	7,676
都市銀行	443	0.11	384	0.10	△59
地方銀行	37,626	10.06	39,542	10.57	1,916
信託銀行	182,373	48.77	188,192	50.33	5,819
生命保険会社	10,416	2.78	12,239	3.27	1,823
損害保険会社	7,286	1.94	7,457	1.99	171
その他金融	7,238	1.93	7,984	2.13	746
信用金庫	3,434	0.91	4,133	1.10	699
その他	3,804	1.01	3,851	1.03	47
その他国内法人	45,143	12.07	43,923	11.74	△1,220
外国法人・個人	52,909	14.15	43,076	11.52	△9,833
証券会社	1,481	0.39	5,874	1.57	4,393
合計	373,870	100.00	373,870	100.00	0

投資主数

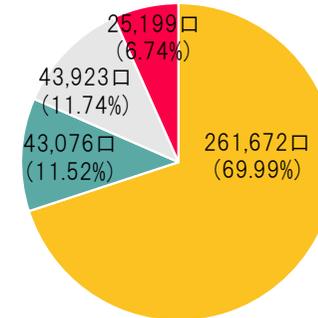
投資主合計
6,538名



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

投資口数

発行済投資口数合計
373,870口



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

// 本投資法人の主要な投資主の状況

氏名又は名称	前期（第16期） （平成26年2月28日現在）		当期（第17期） （平成26年8月31日現在）		増減
	所有口数（口）	比率（%）	所有口数（口）	比率（%）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	92,966	24.86	100,316	26.83	7,350
大和ハウス工業株式会社	37,720	10.08	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）	31,434	8.40	31,353	8.38	△81
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	21,731	5.81	22,524	6.02	793
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,321	4.90	15,040	4.02	△3,281
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウト 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	1.84	6,900	1.84	—
みずほ信託銀行株式会社	5,633	1.50	6,501	1.73	868
株式会社中国銀行	6,471	1.73	6,471	1.73	—
富士火災海上保険株式会社	6,265	1.67	6,265	1.67	—
ザ バンク オブ ニューヨーク ジャスティック ノン トリーティアー アカウト	5,964	1.59	5,964	1.59	—
合計	233,405	62.42	239,054	63.94	5,649

// 第16期投資主アンケートについて

第16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、2,074名（28.3%）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」0.2%	本投資口購入の理由 （複数回答）	「分配利回り」68%、「スポンサー信用力」33%、「証券会社の勧め」22% 「成長性」21%、「他REITとの比較」18%、「投資口価格の割安感」17%
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」58%、「買い増し+長期保有」24%、「買い増し」4%
職業	「無職・定年退職」33%、「会社員」21%、 「専業主婦」15%、「自営業」10%	買い増し・長期保有の理由 （複数回答）	「分配金が安定しているから」67%、「投資口価格の値上がり期待」29%、 「スポンサー信用力」26%、「保有物件の質」15%
投資年数	「10年以上」55%、「10年未満」21%	投資方針決定時に重視するもの （複数回答）	「分配利回り」80%、「収益性」35%、「保有物件の質」22% 「スポンサー信用力」20%、「運用実績」20%
		本投資法人のIR活動	「満足、やや満足」87%、「やや不満」9%

// 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12月1日～平成27年5月31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。



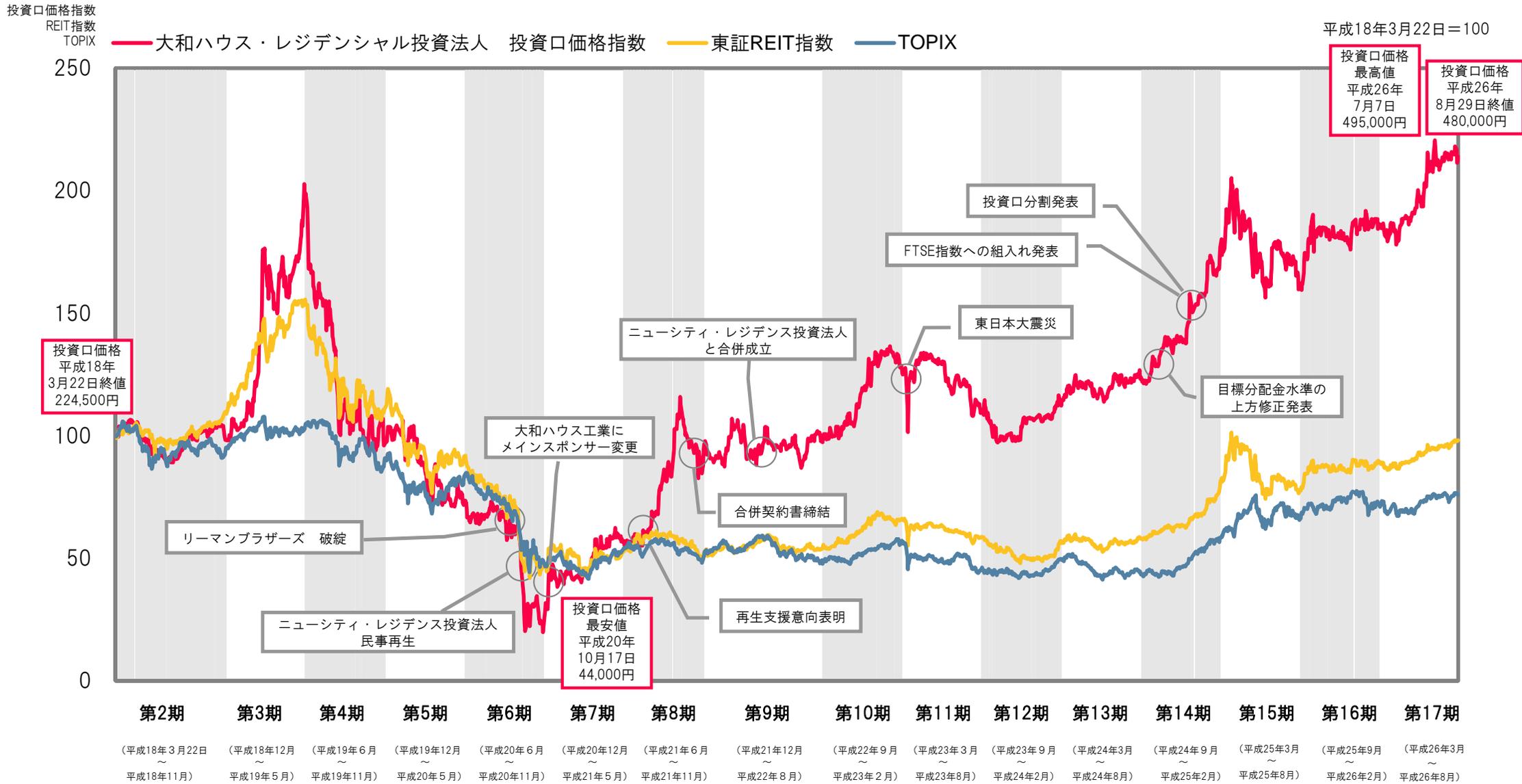
【南房総富浦ロイヤルホテル】

（除外期間）平成26年12月31日～平成27年1月2日及び平成27年5月2日～5月5日、その他ホテル特定の利用除外日があります。

// 役職員向け累積投資制度の導入

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

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



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

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

(注3) 平成25年3月1日付で、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。