

平成27年8月期 決算短信 (REIT)

平成27年10月8日

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

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

有価証券報告書提出予定日 平成27年11月24日 分配金支払開始予定日 平成27年11月9日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年8月期の運用、資産の状況 (平成27年3月1日～平成27年8月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年8月期	9,356	7.6	3,925	1.1	3,146	2.1	3,145	2.1
27年2月期	8,693	1.3	3,881	△0.6	3,081	△0.0	3,080	△0.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年8月期	4,207	2.8	1.3	33.6
27年2月期	4,119	2.8	1.3	35.4

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

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年8月期	4,460	3,334	0	0	106.0	3.0
27年2月期	8,691	3,249	0	0	105.5	2.9

(注1) 平成27年8月期の分配金の支払原資は内部留保(分配準備積立金)からの取崩し(189百万円)を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年8月期	258,400	111,352	43.1	148,918
27年2月期	238,730	111,455	46.7	149,056

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

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年8月期	3,796	△18,923	15,953	7,668
27年2月期	4,683	△2,573	△2,490	6,842

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

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年2月期	9,565	2.2	3,939	0.4	3,158	0.4	3,157	0.4	4,490	0
28年8月期	9,596	0.3	3,927	△0.3	3,165	0.2	3,164	0.2	4,500	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年2月期）4,223円、1口当たり予想当期純利益（28年8月期）4,232円

（注1）平成28年2月期の分配金の支払い原資は内部留保（分配準備積立金）からの取崩し（199百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）平成28年8月期の分配金の支払い原資は内部留保（分配準備積立金）からの取崩し（200百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

27年8月期	747,740口	27年2月期	373,870口
27年8月期	0口	27年2月期	0口

② 期末自己投資口数

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

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記11ページ「平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

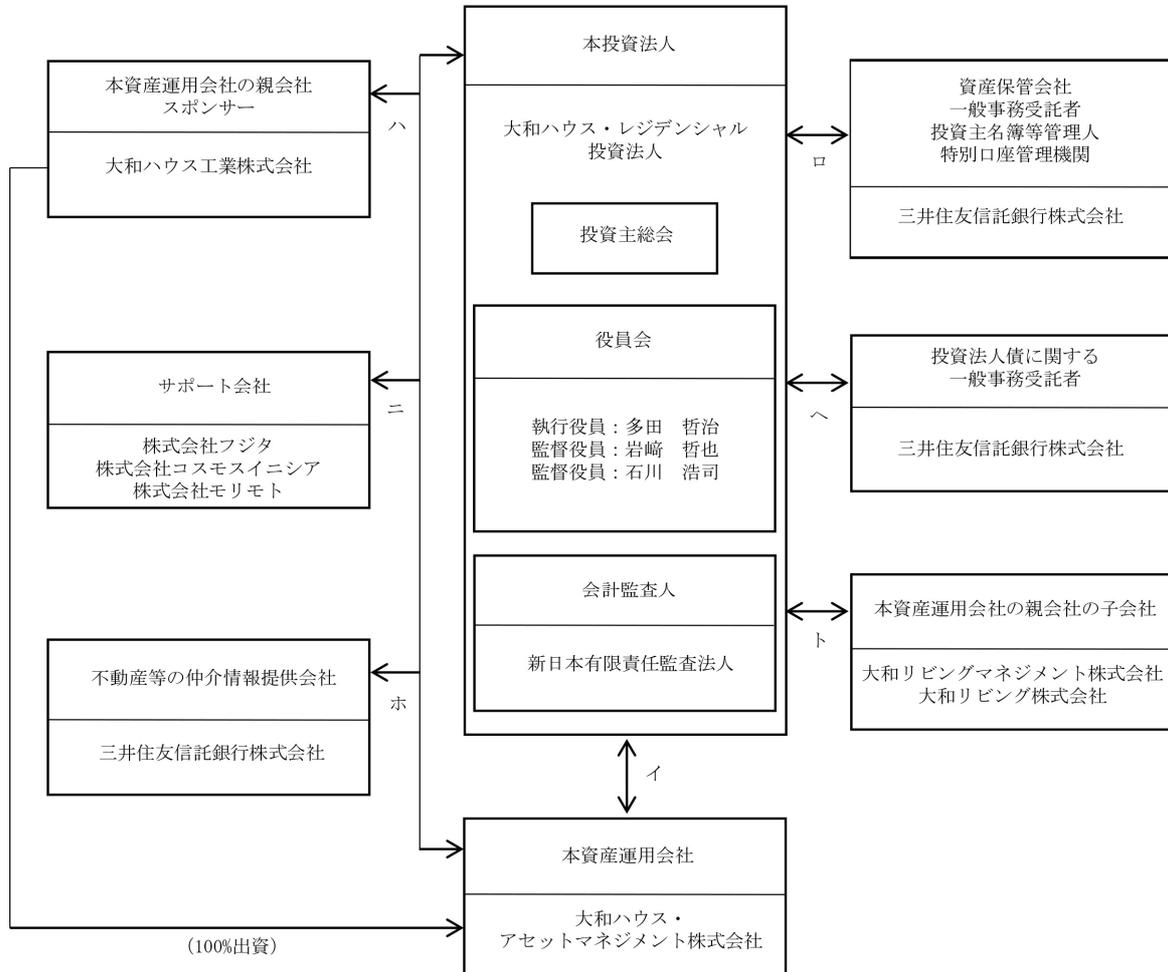
以上

1. 投資法人の関係法人

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は以下の通りです。

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成27年9月18日付で、本資産運用会社（以下に定義します。以下同じです。）及び株式会社フジタ（以下「フジタ」といいます。）と「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結し、フジタが新たにサポート会社になりました。当該基本協定書の詳細は、後記3ページ「（3）上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者」をご参照下さい。

（1）本投資法人の仕組図



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

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

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

下記に記載する関係法人以外の本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容につきましては、平成27年5月22日提出の有価証券報告書をご参照下さい。

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

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

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

(3) 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者

下記に記載する主な関係者以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者につきましては、平成27年5月22日提出の有価証券報告書をご参照下さい。

役割	名称	業務内容
サポート会社	株式会社フジタ	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成27年9月18日付でフジタとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。</p> <p>本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、フジタからのサポートの一環として、フジタ又はフジタが実質的に支配関係を有する法人が開発又は保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を居住施設とする物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、フジタが行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <p>(i) 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(以下「投資不動産」といいます。)の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための本投資法人の資産の運用に係る業務に関するノウハウ及び助言の提供</p> <p>(ii) 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権の付与</p> <p>(iii) 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援</p> <p>(iv) 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援</p>

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

当期の「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」については、平成27年5月22日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成18年3月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）により、資産規模を24物件（取得価格（注1）の合計51,139百万円）（平成21年11月末日現在）から129物件（取得価格の合計190,537百万円）（平成22年4月1日現在）に拡大した結果、当期末（平成27年8月31日。以下同じです。）現在では2,500億円を超える資産規模及び11,300戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート（注2）の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

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

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

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

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

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

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

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

（注3）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社138社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社24社及び持分法非適用関連会社2社（平成27年9月30日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

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

B. 当期の運用実績

(a) 免震材料の偽装による公募増資等の中止及び物件取得の延期について

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

しかしながら、平成27年3月13日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業㈱が製造した免震材料の大和ハウス認定不適合等について」を受け、本投資法人が保有する1物件（以下「対象物件」といいます。）について大臣認定の性能評価基準に適合していない免震材料（建設用免震積層ゴム、以下「不適合免震材料」といいます。）が使用されていること（以下「免震材料偽装」といいます。）が平成27年3月17日に判明し、本投資法人は、対象物件の安全性や免震材料偽装が配分金に与える影響を短期間で確認することができなかったことか

ら、平成27年3月18日付で、新投資口発行等及び資金の借入れの中止、並びに新規取得5物件の取得の延期を決定しました。

(b) 新規取得5物件の取得について

本投資法人は、新規取得5物件の取得延期後も大和ハウス工業と協議を続け、取得する時期や取得資金の調達方法について再検討し、借入金及び自己資金により平成27年5月1日付で新規取得5物件を取得しました。なお、新規取得5物件の概要は、以下の通りとなります。

資産の名称	ロイヤルパークスシーサー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	4,350,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得日	平成27年5月1日
資産の名称	カスタリア本駒込
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,520,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得日	平成27年5月1日
資産の名称	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	9,100,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得日	平成27年5月1日
資産の名称	エルプレイス新子安
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,720,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得日	平成27年5月1日
資産の名称	ロイヤルパークス武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,060,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得日	平成27年5月1日

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

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

(c) 当期の運用状況

当期における保有物件の平均稼働率は95.9%と、平成27年2月期決算短信で公表した運用状況の予想(以下「(c)当期の運用状況」において、「運用状況の予想」といいます。)の前提条件であった平均稼働率95.5%を上回る一方、テナント入替え時の住宅賃料もプラスで推移する等、賃貸事業収入は高い水準を確保できました。

賃貸事業収入が好調であったため、次期以降に予定していた修繕工事や原状回復工事を前倒しで実施しましたが、高稼働により新規テナント募集のための媒介手数料は低く推移したこと等により不動産賃貸費用を削減できた結果、営業利益は運用状況の予想を1百万円上回ることとなりました。

また、運用状況の予想時に想定した金利水準が予想より低く推移した結果、当期純利益は、運用状況の予想を13百万円上回る実績を計上することができました。

これらの運用により、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数141物件、資産規模255,376百万円(取得価格ベース)、賃貸可能戸数11,345戸、賃貸可能面積503,899.79㎡となりました。

また、当期末現在の稼働率は、95.9%となっています。

C. 資金調達の状況

本投資法人は、新規取得5物件の取得資金の一部として、長期借入金10,000百万円及び短期借入金10,000百万円の合計20,000百万円を平成27年5月1日付で借り入れました。

また、本投資法人は、コミットメントラインに基づく短期借入金800百万円を平成27年6月30日付で自己資金にて期限前弁済しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は141,663百万円、当期末のLTV（注）は54.8%となっています。

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

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末の含み益は、不動産鑑定評価額の前提となるキャップレートが低下したことを主因として前期末比59億円増加して273億円と改善しています。

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

E. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について

(a) 内部留保（分配準備積立金）について

本投資法人は、平成27年8月31日現在、総額445億円の税務上の繰越欠損金及び総額18,261百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額18,072百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

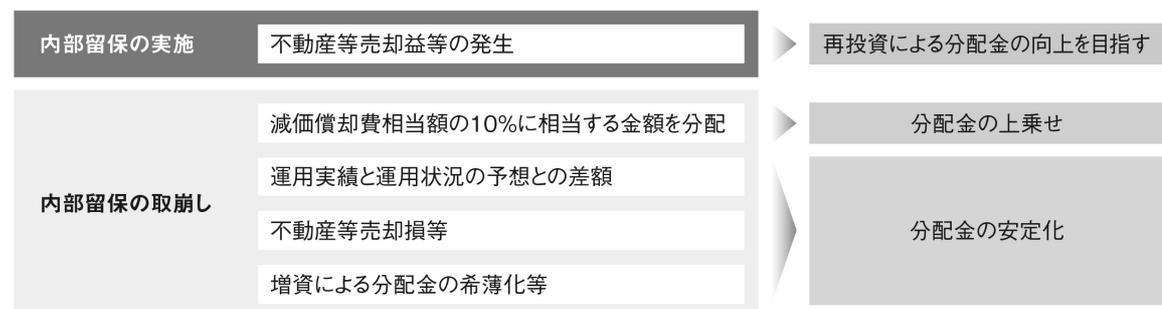
本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合には、税務上の繰越欠損金を活用することにより、当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、本合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合には、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。

一方、本投資法人は、将来達成が可能であると本投資法人が考える分配金水準を目標分配金水準として設定し、不動産等売却損等が発生したことや特別損失が発生したことにより目標分配金水準として設定した水準に対して1口当たり分配金の金額が不足することが想定される場合には、内部留保（分配準備積立金）を取り崩すことにより分配金の安定化を実施してきました。

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

<内部留保（分配準備積立金）の活用方針>



(b) 分配方針

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

F. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益9,356百万円、営業利益3,925百万円、経常利益3,146百万円、当期純利益3,145百万円（投資口1口当たり当期純利益4,207円）を計上しました。

なお、当期の減価償却費相当額の10%相当額である189百万円（投資口1口当たり252円）については、内部留保（分配準備積立金）の活用方針に従い、内部留保（分配準備積立金）を取り崩して当期純利益に上乗せして、分配金総額は3,334百万円（投資口1口当たり4,460円）となりました。

G. 東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装

(a) 対象物件の安全性の確認

本投資法人は、平成27年3月31日付で国土交通省より発表された「免震材料の不正事案に係る建築物の構造安全性の検証に関する東洋ゴム工業(株)による報告書について」にて、国土交通省が東洋ゴム工業株式会社（以下「東洋ゴム」といいます。）から報告を受けた構造安全性の検証結果について第三者機関に対して評価を依頼し、対象物件が震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれがない旨を公表していることを確認しています。

(b) 不適合免震材料の交換

本投資法人は、平成27年5月29日付で、東洋ゴムから対象物件の不適合免震材料全基を交換すること、並びに交換する代替品の調達費用、代替品設置の工事費用、代替品を前提とする構造計算費用及び設計変更費用等について負担することの確約を得ています。

(c) 対象物件の収支への影響

本投資法人は、対象物件のリーシング活動を再開していますが、不適合免震材料の交換を前提とした条件付きのリーシング活動であるため、今後、対象物件について、安定した稼働率を確保することは難しい状況にあると認識しています。

そのため、本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了し、対象物件の稼働率が定常状態に復するまでの間、東洋ゴムに対して、対象物件の運用に関して発生する逸失利益の補償を求めており、東洋ゴムとの間で交渉を進めています。

なお、本投資法人は、対象物件の原状回復工事や緊急性を要しない修繕工事等は、原則、不適合免震材料の交換が完了するまでの間、実施を見合わせる予定としています。

そのため、不適合免震材料の交換完了時に、一時的に工事費用等が集中して発生することも予想されますが、損益への影響を平準化するため、修繕等に対する手当てを実施することを検討しています。

② 次期の見通し

A. 投資環境

我が国の平成27年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比年率1.2%のマイナスとなり、輸出と消費の弱さを背景に足もとの景気はやや弱めの動きとなっていますが、企業の収益が良好ななか、所得雇用環境も改善が続く等、景気の自律的な拡大メカニズムそのものは崩れていないため、平成27年7～9月期は民間消費や設備投資が増加に転じ、プラス成長に復帰するものと予想しています。

国土交通省が、平成27年9月16日に発表した平成27年7月1日時点の「都道府県地価調査」（基準地価）によると、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）平均で、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続し、住宅地における上昇率が0.4%（東京圏は0.5%）、商業地が2.3%（同2.3%）となりました。三大都市圏の住宅地の地価は44.7%の地点で上昇し（東京圏は50.0%）、商業地では69.9%（同75.6%）の地点で上昇しています。

金融緩和による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続くなか、外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に不動産投資意欲は旺盛で、特に商業地における地価の上昇の継続が見られます。

また、地方圏中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均で、住宅地が1.7%の上昇、商業地が3.8%の上昇で、前年の同1.3%、同2.6%からそれぞれ一段と伸び率を高め、三大都市圏の地価上昇が、地方圏中枢都市にも波及している状況が顕著となっています。

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と流動性の向上は期待できるものの、地価の上昇や建設コストの高騰も続いていることもあり、本投資法人が希望する利回りで外部から優良な物件を取得する機会は、今後極めて限られてくるものと判断しています。

一方で、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の保有物件の稼働率や賃料水準は堅調に推移すると見込んでいます。

今後、景気回復がより鮮明となり、個人消費の改善にも弾みがついてくれば、賃料水準のより一層の上昇も期待できると思いますが、一方で中国経済の先行きやアメリカにおいて金利引き上げが予定されていること等も考慮すると、日本の景気動向については、十分注視していく必要があると考えています。

B. 財務戦略

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

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

なお、本投資法人は、新規取得5物件を借入れにて取得した結果、LTVが一時的に上昇していることから、適切な時期に新投資口を発行してLTVを引き下げることを検討していきます。

C. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

なお、免震材料偽装について、本投資法人は不適合免震材料の交換に向けたスケジュール及び工期等を確認する一方、東洋ゴムに対して、対象物件の逸失利益を補償するよう交渉を行っていきます。

D. 平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり利 益超過分配金
平成28年2月期	百万円 9,565	百万円 3,939	百万円 3,158	百万円 3,157	円 4,490	円 0
平成28年8月期	百万円 9,596	百万円 3,927	百万円 3,165	百万円 3,164	円 4,500	円 0

(注1) 平成28年2月期の分配金の支払い原資は内部留保（分配準備積立金）からの取崩し（199百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成28年8月期の分配金の支払い原資は内部留保（分配準備積立金）からの取崩し（200百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

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

③ 決算期後に生じた重要な事実

A. 物件の取得

本投資法人は、平成27年10月8日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

資産の名称	カスターリア京都西大路（フォレンティ西大路）（注3）
取得資産の種類	不動産
取得予定価格（注1）	973,000千円
取得予定先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結予定日	平成27年10月15日
取得予定日	平成27年11月2日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得予定先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

（注3）本投資法人は、物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し括弧内に本書の日付現在の名称を記載していません。

B. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成27年9月30日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額 : 10,000百万円
借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入可能期間 : 平成27年10月4日から平成28年10月3日まで
個別借入期間 : 1年以内
担保等 : 無担保・無保証
資金使途 : 信託受益権及び現物不動産（これらの共有持分を含む）の取得資金並びにこれに関連する諸費用及び既存借入金（既存投資法人債を含む）の返済・償還資金

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成27年5月22日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成28年2月期及び平成28年8月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
営業期間及び決算期	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年2月期：平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日） 平成28年8月期：平成28年3月1日～平成28年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が平成27年8月31日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権141物件に、前記「③決算期後に生じた重要な事実」に記載した取得予定の物件を加えた142物件（運用資産）が、平成28年8月31日までに異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数747,740口が、平成28年8月31日までに変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 月末稼働率の期中平均は、平成28年2月期及び平成28年8月期ともに95.0%を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用については、管理業務費、水道光熱費、損害保険料、減価償却費、信託報酬及び修繕費等を含んでいます。固定資産税、都市計画税及び償却資産税は平成28年2月期490百万円、平成28年8月期554百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上していません。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成28年2月期2,002百万円、平成28年8月期2,004百万円をそれぞれ見込んでいます。 資産運用報酬については、平成27年11月25日開催予定の投資主総会において、資産運用報酬体系が変更されることを前提に算出しており、平成28年2月期646百万円、平成28年8月期607百万円をそれぞれ見込んでいます。
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月31日現在の有利子負債残高は141,663百万円を前提とし、以降平成28年8月31日まで有利子負債残高に異動がないことを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等（融資関連手数料を含みます。）は、平成28年2月期779百万円、平成28年8月期761百万円をそれぞれ見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、その他に、前記「①当期の概況 E. 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に基づき、当期純利益とは別に内部留保（分配準備積立金）の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、各営業期間における減価償却費相当額の10%に相当する金額（平成28年2月期199百万円（投資口1口当たり267円）、平成28年8月期200百万円（投資口1口当たり268円））の内部留保（分配準備積立金）をそれぞれ取り崩して支払原資とすることを前提としています。 不動産等の取得又は売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価額並びに本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は、本書の日付現在行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,058,232	3,294,129
信託現金及び信託預金	3,784,515	4,374,627
営業未収入金	42,318	85,467
前払費用	319,725	348,569
未収消費税等	—	78,484
その他	18,756	43,078
貸倒引当金	△2,878	△3,440
流動資産合計	7,220,669	8,220,917
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,439,011	28,480,803
減価償却累計額	△2,744,202	△3,035,186
建物(純額)	25,694,808	25,445,617
構築物	249,625	251,188
減価償却累計額	△25,085	△27,928
構築物(純額)	224,539	223,259
機械及び装置	444,169	456,634
減価償却累計額	△75,853	△84,388
機械及び装置(純額)	368,315	372,245
工具、器具及び備品	663,919	670,176
減価償却累計額	△227,502	△250,012
工具、器具及び備品(純額)	436,417	420,164
土地	21,908,825	21,908,825
信託建物	102,954,580	118,204,930
減価償却累計額	△11,487,262	△12,921,816
信託建物(純額)	91,467,318	105,283,114
信託構築物	873,293	954,449
減価償却累計額	△115,786	△135,316
信託構築物(純額)	757,506	819,133
信託機械及び装置	1,564,730	1,900,424
減価償却累計額	△506,683	△572,156
信託機械及び装置(純額)	1,058,046	1,328,268
信託工具、器具及び備品	402,057	437,363
減価償却累計額	△162,926	△183,455
信託工具、器具及び備品(純額)	239,130	253,907
信託土地	83,507,233	85,002,219
信託建設仮勘定	—	12,000
有形固定資産合計	225,662,142	241,068,755
無形固定資産		
信託借地権	3,355,090	5,354,762
ソフトウェア	2,360	2,326
商標権	4,090	3,731
無形固定資産合計	3,361,541	5,360,820

(単位：千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	470,317	445,727
差入保証金	10,195	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,956,916	3,250,134
投資その他の資産合計	2,437,428	3,706,057
固定資産合計	231,461,112	250,135,633
繰延資産		
投資法人債発行費	49,008	43,982
繰延資産合計	49,008	43,982
資産合計	238,730,791	258,400,533
負債の部		
流動負債		
営業未払金	400,956	667,598
短期借入金	※1 800,000	※1 10,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	18,100,000
未払金	114,255	169,783
未払費用	505,315	543,089
未払法人税等	605	605
未払消費税等	22,707	—
前受金	865,272	903,634
預り金	233,793	258,258
流動負債合計	13,442,905	30,642,969
固定負債		
投資法人債	9,000,000	9,000,000
長期借入金	102,163,000	104,563,000
預り敷金及び保証金	310,390	302,369
信託預り敷金及び保証金	1,948,212	2,124,653
資産除去債務	410,420	415,079
固定負債合計	113,832,022	116,405,102
負債合計	127,274,928	147,048,071
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,703,224	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
任意積立金		
分配準備積立金	18,430,566	18,261,746
任意積立金合計	18,430,566	18,261,746
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,080,483	3,145,903
剰余金合計	49,752,638	49,649,237
投資主資本合計	111,455,862	111,352,461
純資産合計	※2 111,455,862	※2 111,352,461
負債純資産合計	238,730,791	258,400,533

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年 9月1日 平成27年 2月28日	自 至	平成27年 3月1日 平成27年 8月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 8,148,893		※1 8,716,329
その他賃貸事業収入		※1 544,685		※1 639,773
営業収益合計		8,693,579		9,356,103
営業費用				
賃貸事業費用		※1 3,875,698		※1 4,438,425
資産運用報酬		580,268		620,236
資産保管手数料		21,409		21,424
一般事務委託手数料		56,723		57,810
役員報酬		6,600		6,600
貸倒損失		514		—
貸倒引当金繰入額		2,623		1,223
その他営業費用		267,951		284,534
営業費用合計		4,811,789		5,430,254
営業利益		3,881,789		3,925,849
営業外収益				
受取利息		467		505
未払分配金除斥益		3,878		4,518
その他		—		15
営業外収益合計		4,345		5,039
営業外費用				
支払利息		621,771		575,549
投資法人債利息		19,709		32,543
投資法人債発行費償却		3,244		5,025
融資関連費用		158,733		169,651
その他		1,587		1,608
営業外費用合計		805,046		784,379
経常利益		3,081,088		3,146,508
税引前当期純利益		3,081,088		3,146,508
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		3,080,483		3,145,903
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		3,080,483		3,145,903

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位: 千円)

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

当期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	出資剰余金	剰余金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計	
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	61,703,224	28,241,587	18,430,566	18,430,566	3,080,483	49,752,638	111,455,862	111,455,862
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△168,820	△168,820	168,820	-	-	-
剰余金の配当					△3,249,304	△3,249,304	△3,249,304	△3,249,304
当期純利益					3,145,903	3,145,903	3,145,903	3,145,903
当期変動額合計	-	-	△168,820	△168,820	65,419	△103,400	△103,400	△103,400
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,261,746	18,261,746	3,145,903	49,649,237	111,352,461	111,352,461

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自	平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
I 当期末処分利益		3,080,483,901		3,145,903,429
II 分配準備積立金取崩額		168,820,269		189,016,971
III 分配金の額		3,249,304,170		3,334,920,400
(投資口1口当たり分配金の額)		(8,691)		(4,460)
IV 分配準備積立金積立額		—		—
V 次期繰越利益		—		—

分配金の額の算出方法	前期	当期
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,080,483,901円に分配準備金取崩額168,820,269円を合わせた3,249,304,170円(1口当たり8,691円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,145,903,429円に分配準備金取崩額189,016,971円を合わせた3,334,920,400円(1口当たり4,460円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自	平成27年3月1日 平成27年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,081,088		3,146,508
減価償却費		1,689,906		1,897,265
投資法人債発行費償却		3,244		5,025
商標権償却		518		359
ソフトウェア償却費		221		292
固定資産除却損		3,070		2,640
受取利息		△467		△505
支払利息		641,481		608,093
営業未収入金の増減額 (△は増加)		16,233		△43,148
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△101,191
前払費用の増減額 (△は増加)		△18,104		△28,844
営業未払金の増減額 (△は減少)		△63,931		209,654
未払金の増減額 (△は減少)		△5,517		△7,018
未払消費税等の増減額 (△は減少)		8,057		—
未払費用の増減額 (△は減少)		1,749		32,557
預り金の増減額 (△は減少)		6,593		2,907
前受金の増減額 (△は減少)		△5,510		38,362
長期前払費用の増減額 (△は増加)		44,219		24,589
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△607		562
信託差入敷金及び保証金の増減額 (△は増加)		—		△1,293,218
その他		△75,412		△95,395
小計		5,326,832		4,399,496
利息の受取額		467		505
利息の支払額		△643,147		△602,876
法人税等の支払額		△600		△612
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,683,551		3,796,512
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△54,810		△53,670
信託有形固定資産の取得による支出		△2,626,247		△17,105,008
無形固定資産の取得による支出		△911		△259
信託無形固定資産の取得による支出		—		△2,030,432
預り敷金及び保証金の受入による収入		30,727		34,350
預り敷金及び保証金の返還による支出		△22,162		△18,914
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		202,242		383,229
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△102,444		△132,945
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,573,607		△18,923,652
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,600,000		10,000,000
短期借入金の返済による支出		△800,000		△800,000
長期借入れによる収入		8,858,000		10,000,000
投資法人債の発行による収入		5,959,515		—
再生債務の返済による支出		△14,861,887		—
分配金の支払額		△3,246,573		△3,246,851
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,490,945		15,953,148
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△381,001		826,009
現金及び現金同等物の期首残高		7,223,749		6,842,747
現金及び現金同等物の期末残高		※ 6,842,747		※ 7,668,757

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

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

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

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

(損益計算書に関する注記)

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入		7,872,555		8,422,768
共益費収入		276,337	8,148,893	293,561
その他賃貸事業収入				8,716,329
施設使用料収入		256,430		284,130
付帯収益		45,153		52,750
その他賃貸事業収益		243,101	544,685	302,892
不動産賃貸事業収益合計		8,693,579		9,356,103
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		857,325		903,562
水道光熱費		139,291		135,789
公租公課		464,344		489,716
修繕費		180,677		239,183
保険料		12,538		14,000
原状回復工事費		220,468		291,732
信託報酬		44,685		46,844
減価償却費		1,689,906		1,897,265
その他営業費用		266,460	3,875,698	420,329
不動産賃貸事業費用合計		3,875,698		4,438,425
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,817,880		4,917,678

2 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
営業取引による取引高				
営業収益		82,809		82,809
その他		—		1,019
営業取引以外による取引高				
不動産信託受益権の購入		1,100,000		17,750,000

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
発行可能投資口総口数		2,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		373,870口		747,740口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
現金及び預金		3,058,232		3,294,129
信託現金及び信託預金		3,784,515		4,374,627
現金及び現金同等物		6,842,747		7,668,757

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	(平成27年2月28日)	(平成27年8月31日)
1年内	570,191	746,215
1年超	115,940	516,354
合計	686,131	1,262,569

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

前期（平成27年2月28日）

（単位：千円）

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

当期（平成27年8月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,294,129	3,294,129	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,374,627	4,374,627	—
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	18,117,777	△17,777
(5) 投資法人債	9,000,000	8,964,296	35,703
(6) 長期借入金	104,563,000	105,099,737	△536,737
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(5) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

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

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(平成27年2月28日)

(単位:千円)

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

当期(平成27年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,294,129	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,374,627	—	—	—	—	—
合計	7,668,757	—	—	—	—	—

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成27年2月28日)

(単位:千円)

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

当期(平成27年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	6,000,000
長期借入金	—	59,295,000	—	4,000,000	18,910,000	22,358,000
合計	28,100,000	62,295,000	—	4,000,000	18,910,000	28,358,000

(有価証券に関する注記)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期(平成27年2月28日)

(単位:千円)

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

当期(平成27年8月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	106,468,000	95,968,000	(注)	—
合計			106,468,000	95,968,000	—	—

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

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

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

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

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

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

当期(自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主	大和ハウス工業 株式会社	大阪府 大阪市	161,699	建設業	10.09	—	居住施設に 関する優先 売買交渉権 の付与、人 材の派遣	不動産信託 受益権の購 入	17,750,000	—	—

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

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

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

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

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

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

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有（被所 有）割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	691,236	未払費用	397,259
法人主 要投資 主の子 会社	大和リビング株 式会社	東京都 江東区	100	不動産管理 業	—	—	不動産賃貸 管理の委託	賃貸収入等	1,286,106	信託預り 敷金及び 保証金	259,477
								不動産賃貸 管理報酬の 支払	961,357	営業未払 金	273,092

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
繰延税金資産（流動）		
貸倒引当金繰入超過額	447	43
その他	19,819	19,554
小計	20,266	19,598
評価性引当額	20,266	19,598
合計	—	—
繰延税金資産（流動）の純額		
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	1,912	1,577
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,721,421	1,601,372
合併時受入繰越欠損金	15,204,956	14,385,714
資産除去債務	140,158	134,112
その他	23,100	31,794
小計	17,091,549	16,154,571
繰延税金負債（固定）		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,887,194	1,769,317
資産除去債務に対する除却費用	128,547	121,621
小計	2,015,742	1,890,938
評価性引当額	15,075,807	14,263,632
合計	—	—
繰延税金資産（固定）の純額		

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

	前期 (平成27年2月28日)	当期 (平成27年8月31日)
法定実効税率	34.16%	34.15%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.03%	△34.18%
その他	△0.11%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

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

(資産除去債務に関する注記)

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
期首残高		405,813		410,420
有形固定資産の取得に伴う増加額		—		—
時の経過による調整額		4,607		4,659
期末残高		410,420		415,079

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年9月1日 平成27年2月28日	自 至	平成27年3月1日 平成27年8月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		228,005,334		229,017,233
期中増減額		1,011,898		17,394,284
期末残高		229,017,233		246,411,517
期末時価		250,346,000		273,723,000

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

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は、カスターリア目黒平町と油壺マリーナヒルズの取得（2,424,635千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、ロイヤルパークスシーサー、カスターリア本駒込、パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー、エルプレイス新子安及びロイヤルパークス武蔵小杉の取得（19,000,210千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和リビング株式会社	1,286,106	不動産賃貸事業

(持分法損益等に関する注記)

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期		当期	
	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自	平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
1口当たり純資産額		149,056円		148,918円
1口当たり当期純利益		4,119円		4,207円

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

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

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

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期		当期	
	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自	平成27年3月1日 至 平成27年8月31日
当期純利益(千円)		3,080,483		3,145,903
普通投資主に帰属しない金額(千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益(千円)		3,080,483		3,145,903
期中平均投資口数(口)		747,740		747,740

(重要な後発事象に関する注記)

1. 物件の取得

本投資法人は、平成27年10月8日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

資産の名称	カスターリア京都西大路(フォレンティ西大路)(注3)
取得資産の種類	不動産
取得予定価格(注1)	973,000千円
取得予定先(注2)	国内の一般事業会社
契約締結予定日	平成27年10月15日
取得予定日	平成27年11月2日

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

(注2) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得予定先は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

(注3) 本投資法人は、物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し括弧内に本書の日付現在の名称を記載しています。

2. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成27年9月30日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額	: 10,000百万円
借入先	: 株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入可能期間	: 平成27年10月4日から平成28年10月3日まで
個別借入期間	: 1年以内
担保等	: 無担保・無保証
資金使途	: 信託受益権及び現物不動産(これらの共有持分を含む)の取得資金並びにこれに関連する諸費用及び既存借入金(既存投資法人債を含む)の返済・償還資金

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減数	残 高	増減額	残 高	
平成17年6月7日	私募設立	600	600	300	300	(注1)
平成17年12月19日	第三者割当増資	2,860	3,460	1,430	1,730	(注2)
平成18年3月20日	公募増資	37,800	41,260	18,238	19,968	(注3)
平成19年3月2日	第三者割当増資	8,000	49,260	4,034	24,002	(注4)
平成22年4月1日	合併	69,475	118,735	—	24,002	(注5)
平成23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注6)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注7)
平成25年3月1日	投資口の分割	160,535	321,070	—	41,602	(注8)
平成25年3月18日	公募増資	28,000	349,070	10,455	52,058	(注9)
平成25年4月17日	第三者割当増資	2,800	351,870	1,045	53,104	(注10)
平成25年10月28日	公募増資	20,000	371,870	7,817	60,921	(注11)
平成25年11月19日	第三者割当増資	2,000	373,870	781	61,703	(注12)
平成27年3月1日	投資口の分割	373,870	747,740	—	61,703	(注13)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注13) 平成27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動は以下の通りです。

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

(2) 本資産運用会社の役員の異動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下の通りです。

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

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有 株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ J・ブラウン	平成2年9月	アジア・セキュリティズ（台湾台北） シニアヴァイスプレジデント アジア・セキュリティズ・グローバル（台湾台北） 副会長	0
		平成4年2月	ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッド（キャバモント・グループ）（香港） マネージング・ダイレクター（現任）	
		平成6年6月	ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長（現任）	
		平成7年12月	キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者（CIO） 取締役（13社）	
		平成8年3月	ウォーターマン・グループ（中国上海） 取締役	
		平成8年8月	ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） 取締役	
		平成12年2月	UCL・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター（現任） 取締役（1社）（現任）	
		平成14年4月	卓尔能公司（ドレンナン・グループ）（中国上海） 会長（現任）	
		平成22年1月	キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、 投資委員会メンバー	
		平成22年5月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問	
		平成22年9月	ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） エグゼクティブ・チェアマン	
		平成22年11月	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成23年3月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド 取締役	
		平成23年6月	香港証券取引所 上場委員	
		平成25年11月	ザ・ゲノミック・トラスト 取締役（現任）	
平成26年1月	ソーコ・ホールディングス・リミテッド 取締役（現任）			
平成27年7月	ブルッキングス研究所 国際諮問委員（現任）			
平成27年7月	アート・メディア・リミテッド 理事（現任）			
監査役 (非常勤)	飛田 博	平成7年4月	司法修習生	0
		平成9年4月	東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所	
		平成12年4月	西村総合法律事務所 入所	
		平成22年8月	飛田博法律事務所 開所	
		平成22年11月	ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流	
		平成27年6月	飛田&パートナーズ法律事務所 開所（現任）	
		平成27年6月	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	
平成27年6月	MUTOHホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員（現任）			

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、42名（出向者16名、うち大和ハウス工業の出向者14名、三井住友信託銀行株式会社の出向者1名及びグローバルコミュニティ株式会社の出向者1名）です。

5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」
下記をご参照下さい。

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成27年8月31日現在における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
不動産	居住施設	エリア1	11,558	4.5
		エリア2	14,107	5.5
		エリア3	—	—
		エリア4	22,704	8.8
不動産を信託財産 とする信託の受益権	居住施設	エリア1	77,041	29.8
		エリア2	65,514	25.4
		エリア3	33,044	12.8
		エリア4	22,440	8.7
小計			246,411	95.4
預金・その他の資産			11,989	4.6
資産総額 計			258,400	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	147,048	56.9
純資産総額	111,352	43.1

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区)を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1及びエリア2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、平成27年8月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 保有資産の概要

①本投資法人が平成27年8月31日現在保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」ということがあります。）の概要は以下の通りです。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	7,335	3.0	8,070	平成18年3月22日	無		
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,262	1.7	4,050	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,466	1.0	2,010	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,398	1.0	2,070	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,120	0.9	1,770	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,104	0.4	1,100	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,165	0.9	2,100	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,832	1.1	2,580	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,581	1.0	2,430	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,799	0.7	1,650	平成19年6月21日	無		
		1011	カスターリア銀座Ⅱ	1,800	1,707	0.7	1,630	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,358	0.6	1,110	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,142	0.9	2,080	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,697	0.7	2,010	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,416	0.6	1,450	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,220	0.5	1,300	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,086	0.4	1,170	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	886	0.4	958	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町Ⅱ	825	783	0.3	841	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	865	0.4	864	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	597	0.2	660	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	551	0.2	570	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	447	0.2	492	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	886	0.4	1,130	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	1,003	0.4	1,280	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	873	0.4	1,010	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,291	0.5	1,570	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,103	0.4	1,350	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町Ⅲ	675	631	0.3	714	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,595	1.1	2,910	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	828	0.3	935	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	626	0.3	728	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	459	0.2	475	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町Ⅳ	400	383	0.2	421	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,146	0.5	1,270	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	618	0.3	656	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,775	1.1	2,800	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,572	1.0	2,910	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,203	2.9	7,460	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,329	1.4	3,870	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,881	1.2	3,240	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	904	0.4	1,290	平成22年6月29日	無		
		1047	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	7,261	2.9	8,430	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,035	0.8	2,270	平成23年12月19日	無		
		1049	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,917	0.8	2,090	平成25年9月27日	無		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	1,442	0.6	1,610	平成25年9月27日	無		
		小計				92,136	88,600	36.0	93,384		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定		
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,500	4,160	1.7	3,980	平成17年12月20日	無		
		2002	カスターリア都立大学	648	616	0.3	546	平成18年3月22日	無		
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,034	0.4	1,110	平成19年3月7日	無		
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,365	0.6	1,220	平成19年6月21日	無		
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,375	0.6	1,550	平成19年6月21日	無		
		2007	カスターリア菊川	817	757	0.3	780	平成19年6月21日	無		
		2008	カスターリア目黒	844	817	0.3	910	平成22年4月1日	無		
		2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	970	0.4	1,170	平成22年4月1日	無		
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,163	0.5	1,300	平成22年4月1日	無		
		2011	カスターリア目白	988	945	0.4	1,020	平成22年4月1日	無		
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,443	1.0	2,570	平成22年4月1日	無		
		2013	カスターリア要町	1,140	1,087	0.4	1,170	平成22年4月1日	無		
		2014	カスターリアタワー品川シーサイド	7,380	6,995	2.8	8,150	平成22年4月1日	無		
		2015	カスターリア八雲	857	834	0.3	734	平成22年4月1日	無		
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,496	0.6	1,860	平成22年4月1日	無		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	951	0.4	1,040	平成22年4月1日	無		
		2019	カスターリア北沢	742	726	0.3	771	平成22年4月1日	無		
		2020	カスターリア門前仲町	503	471	0.2	490	平成22年4月1日	無		
		2023	カスターリア上池台	198	186	0.1	209	平成22年4月1日	無		
		2024	カスターリア森下	832	781	0.3	956	平成22年4月1日	無		
		2025	カスターリア若林公園	776	751	0.3	781	平成22年4月1日	無		
		2026	カスターリア浅草橋	792	742	0.3	869	平成22年4月1日	無		
		2027	カスターリア入谷	546	511	0.2	614	平成22年4月1日	無		
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,474	1.0	2,520	平成22年4月1日	無		
		2029	カスターリア森下Ⅱ	686	640	0.3	750	平成22年4月1日	無		
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,334	0.5	1,480	平成22年4月1日	無		
		2031	カスターリア尾山台	533	511	0.2	578	平成22年4月1日	無		
		2032	カスターリア中野	1,060	996	0.4	1,170	平成22年4月1日	無		
		2033	カスターリア用賀	923	886	0.4	1,080	平成22年4月1日	無		
		2034	カスターリア住吉	948	882	0.4	960	平成22年4月1日	無		
		2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	2,042	0.8	2,530	平成22年4月1日	無		
		2036	カスターリア押上	1,100	1,025	0.4	1,090	平成22年4月1日	無		
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,181	0.5	1,390	平成22年4月1日	無		
		2038	カスターリア中延	1,790	1,719	0.7	2,550	平成22年6月29日	無		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,800	2.8	8,740	平成22年11月1日	無		
		2040	カスターリア戸越	1,770	1,670	0.7	2,470	平成22年11月1日	無		
		2041	カスターリア大井町	1,181	1,202	0.5	1,450	平成23年6月30日	無		
		2042	カスターリア大森	1,500	1,498	0.6	1,810	平成23年8月2日	無		
		2043	カスターリア三宿	1,900	1,906	0.8	2,320	平成23年10月7日	無		
		2044	カスターリア荒川	1,660	1,632	0.7	2,150	平成24年3月28日	無		
		2045	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,345	1.0	2,720	平成24年3月29日	無		
		2046	カスターリア中目黒	3,800	3,824	1.6	4,290	平成24年11月29日	無		
		2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,050	0.8	2,300	平成25年9月27日	無		
		2048	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,778	0.7	1,880	平成25年9月27日	無		
		2049	カスターリア大森Ⅲ	1,520	1,532	0.6	1,720	平成25年9月27日	無		
		2050	森のとなり	1,020	1,073	0.4	1,150	平成26年7月1日	無		
		2051	カスターリア目黒平町	1,165	1,235	0.5	1,240	平成26年9月26日	無		
		2052	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,612	1.9	4,740	平成27年5月1日	無		
		2053	カスターリア本駒込	1,520	1,575	0.6	1,610	平成27年5月1日	無		
				小計		82,396	79,621	32.3	90,488		

用途	地域	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価格 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得時期 (注5)	担保 設定	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,615	0.7	1,860	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	621	0.3	706	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	686	0.3	765	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	739	0.3	871	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	629	0.3	630	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	635	0.3	703	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	557	0.2	608	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	516	0.2	489	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	366	0.1	337	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	307	0.1	316	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	425	0.2	503	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,187	2.1	5,980	平成23年10月7日	無	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,692	0.7	1,860	平成25年9月27日	無	
		3020	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,366	1.8	4,630	平成26年3月28日	無	
		3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	9,100	9,671	3.9	10,200	平成27年5月1日	無	
		3022	エルプレイス新子安	1,720	1,823	0.7	1,920	平成27年5月1日	無	
	3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,118	0.5	1,260	平成27年5月1日	無		
	小計				30,694	30,960	12.6	33,638		
	居住施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,720	0.7	1,530	平成17年12月20日	無
			4008	アブリーレ垂水	1,340	1,222	0.5	1,520	平成22年4月1日	無
			4009	クレスト草津	3,004	2,715	1.1	2,030	平成22年4月1日	無
			4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,384	0.6	1,640	平成22年4月1日	無
			4011	カスターリア新梅田	1,376	1,265	0.5	1,470	平成22年4月1日	無
			4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,130	1.7	4,490	平成22年4月1日	無
			4014	カスターリア栄	1,010	943	0.4	1,150	平成22年4月1日	無
			4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,262	1.3	3,610	平成22年4月1日	無
			4016	カスターリア円山裏参道	411	380	0.2	475	平成22年4月1日	無
			4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,617	0.7	1,870	平成22年4月1日	無
			4018	カスターリア東比恵	960	889	0.4	1,010	平成22年4月1日	無
			4019	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,120	1.3	4,280	平成22年4月1日	無
			4020	カスターリア三宮	1,230	1,127	0.5	1,430	平成22年4月1日	無
			4021	カスターリア勾当台公園	481	438	0.2	516	平成22年4月1日	無
			4022	カスターリア一番町	783	725	0.3	879	平成22年4月1日	無
4023			カスターリア大町	656	594	0.2	689	平成22年4月1日	無	
4024			カスターリア上町台	2,190	2,036	0.8	2,480	平成22年4月1日	無	
4025			カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,499	1.0	3,480	平成22年4月1日	無	
4026			ビッグタワー南3条	1,740	1,509	0.6	2,390	平成22年11月1日	無	
4027			カスターリア伏見	2,260	2,114	0.9	2,980	平成23年1月14日	無	
4028			カスターリア名駅南	720	703	0.3	904	平成23年8月1日	無	
4029			カスターリア薬院	930	937	0.4	1,160	平成23年9月26日	無	
4030			カスターリア壬生	1,193	1,180	0.5	1,420	平成23年12月22日	無	
4031			カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,223	0.5	1,590	平成24年9月3日	無	
4032			カスターリア大濠ベイタワー	2,910	2,881	1.2	3,730	平成25年3月25日	無	
4033			ロイヤルパークスなんば	2,830	2,792	1.1	3,020	平成25年3月29日	無	
4034			カスターリア志賀本通	1,730	1,725	0.7	2,090	平成25年6月26日	無	
小計				48,120	45,144	18.3	53,833			
居住施設 小計				253,346	244,326	99.2	271,343			
居住施設 (高齢者向け住宅)	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	934	0.4	1,130	平成25年6月24日	無	
		6002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,150	0.5	1,250	平成26年9月1日	無	
小計				2,030	2,084	0.8	2,380			
合計				255,376	246,411	100.0	273,723			

- (注1) 「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「帳簿価格」は、平成27年8月31日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」は、各不動産又は各信託不動産の帳簿価格のポートフォリオ全体の帳簿価格に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成27年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

②本投資法人が平成27年8月31日現在保有する不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及びタイプ別戸数比率は以下の通りです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率 (%) (注6)	
							C	F
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	5,073.44	96	92	97.0	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,389.73	96	93	97.0	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,615.68	75	72	96.6	91	9
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,226.42	67	67	100.0	100	-
1005	カスターリア広尾	1,621.59	1,621.59	24	24	100.0	95	5
1006	カスターリア日本橋	1,458.73	1,380.56	51	49	94.6	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,779.93	59	55	93.6	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,359.85	51	50	98.3	100	-
1009	カスターリア麻布十番II	2,094.58	1,974.36	66	62	94.3	97	3
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	93	8
1011	カスターリア銀座II	1,817.56	1,817.56	61	61	100.0	100	-
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	100	-
1015	カスターリア西麻布霞町	2,779.77	2,672.64	37	36	96.1	24	76
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,443.23	44	42	95.5	66	34
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,826.59	26	25	96.2	15	85
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,870.09	62	60	96.3	100	-
1019	カスターリア水天宮II	1,858.34	1,815.92	55	54	97.7	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,411.32	40	39	97.7	100	-
1021	カスターリア新富町II	1,244.54	1,210.35	33	32	97.3	100	-
1022	カスターリア原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	71	29
1023	カスターリア代々木上原	811.95	732.74	25	23	90.2	100	-
1024	カスターリア千駄ヶ谷	803.03	772.61	21	20	96.2	86	14
1025	カスターリア新宿7丁目	957.60	957.60	23	23	100.0	100	-
1027	カスターリア人形町	1,747.90	1,628.70	32	30	93.2	75	25
1028	カスターリア人形町II	1,826.80	1,785.55	38	37	97.7	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,271.14	32	31	97.2	88	13
1030	カスターリア東日本橋II	2,117.46	2,063.20	63	62	97.4	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,575.44	60	58	96.7	100	-
1032	カスターリア新富町III	972.51	949.33	41	40	97.6	100	-
1033	カスターリア新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	99	1
1034	カスターリア高輪台	1,147.44	1,107.40	32	31	96.5	100	-
1035	カスターリア東日本橋III	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100	-
1036	カスターリア新宿御苑II	668.79	668.79	27	27	100.0	100	-
1037	カスターリア新富町IV	681.00	681.00	20	20	100.0	100	-
1038	カスターリア高輪台II	1,567.84	1,567.84	40	40	100.0	100	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	882.67	24	24	100.0	100	-
1040	カスターリア銀座III	3,494.42	3,421.79	96	94	97.9	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,492.20	88	86	97.6	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	9,759.18	169	157	93.8	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,272.54	103	100	97.4	45	55
1045	カスターリア新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	100	-
1046	カスターリア市ヶ谷	1,546.34	1,473.47	50	47	95.3	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,416.25	213	205	97.4	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,848.01	81	75	92.6	100	-
1049	カスターリア初台II	2,339.42	2,283.30	56	55	97.6	89	11
1050	カスターリア恵比寿	1,659.71	1,448.58	36	31	87.3	83	17

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数(戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
2001	カスターリア目黒かむろ坂	4,967.97	4,850.72	125	122	97.6	100	-
2002	カスターリア都立大学	863.70	836.92	30	29	96.9	100	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,520.24	52	51	98.6	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,338.17	29	28	96.9	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,770.68	70	66	94.6	100	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,168.18	43	43	100.0	100	-
2008	カスターリア目黒	1,414.73	1,236.08	26	23	87.4	96	4
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,686.14	54	51	94.5	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,373.43	40	37	93.3	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,335.90	29	24	80.5	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,485.62	87	83	95.6	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,535.02	73	69	94.5	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	11,908.71	208	195	93.5	45	55
2015	カスターリア八雲	1,276.91	1,130.31	18	16	88.5	17	83
2016	カスターリア戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	100	-
2018	カスターリア本所吾妻橋	2,255.88	2,143.30	35	33	95.0	43	57
2019	カスターリア北沢	1,220.16	971.65	15	12	79.6	-	100
2020	カスターリア門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	100	-
2023	カスターリア上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	100	-
2024	カスターリア森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,302.93	23	21	91.4	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,452.22	32	30	94.4	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,415.15	22	22	100.0	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	4,112.42	102	100	98.0	100	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,242.35	40	39	97.4	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,342.02	78	76	97.3	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	857.32	28	28	100.0	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,569.40	42	41	97.2	100	-
2033	カスターリア用賀	1,472.38	1,447.37	45	44	98.3	100	-
2034	カスターリア住吉	1,362.60	1,336.99	60	59	98.1	100	-
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	99	1
2036	カスターリア押上	1,785.24	1,785.24	60	60	100.0	100	-
2037	カスターリア蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	100	-
2038	カスターリア中延	2,421.82	2,363.69	83	81	97.6	100	-
2039	ロイヤルパークス豊洲	18,112.03	18,112.03	276	276	100.0	46	54
2040	カスターリア戸越	2,629.59	2,564.09	120	117	97.5	100	-
2041	カスターリア大井町	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100	-
2042	カスターリア大森	2,046.36	1,983.68	60	58	96.9	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,545.13	54	52	96.4	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,606.11	70	66	94.9	60	40
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,674.20	112	105	94.9	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	3,033.46	101	98	95.8	99	1
2047	カスターリア目黒長者丸	2,123.77	2,094.23	61	60	98.6	100	-
2048	カスターリア目黒鷹番	1,961.52	1,569.62	55	45	80.0	96	4
2049	カスターリア大森Ⅲ	2,004.80	1,869.10	74	69	93.2	100	-
2050	森のとなり	1,668.24	1,558.96	28	26	93.4	46	54
2051	カスターリア目黒平町	1,278.52	1,236.19	38	37	96.7	97	3
2052	ロイヤルパークスシーサー	17,269.74	17,269.74	260	260	100.0	29	71
2053	カスターリア本駒込	2,224.41	2,157.85	67	65	97.0	100	-

物件 番号	物件名称	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	稼働率 (%) (注5)	タイプ別戸数比率(%) (注6)	
							C	F
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	-	100
3002	カスターリア鶴見	1,452.09	1,362.71	32	30	93.8	97	3
3003	カスターリア船橋	1,552.01	1,552.01	87	87	100.0	100	-
3006	カスターリア西船橋	1,597.32	1,498.72	81	76	93.8	100	-
3007	カスターリア舞浜	1,287.72	1,266.60	61	60	98.4	100	-
3008	カスターリア市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100	-
3010	カスターリア浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100	-
3011	カスターリア南行徳	1,031.81	1,031.81	49	49	100.0	100	-
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	724.63	703.91	35	34	97.1	100	-
3013	カスターリア野毛山	744.90	670.41	30	27	90.0	100	-
3017	カスターリア市川	876.89	876.89	40	40	100.0	100	-
3018	ロイヤルパークス花小金井	18,153.57	18,153.57	279	279	100.0	25	75
3019	カスターリア武蔵小杉	2,179.80	2,126.95	85	83	97.6	100	-
3020	ロイヤルパークス若葉台	21,367.93	21,367.93	192	192	100.0	5	95
3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	26,294.49	26,294.49	418	418	100.0	62	38
3022	エルプレイス新子安	3,009.74	3,009.74	115	115	100.0	100	-
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	3,808.97	3,808.97	56	56	100.0	29	71
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,406.25	131	126	96.0	100	-
4008	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100
4009	クレスト草津	13,452.80	6,666.76	540	268	49.6	100	-
4010	カスターリア堺筋本町	3,471.39	3,259.78	117	110	93.9	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,198.24	108	105	97.5	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	10,614.56	154	150	97.2	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,729.08	73	70	96.2	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	9,110.85	262	256	97.6	81	19
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,522.89	36	36	100.0	100	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	5,922.06	146	142	97.1	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	2,925.10	115	110	95.5	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	8,685.98	133	132	99.3	53	47
4020	カスターリア三宮	3,071.60	2,985.75	112	109	97.2	100	-
4021	カスターリア勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	100	-
4022	カスターリア一番町	2,800.32	2,759.66	68	67	98.5	100	-
4023	カスターリア大町	2,149.08	2,119.10	72	71	98.6	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,257.47	69	67	97.1	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	5,847.76	194	181	93.9	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,314.34	179	172	96.0	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,771.08	123	117	96.4	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,769.35	70	68	97.1	100	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,621.25	118	111	94.1	100	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,690.03	78	74	95.1	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,334.66	84	81	96.9	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	9,162.41	215	179	82.6	68	32
4033	ロイヤルパークスなんば	10,354.15	10,354.15	162	162	100.0	45	55
4034	カスターリア志賀本通	5,086.69	4,912.00	128	124	96.6	100	-
6001	アーバンリビング稲毛	4,177.52 (注7)	4,177.52	1 (注8)	1	100.0	-	-
6002	油壺マリーナヒルズ	3,901.14 (注7)	3,901.14	1 (注9)	1	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		503,899.79	483,080.70	11,345	10,740	95.9	80	20

(注1)「賃貸可能面積」には、平成27年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

- (注2)「賃貸面積」には、平成27年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者（前受益者）から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (注3)「賃貸可能戸数」には、平成27年8月31日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4)「賃貸戸数」には、平成27年8月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (注5)「稼働率」には、平成27年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6)「タイプ別戸数比率」には、下記の分類に従って、各不動産又は各信託不動産の住居タイプにおける賃貸可能戸数（店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各住居タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

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

- (注7) テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸借契約に記載の賃貸面積（共用部分を含む面積）を記載しています。
- (注8) 専有部分の戸数は100戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。
- (注9) 専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

(3) 不動産及び信託不動産の収益状況

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

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日時点の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成27年8月31日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料（共益費を含む）」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入賃料」には、賃料、共益費が含まれています。
- ・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
- ・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者（前受益者）との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
- ・「修繕費」には、修繕費、原状回復工事費が含まれています。
- ・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

<不動産又は信託不動産の収益状況>

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	カスタリア 麻布十番七面坂	カスタリア芝公園	カスタリア銀座
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	34,442	18,392	10,855	10,633
敷金・保証金等	177,366	29,195	13,719	12,223
稼働率	97.0%	97.0%	96.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	231,023	121,395	69,230	67,613
賃貸事業収入賃賃料	205,216	110,305	65,398	61,291
その他賃貸事業収入	25,807	11,090	3,832	6,322
(B) 賃貸事業費用 小計	51,294	32,073	15,459	16,236
公租公課	8,082	4,691	3,362	3,216
外注管理費	19,285	13,650	6,200	7,365
修繕費	6,690	7,572	3,184	3,060
損害保険料	140	106	71	67
水道光熱費	15,740	3,418	841	923
その他賃貸事業費用	1,354	2,633	1,799	1,602
(C) NOI (=A-B)	179,729	89,322	53,771	51,377
(D) 減価償却費	31,154	23,914	14,880	12,818
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	148,575	65,407	38,890	38,559
(F) 資本的支出	2,174	5,273	2,206	2,941
(G) NCF (=C-F)	177,554	84,048	51,564	48,435
取得価格(百万円)	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	カスタリア広尾	カスタリア日本橋	カスタリア八丁堀	カスタリア麻布十番
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	7,981	5,935	10,139	11,569
敷金・保証金等	39,755	10,406	13,354	15,187
稼働率	100.0%	94.6%	93.6%	98.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,345	37,767	62,098	72,581
賃貸事業収入賃賃料	46,540	36,199	59,149	69,432
その他賃貸事業収入	3,804	1,568	2,948	3,149
(B) 賃貸事業費用 小計	13,459	9,375	18,284	13,699
公租公課	2,707	1,808	2,818	2,376
外注管理費	5,324	3,805	7,526	7,021
修繕費	2,163	2,062	5,958	2,710
損害保険料	39	45	75	59
水道光熱費	1,990	448	461	399
その他賃貸事業費用	1,233	1,204	1,443	1,132
(C) NOI (=A-B)	36,886	28,391	43,814	58,882
(D) 減価償却費	11,152	8,235	14,298	11,656
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,733	20,155	29,515	47,226
(F) 資本的支出	1,257	214	210	1,021
(G) NCF (=C-F)	35,628	28,177	43,604	57,861
取得価格(百万円)	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	カスターリア麻布十番Ⅱ	カスターリア新宿夏目坂	カスターリア銀座Ⅱ	カスターリア渋谷櫻丘
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,389	8,064	8,256	5,622
敷金・保証金等	13,675	34,822	9,579	7,951
稼働率	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	66,813	48,372	50,356	35,352
賃貸事業収入賃賃料	64,209	47,622	48,940	33,094
その他賃貸事業収入	2,603	750	1,415	2,257
(B) 賃貸事業費用 小計	12,413	10,335	11,826	10,234
公租公課	2,803	2,113	2,171	1,770
外注管理費	6,589	3,927	4,897	4,634
修繕費	1,205	2,859	3,159	2,312
損害保険料	62	49	49	35
水道光熱費	574	296	492	381
その他賃貸事業費用	1,178	1,089	1,056	1,100
(C) NOI (=A-B)	54,400	38,036	38,529	25,117
(D) 減価償却費	13,287	7,905	10,613	5,864
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	41,113	30,130	27,916	19,253
(F) 資本的支出	3,116	-	1,346	514
(G) NCF (=C-F)	51,284	38,036	37,182	24,602
取得価格(百万円)	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1015	1016	1017	1018
名称	カスターリア西麻布霞町	カスターリアお茶の水	カスターリア参宮橋	カスターリア水天宮
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,749	9,133	6,408	7,027
敷金・保証金等	16,386	18,419	9,616	6,656
稼働率	96.1%	95.5%	96.2%	96.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	65,244	59,040	42,886	44,167
賃貸事業収入賃賃料	61,680	56,428	37,227	41,161
その他賃貸事業収入	3,563	2,611	5,659	3,006
(B) 賃貸事業費用 小計	20,055	9,691	13,444	13,874
公租公課	4,347	2,870	2,717	2,319
外注管理費	6,727	3,776	3,896	4,820
修繕費	4,492	1,559	5,514	3,607
損害保険料	79	63	50	50
水道光熱費	3,144	423	379	1,968
その他賃貸事業費用	1,264	998	886	1,108
(C) NOI (=A-B)	45,188	49,348	29,441	30,292
(D) 減価償却費	6,554	8,239	4,692	6,673
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,633	41,109	24,749	23,618
(F) 資本的支出	28,167	681	10,763	3,621
(G) NCF (=C-F)	17,020	48,666	18,678	26,670
取得価格(百万円)	2,143	1,770	1,393	1,279

物件番号	1019	1020	1021	1022
名称	カスターリア水天宮Ⅱ	カスターリア新富町	カスターリア新富町Ⅱ	カスターリア原宿
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,500	5,330	4,516	4,332
敷金・保証金等	5,606	7,687	6,260	5,056
稼働率	97.7%	97.7%	97.3%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,615	33,367	28,980	27,145
賃貸事業収入賃賃料	36,276	31,699	26,340	25,996
その他賃貸事業収入	3,339	1,667	2,639	1,148
(B) 賃貸事業費用 小計	13,912	9,238	8,370	5,519
公租公課	2,431	1,800	1,371	1,472
外注管理費	4,739	3,368	3,443	2,322
修繕費	3,294	2,618	2,751	231
損害保険料	51	42	36	33
水道光熱費	1,862	537	470	412
その他賃貸事業費用	1,532	870	296	1,046
(C) NOI (=A-B)	25,703	24,128	20,610	21,625
(D) 減価償却費	6,436	5,503	5,090	3,052
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,266	18,625	15,520	18,572
(F) 資本的支出	2,239	2,290	6,345	595
(G) NCF (=C-F)	23,464	21,838	14,265	21,029
取得価格(百万円)	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	カスターリア代々木上原	カスターリア千駄ヶ谷	カスターリア新宿7丁目	カスターリア人形町
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,250	3,131	3,081	5,576
敷金・保証金等	5,851	4,110	2,891	8,407
稼働率	90.2%	96.2%	100.0%	93.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	20,481	19,654	18,343	34,887
賃貸事業収入賃賃料	19,815	18,960	17,704	33,334
その他賃貸事業収入	665	694	638	1,552
(B) 賃貸事業費用 小計	7,623	4,749	6,100	9,152
公租公課	978	1,001	949	1,939
外注管理費	2,234	2,435	2,792	3,228
修繕費	3,514	384	1,219	2,376
損害保険料	22	20	26	47
水道光熱費	227	275	437	481
その他賃貸事業費用	644	632	673	1,079
(C) NOI (=A-B)	12,858	14,905	12,243	25,734
(D) 減価償却費	2,059	2,220	1,798	5,959
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	10,799	12,684	10,444	19,775
(F) 資本的支出	8,203	174	574	502
(G) NCF (=C-F)	4,655	14,730	11,668	25,232
取得価格(百万円)	608	555	464	947

物件番号	1028	1029	1030	1031
名称	カスターリア人形町Ⅱ	カスターリア新御茶ノ水	カスターリア東日本橋Ⅱ	カスターリア神保町
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,427	5,164	7,950	6,594
敷金・保証金等	9,112	7,525	10,804	7,210
稼働率	97.7%	97.2%	97.4%	96.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	39,776	32,336	49,987	41,575
賃貸事業収入賃賃料	38,511	30,868	47,462	39,784
その他賃貸事業収入	1,264	1,467	2,525	1,791
(B) 賃貸事業費用 小計	9,560	6,979	10,149	9,551
公租公課	1,985	1,748	2,288	1,772
外注管理費	4,073	2,942	4,496	3,681
修繕費	1,826	946	1,089	2,381
損害保険料	50	41	75	43
水道光熱費	569	289	449	532
その他賃貸事業費用	1,054	1,010	1,750	1,139
(C) NOI (=A-B)	30,215	25,356	39,838	32,024
(D) 減価償却費	6,556	4,259	7,740	5,534
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,659	21,097	32,097	26,490
(F) 資本的支出	610	1,030	1,051	900
(G) NCF (=C-F)	29,605	24,326	38,787	31,124
取得価格(百万円)	1,070	914	1,370	1,160

物件番号	1032	1033	1034	1035
名称	カスターリア新富町Ⅲ	カスターリア新宿御苑	カスターリア高輪台	カスターリア東日本橋Ⅲ
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,938	14,000	4,653	4,056
敷金・保証金等	5,136	-	4,426	6,228
稼働率	97.6%	100.0%	96.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,522	83,849	29,861	24,449
賃貸事業収入賃賃料	23,754	81,667	28,654	24,336
その他賃貸事業収入	768	2,181	1,207	113
(B) 賃貸事業費用 小計	5,943	14,416	6,239	6,996
公租公課	1,153	4,123	1,513	1,301
外注管理費	2,487	5,541	2,447	1,919
修繕費	897	2,194	930	2,308
損害保険料	33	105	33	33
水道光熱費	498	704	271	426
その他賃貸事業費用	872	1,745	1,042	1,008
(C) NOI (=A-B)	18,579	69,433	23,621	17,453
(D) 減価償却費	4,351	12,193	3,609	3,750
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,227	57,239	20,012	13,702
(F) 資本的支出	2,482	240	1,506	750
(G) NCF (=C-F)	16,096	69,192	22,115	16,702
取得価格(百万円)	675	2,720	860	666

物件番号	1036	1037	1038	1039
名称	カスターリア新宿御苑Ⅱ	カスターリア新富町Ⅳ	カスターリア高輪台Ⅱ	カスターリア南麻布
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,654	2,629	6,300	3,464
敷金・保証金等	407	3,586	7,056	4,093
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	16,050	15,471	38,776	20,789
賃貸事業収入賃賃料	15,731	15,124	37,007	20,011
その他賃貸事業収入	319	347	1,768	778
(B) 賃貸事業費用 小計	4,218	5,918	11,230	6,117
公租公課	870	809	1,977	1,093
外注管理費	1,708	1,741	4,713	2,727
修繕費	973	2,210	3,120	1,305
損害保険料	22	21	45	22
水道光熱費	221	319	379	172
その他賃貸事業費用	423	816	993	795
(C) NOI (=A-B)	11,831	9,552	27,545	14,672
(D) 減価償却費	2,440	2,273	4,818	2,488
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	9,390	7,278	22,727	12,183
(F) 資本的支出	107	5,347	2,284	2,665
(G) NCF (=C-F)	11,724	4,205	25,261	12,007
取得価格(百万円)	486	400	1,190	642

物件番号	1040	1041	1042	1043
名称	カスターリア銀座Ⅲ	カスターリア茅場町	カスターリア高輪	カスターリア東日本橋
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,811	14,879	36,685	21,435
敷金・保証金等	14,510	20,009	52,372	32,397
稼働率	97.9%	97.6%	93.8%	97.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	113,787	90,913	240,158	139,350
賃貸事業収入賃賃料	79,521	86,823	218,009	127,994
その他賃貸事業収入	34,266	4,089	22,149	11,355
(B) 賃貸事業費用 小計	47,276	20,520	58,689	29,618
公租公課	4,542	4,527	14,025	7,670
外注管理費	10,570	8,808	23,508	13,997
修繕費	25,460	5,170	12,418	6,135
損害保険料	110	118	285	182
水道光熱費	940	847	2,602	1,210
その他賃貸事業費用	5,651	1,048	5,848	420
(C) NOI (=A-B)	66,511	70,392	181,469	109,731
(D) 減価償却費	13,323	14,417	26,187	19,702
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	53,187	55,974	155,281	90,029
(F) 資本的支出	18,302	427	16,213	2,597
(G) NCF (=C-F)	48,208	69,965	165,255	107,133
取得価格(百万円)	2,880	2,707	7,430	3,520

物件番号	1045	1046	1047	1048
名称	カスターリア新宿	カスターリア市ヶ谷	芝浦アイランド ブルームタワー	カスターリア初台
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	14,955	6,450	58,039	10,682
敷金・保証金等	-	6,826	211,928	10,917
稼働率	100.0%	95.3%	97.4%	92.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	92,285	40,249	374,027	68,524
賃貸事業収入賃賃料	89,416	38,550	338,617	64,078
その他賃貸事業収入	2,868	1,699	35,409	4,446
(B) 賃貸事業費用 小計	10,943	11,323	142,595	24,021
公租公課	4,916	1,882	18,414	4,117
外注管理費	4,724	5,351	63,060	10,335
修繕費	182	2,903	16,390	7,949
損害保険料	93	43	884	93
水道光熱費	706	344	4,806	888
その他賃貸事業費用	320	799	39,038	637
(C) NOI (=A-B)	81,342	28,925	231,431	44,502
(D) 減価償却費	9,702	6,757	88,816	14,713
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	71,639	22,167	142,615	29,789
(F) 資本的支出	107	-	1,896	321
(G) NCF (=C-F)	81,234	28,925	229,535	44,181
取得価格(百万円)	2,950	940	7,580	2,030

物件番号	1049	1050	2001	2002
名称	カスターリア初台Ⅱ	カスターリア恵比寿	カスターリア 目黒かむろ坂	カスターリア都立大学
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	9,539	6,454	20,401	3,296
敷金・保証金等	12,411	9,048	25,311	4,070
稼働率	97.6%	87.3%	97.6%	96.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	55,082	40,898	125,949	20,610
賃貸事業収入賃賃料	52,190	39,486	117,251	19,343
その他賃貸事業収入	2,891	1,411	8,698	1,266
(B) 賃貸事業費用 小計	16,137	13,408	36,900	4,704
公租公課	3,389	2,258	5,788	535
外注管理費	8,986	7,052	18,591	2,587
修繕費	2,148	2,981	9,220	625
損害保険料	69	47	148	28
水道光熱費	1,030	409	1,021	343
その他賃貸事業費用	513	658	2,130	583
(C) NOI (=A-B)	38,944	27,490	89,049	15,905
(D) 減価償却費	10,125	7,656	27,134	5,191
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	28,819	19,833	61,914	10,714
(F) 資本的支出	249	2,787	-	375
(G) NCF (=C-F)	38,695	24,702	89,049	15,530
取得価格(百万円)	1,900	1,420	4,500	648

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	カスターリア雪谷	カスターリア祐天寺	カスターリア大塚	カスターリア菊川
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,709	5,954	7,176	4,407
敷金・保証金等	15,682	11,693	9,571	6,563
稼働率	98.6%	96.9%	94.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	35,828	37,428	46,381	26,576
賃貸事業収入賃賃料	34,282	36,218	44,034	25,042
その他賃貸事業収入	1,546	1,210	2,347	1,533
(B) 賃貸事業費用 小計	7,696	8,247	10,641	9,729
公租公課	1,877	1,292	2,155	1,430
外注管理費	3,582	3,385	4,864	4,727
修繕費	955	964	1,681	2,009
損害保険料	46	38	56	40
水道光熱費	364	204	774	511
その他賃貸事業費用	870	2,361	1,109	1,009
(C) NOI (=A-B)	28,132	29,181	35,740	16,847
(D) 減価償却費	8,157	8,562	11,512	6,657
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	19,974	20,619	24,228	10,189
(F) 資本的支出	-	-	-	2,514
(G) NCF (=C-F)	28,132	29,181	35,740	14,332
取得価格(百万円)	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	カスターリア目黒	カスターリア大塚Ⅱ	カスターリア自由が丘	カスターリア目白
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,237	5,815	6,016	4,409
敷金・保証金等	6,174	7,867	8,733	6,183
稼働率	87.4%	94.5%	93.3%	80.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	27,940	34,876	39,606	30,980
賃貸事業収入賃賃料	26,759	33,813	37,651	29,250
その他賃貸事業収入	1,181	1,063	1,955	1,730
(B) 賃貸事業費用 小計	8,294	11,075	10,063	11,836
公租公課	1,425	1,777	2,071	1,640
外注管理費	3,084	4,267	3,555	3,130
修繕費	2,230	3,209	2,757	6,221
損害保険料	35	58	39	36
水道光熱費	350	555	374	344
その他賃貸事業費用	1,167	1,206	1,266	462
(C) NOI (=A-B)	19,646	23,801	29,543	19,144
(D) 減価償却費	4,443	6,461	4,450	5,047
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,203	17,340	25,092	14,096
(F) 資本的支出	6,082	111	2,353	5,983
(G) NCF (=C-F)	13,563	23,689	27,189	13,161
取得価格(百万円)	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	カスターリア池袋	カスターリア要町	カスターリアタワー 品川シーサイド	カスターリア八雲
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,276	6,053	41,058	3,611
敷金・保証金等	15,832	9,007	62,426	3,939
稼働率	95.6%	94.5%	93.5%	88.5%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	82,652	38,258	265,063	22,474
賃貸事業収入賃賃料	78,199	36,920	247,272	21,226
その他賃貸事業収入	4,452	1,338	17,790	1,247
(B) 賃貸事業費用 小計	18,821	9,396	66,832	8,545
公租公課	4,058	1,607	15,172	1,681
外注管理費	8,406	3,416	30,889	4,000
修繕費	4,852	2,809	13,475	2,305
損害保険料	101	43	388	35
水道光熱費	817	534	3,484	242
その他賃貸事業費用	586	983	3,421	280
(C) NOI (=A-B)	63,830	28,862	198,230	13,928
(D) 減価償却費	12,414	5,571	44,613	3,206
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	51,416	23,290	153,617	10,722
(F) 資本的支出	755	-	7,088	7,249
(G) NCF (=C-F)	63,075	28,862	191,142	6,678
取得価格(百万円)	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2018	2019	2020
名称	カスターリア戸越駅前	カスターリア本所吾妻橋	カスターリア北沢	カスターリア門前仲町
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,361	5,580	3,366	2,790
敷金・保証金等	10,709	8,246	4,006	-
稼働率	100.0%	95.0%	79.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,810	35,963	24,227	17,013
賃貸事業収入賃賃料	50,166	32,929	23,068	16,743
その他賃貸事業収入	643	3,033	1,159	270
(B) 賃貸事業費用 小計	8,097	11,817	9,802	3,625
公租公課	2,598	2,359	1,694	919
外注管理費	2,920	4,139	3,058	1,170
修繕費	1,664	3,715	2,857	115
損害保険料	60	55	31	23
水道光熱費	499	687	676	413
その他賃貸事業費用	353	859	1,483	982
(C) NOI (=A-B)	42,712	24,145	14,425	13,387
(D) 減価償却費	6,255	6,183	3,609	3,374
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	36,457	17,961	10,815	10,013
(F) 資本的支出	1,415	7,616	11,571	1,884
(G) NCF (=C-F)	41,297	16,528	2,853	11,503
取得価格(百万円)	1,560	996	742	503

物件番号	2023	2024	2025	2026
名称	カスターリア上池台	カスターリア森下	カスターリア若林公園	カスターリア浅草橋
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	1,281	5,151	4,122	4,847
敷金・保証金等	909	6,965	4,975	7,057
稼働率	100.0%	100.0%	91.4%	94.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	7,639	31,214	25,837	30,857
賃貸事業収入賃賃料	7,308	29,743	24,448	29,570
その他賃貸事業収入	331	1,471	1,389	1,287
(B) 賃貸事業費用 小計	2,927	8,481	10,334	9,049
公租公課	237	1,623	1,853	1,548
外注管理費	906	2,837	3,798	3,217
修繕費	674	2,048	3,731	3,062
損害保険料	10	45	40	39
水道光熱費	45	461	495	516
その他賃貸事業費用	1,052	1,465	414	665
(C) NOI (=A-B)	4,712	22,732	15,503	21,808
(D) 減価償却費	1,097	4,892	3,540	4,724
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	3,614	17,840	11,963	17,083
(F) 資本的支出	152	121	7,289	649
(G) NCF (=C-F)	4,559	22,611	8,213	21,158
取得価格(百万円)	198	832	776	792

物件番号	2027	2028	2029	2030
名称	カスターリア入谷	カスターリア北上野	カスターリア森下Ⅱ	カスターリア三ノ輪
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,816	14,077	4,368	7,992
敷金・保証金等	5,831	21,962	5,240	8,572
稼働率	100.0%	98.0%	97.4%	97.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	23,290	89,218	28,089	49,021
賃貸事業収入賃賃料	22,700	82,142	26,076	47,574
その他賃貸事業収入	589	7,076	2,013	1,446
(B) 賃貸事業費用 小計	5,724	25,387	7,667	9,958
公租公課	1,297	5,364	1,462	2,645
外注管理費	2,244	9,785	3,080	4,571
修繕費	1,363	7,503	1,988	1,931
損害保険料	34	118	35	68
水道光熱費	336	1,372	436	588
その他賃貸事業費用	448	1,243	663	152
(C) NOI (=A-B)	17,565	63,831	20,422	39,063
(D) 減価償却費	3,519	16,113	4,457	9,063
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,046	47,718	15,965	29,999
(F) 資本的支出	-	762	155	448
(G) NCF (=C-F)	17,565	63,069	20,267	38,615
取得価格(百万円)	546	2,641	686	1,430

物件番号	2031	2032	2033	2034
名称	カスターリア尾山台	カスターリア中野	カスターリア用賀	カスターリア住吉
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,034	5,706	5,312	5,202
敷金・保証金等	2,557	7,300	7,109	6,735
稼働率	100.0%	97.2%	98.3%	98.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	17,918	35,980	33,501	33,238
賃貸事業収入賃賃料	17,456	34,503	31,909	31,350
その他賃貸事業収入	462	1,476	1,592	1,887
(B) 賃貸事業費用 小計	4,322	7,616	7,042	7,795
公租公課	1,235	1,883	1,631	1,728
外注管理費	2,025	3,758	3,328	4,026
修繕費	698	1,230	1,546	1,487
損害保険料	26	50	40	50
水道光熱費	211	416	312	347
その他賃貸事業費用	124	278	183	154
(C) NOI (=A-B)	13,596	28,363	26,458	25,442
(D) 減価償却費	2,211	6,277	3,695	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,384	22,085	22,763	19,094
(F) 資本的支出	-	225	239	-
(G) NCF (=C-F)	13,596	28,138	26,219	25,442
取得価格(百万円)	533	1,060	923	948

物件番号	2035	2036	2037	2038
名称	カスターリア門前仲町Ⅱ	カスターリア押上	カスターリア蔵前	カスターリア中延
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	11,338	5,906	7,236	11,830
敷金・保証金等	5,910	9,328	-	24,560
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	70,125	37,716	43,840	74,989
賃貸事業収入賃賃料	68,032	33,938	43,416	71,499
その他賃貸事業収入	2,093	3,777	424	3,490
(B) 賃貸事業費用 小計	9,417	13,084	7,728	14,528
公租公課	3,767	2,144	2,499	3,347
外注管理費	4,394	5,201	2,787	6,493
修繕費	304	4,571	1,462	3,020
損害保険料	91	59	61	71
水道光熱費	679	348	649	644
その他賃貸事業費用	181	759	268	951
(C) NOI (=A-B)	60,707	24,632	36,112	60,460
(D) 減価償却費	11,099	7,189	7,513	13,155
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	49,608	17,443	28,598	47,305
(F) 資本的支出	-	906	-	-
(G) NCF (=C-F)	60,707	23,725	36,112	60,460
取得価格(百万円)	2,160	1,100	1,260	1,790

物件番号	2039	2040	2041	2042
名称	ロイヤルパークス豊洲	カスタリア戸越	カスタリア大井町	カスタリア大森
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	52,873	12,209	6,238	8,175
敷金・保証金等	73,633	17,684	5,913	13,355
稼働率	100.0%	97.5%	100.0%	96.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	335,042	75,754	37,913	51,286
賃貸事業収入賃賃料	317,242	72,413	37,428	47,565
その他賃貸事業収入	17,799	3,341	485	3,720
(B) 賃貸事業費用 小計	92,952	18,212	4,546	11,262
公租公課	18,749	4,273	1,764	2,366
外注管理費	15,043	8,202	1,672	5,758
修繕費	6,003	3,603	263	2,101
損害保険料	576	91	44	68
水道光熱費	-	885	279	595
その他賃貸事業費用	52,579	1,156	522	371
(C) NOI (=A-B)	242,090	57,542	33,366	40,023
(D) 減価償却費	104,255	15,923	7,946	12,898
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	137,835	41,618	25,420	27,125
(F) 資本的支出	1,041	271	-	833
(G) NCF (=C-F)	241,049	57,270	33,366	39,190
取得価格(百万円)	7,360	1,770	1,181	1,500

物件番号	2043	2044	2045	2046
名称	カスタリア三宿	カスタリア荒川	カスタリア大森Ⅱ	カスタリア中目黒
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,777	10,029	12,282	17,948
敷金・保証金等	19,331	13,178	28,623	48,119
稼働率	96.4%	94.9%	94.9%	95.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	66,291	65,344	80,061	107,742
賃貸事業収入賃賃料	62,223	61,171	75,100	98,537
その他賃貸事業収入	4,068	4,173	4,961	9,204
(B) 賃貸事業費用 小計	17,178	13,293	18,209	28,083
公租公課	3,432	3,724	3,701	4,336
外注管理費	8,428	5,179	6,869	14,536
修繕費	4,188	3,217	4,053	6,034
損害保険料	90	105	98	79
水道光熱費	670	787	2,204	2,616
その他賃貸事業費用	368	279	1,282	479
(C) NOI (=A-B)	49,113	52,051	61,852	79,658
(D) 減価償却費	13,276	16,953	13,568	12,234
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	35,836	35,098	48,284	67,423
(F) 資本的支出	-	-	321	2,289
(G) NCF (=C-F)	49,113	52,051	61,530	77,368
取得価格(百万円)	1,900	1,660	2,370	3,800

物件番号	2047	2048	2049	2050
名称	カスターリア目黒長者丸	カスターリア目黒鷹番	カスターリア大森Ⅲ	森のとなり
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,404	7,153	7,689	4,769
敷金・保証金等	10,952	9,011	11,318	8,899
稼働率	98.6%	80.0%	93.2%	93.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	60,458	51,643	48,733	31,674
賃貸事業収入賃賃料	57,996	47,590	46,851	29,462
その他賃貸事業収入	2,462	4,053	1,881	2,212
(B) 賃貸事業費用 小計	16,577	11,609	12,056	5,370
公租公課	3,761	1,559	2,530	1,631
外注管理費	8,775	4,946	5,349	2,487
修繕費	2,797	4,147	2,914	911
損害保険料	64	53	55	39
水道光熱費	667	350	451	133
その他賃貸事業費用	511	551	754	167
(C) NOI (=A-B)	43,881	40,034	36,676	26,304
(D) 減価償却費	8,980	6,307	9,951	5,245
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	34,900	33,727	26,725	21,058
(F) 資本的支出	4,537	-	-	3,216
(G) NCF (=C-F)	39,343	40,034	36,676	23,087
取得価格(百万円)	2,030	1,750	1,520	1,020

物件番号	2051	2052	2053	3001
名称	カスターリア目黒平町	ロイヤルパークスシーサー	カスターリア本駒込	コスモハイム武蔵小杉
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年5月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年5月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,907	37,869	8,153	8,912
敷金・保証金等	8,848	41,235	11,211	85,460
稼働率	96.7%	100.0%	97.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	30,467	162,538	33,219	56,761
賃貸事業収入賃賃料	29,731	151,478	33,059	53,473
その他賃貸事業収入	736	11,060	160	3,288
(B) 賃貸事業費用 小計	5,159	45,945	3,923	6,236
公租公課	1,584	-	-	3,583
外注管理費	2,706	4,831	3,083	978
修繕費	248	1,029	481	1,068
損害保険料	39	343	46	86
水道光熱費	251	-	116	2
その他賃貸事業費用	328	39,740	196	517
(C) NOI (=A-B)	25,308	116,593	29,296	50,524
(D) 減価償却費	4,881	50,778	5,814	5,564
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,426	65,814	23,481	44,959
(F) 資本的支出	-	788	321	506
(G) NCF (=C-F)	25,308	115,804	28,974	50,017
取得価格(百万円)	1,165	4,350	1,520	1,674

物件番号	3002	3003	3006	3007
名称	カスターリア鶴見	カスターリア船橋	カスターリア西船橋	カスターリア舞浜
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,963	5,136	5,015	3,844
敷金・保証金等	6,632	8,553	7,368	4,710
稼働率	93.8%	100.0%	93.8%	98.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,365	31,862	33,746	23,935
賃貸事業収入賃賃料	24,114	30,776	31,184	22,869
その他賃貸事業収入	2,250	1,085	2,562	1,065
(B) 賃貸事業費用 小計	7,516	8,600	7,659	6,284
公租公課	1,399	1,471	1,424	1,069
外注管理費	3,005	2,636	3,189	2,596
修繕費	1,249	1,892	1,788	1,620
損害保険料	36	35	40	34
水道光熱費	303	1,909	480	334
その他賃貸事業費用	1,521	655	735	630
(C) NOI (=A-B)	18,849	23,261	26,086	17,650
(D) 減価償却費	5,119	5,260	4,546	4,050
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,730	18,001	21,539	13,600
(F) 資本的支出	481	3,026	1,949	436
(G) NCF (=C-F)	18,367	20,235	24,137	17,213
取得価格(百万円)	666	704	783	670

物件番号	3008	3010	3011	3012
名称	カスターリア市川妙典	カスターリア浦安	カスターリア南行徳	カスターリア南行徳Ⅱ
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,570	3,105	2,158
敷金・保証金等	8,352	7,140	4,902	2,871
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,067	21,441	19,932	14,050
賃貸事業収入賃賃料	26,796	21,264	18,417	13,328
その他賃貸事業収入	4,271	177	1,514	721
(B) 賃貸事業費用 小計	6,032	3,235	6,240	4,752
公租公課	1,068	926	890	659
外注管理費	3,541	1,183	2,604	1,598
修繕費	592	336	1,892	1,697
損害保険料	26	27	27	22
水道光熱費	219	216	264	219
その他賃貸事業費用	583	543	560	554
(C) NOI (=A-B)	25,035	18,206	13,691	9,297
(D) 減価償却費	3,446	3,215	3,145	2,232
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	21,588	14,990	10,545	7,064
(F) 資本的支出	200	436	4,479	3,933
(G) NCF (=C-F)	24,834	17,769	9,212	5,363
取得価格(百万円)	671	592	543	385

物件番号	3013	3017	3018	3019
名称	カスターリア野毛山	カスターリア市川	ロイヤルパークス 花小金井	カスターリア武蔵小杉
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	1,967	3,280	38,195	9,033
敷金・保証金等	2,047	7,044	3,926	12,274
稼働率	90.0%	100.0%	100.0%	97.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	13,486	19,706	244,362	55,213
賃貸事業収入賃賃料	12,394	19,680	228,360	51,402
その他賃貸事業収入	1,092	26	16,001	3,811
(B) 賃貸事業費用 小計	5,530	3,120	60,380	15,656
公租公課	733	882	13,973	2,637
外注管理費	1,965	1,398	1,306	8,050
修繕費	1,670	199	8,282	3,697
損害保険料	21	26	448	63
水道光熱費	350	218	-	427
その他賃貸事業費用	787	394	36,369	779
(C) NOI (=A-B)	7,956	16,586	183,981	39,557
(D) 減価償却費	1,762	3,378	73,647	10,481
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	6,194	13,207	110,333	29,075
(F) 資本的支出	-	109	2,030	718
(G) NCF (=C-F)	7,956	16,477	181,950	38,838
取得価格(百万円)	325	461	5,300	1,680

物件番号	3020	3021	3022	3023
名称	ロイヤルパークス 若葉台	パシフィックロイヤル コートみなとみらい アーバンタワー	エルブレイス新子安	ロイヤルパークス 武蔵小杉
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年5月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年5月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年5月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	40,678	81,980	9,319	10,826
敷金・保証金等	124,904	95,465	26,639	24,266
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	259,156	342,920	37,877	45,432
賃貸事業収入賃賃料	244,068	327,923	37,278	43,305
その他賃貸事業収入	15,087	14,996	598	2,126
(B) 賃貸事業費用 小計	98,025	112,137	1,024	17,453
公租公課	19,052	-	-	-
外注管理費	1,699	30,889	777	1,765
修繕費	4,601	4,350	-	371
損害保険料	473	719	66	72
水道光熱費	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	72,198	76,177	180	15,244
(C) NOI (=A-B)	161,130	230,783	36,852	27,978
(D) 減価償却費	71,732	119,648	11,816	12,179
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	89,398	111,134	25,036	15,799
(F) 資本的支出	252	259	-	-
(G) NCF (=C-F)	160,878	230,523	36,852	27,978
取得価格(百万円)	4,360	9,100	1,720	1,060

物件番号	4001	4008	4009	4010
名称	カスターリア新栄	アブリーレ垂水	クレスト草津	カスターリア堺筋本町
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	9,080	9,322	13,400	9,473
敷金・保証金等	14,930	27,966	26,202	5,965
稼働率	96.0%	100.0%	49.6%	93.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,618	55,933	104,371	64,010
賃貸事業収入賃賃料	52,680	55,933	87,398	57,005
その他賃貸事業収入	5,938	-	16,972	7,004
(B) 賃貸事業費用 小計	16,203	9,303	90,528	22,284
公租公課	3,611	5,099	9,186	3,318
外注管理費	6,124	260	19,835	8,513
修繕費	4,217	3,400	54,857	6,347
損害保険料	107	100	315	92
水道光熱費	1,009	-	3,846	2,232
その他賃貸事業費用	1,133	443	2,486	1,780
(C) NOI (=A-B)	42,414	46,629	13,842	41,725
(D) 減価償却費	18,686	9,542	33,725	11,175
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,728	37,086	△19,882	30,549
(F) 資本的支出	676	-	834	321
(G) NCF (=C-F)	41,738	46,629	13,008	41,403
取得価格(百万円)	1,920	1,340	3,004	1,490

物件番号	4011	4012	4014	4015
名称	カスターリア新梅田	カスターリア阿倍野	カスターリア栄	カスターリア日本橋高津
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,828	26,999	6,990	25,155
敷金・保証金等	6,873	22,059	12,624	14,808
稼働率	97.5%	97.2%	96.2%	97.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,353	174,356	44,373	157,587
賃貸事業収入賃賃料	51,624	157,997	41,169	149,302
その他賃貸事業収入	6,729	16,358	3,204	8,284
(B) 賃貸事業費用 小計	18,321	43,889	12,298	49,092
公租公課	3,304	11,004	3,203	10,120
外注管理費	7,077	16,781	5,041	24,310
修繕費	4,944	10,510	2,973	11,635
損害保険料	90	251	81	275
水道光熱費	1,761	4,472	632	2,072
その他賃貸事業費用	1,142	869	366	677
(C) NOI (=A-B)	40,031	130,467	32,075	108,495
(D) 減価償却費	10,612	27,650	7,241	30,847
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	29,419	102,816	24,833	77,648
(F) 資本的支出	835	7,470	3,992	2,633
(G) NCF (=C-F)	39,196	122,996	28,082	105,861
取得価格(百万円)	1,376	4,368	1,010	3,570

物件番号	4016	4017	4018	4019
名称	カスターリア円山裏参道	カスターリア円山表参道	カスターリア東比恵	カスターリアタワー 長堀橋
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,274	12,081	6,683	25,677
敷金・保証金等	3,632	14,612	6,901	17,990
稼働率	100.0%	97.1%	95.5%	99.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,552	80,873	44,167	156,587
賃貸事業収入賃賃料	18,556	71,174	40,460	147,239
その他賃貸事業収入	2,995	9,699	3,707	9,348
(B) 賃貸事業費用 小計	6,797	22,400	13,831	48,499
公租公課	1,673	7,176	3,235	11,249
外注管理費	3,592	8,537	4,901	22,876
修繕費	572	3,715	4,789	9,112
損害保険料	34	128	69	252
水道光熱費	664	1,958	450	4,237
その他賃貸事業費用	258	883	385	770
(C) NOI (=A-B)	14,754	58,473	30,335	108,088
(D) 減価償却費	3,060	12,142	7,885	28,660
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	11,694	46,331	22,450	79,427
(F) 資本的支出	-	308	4,901	7,071
(G) NCF (=C-F)	14,754	58,164	25,434	101,016
取得価格(百万円)	411	1,740	960	3,400

物件番号	4020	4021	4022	4023
名称	カスターリア三宮	カスターリア勾当台公園	カスターリア一番町	カスターリア大町
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,606	3,921	6,067	5,155
敷金・保証金等	7,729	4,110	4,591	6,406
稼働率	97.2%	100.0%	98.5%	98.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	53,131	24,549	39,146	31,658
賃貸事業収入賃賃料	50,525	23,416	35,579	29,830
その他賃貸事業収入	2,605	1,133	3,566	1,828
(B) 賃貸事業費用 小計	12,166	4,617	9,538	6,449
公租公課	3,115	1,704	2,850	2,054
外注管理費	4,906	2,032	4,558	2,740
修繕費	2,944	262	1,435	1,053
損害保険料	78	48	76	60
水道光熱費	858	467	469	438
その他賃貸事業費用	263	101	147	101
(C) NOI (=A-B)	40,964	19,932	29,608	25,209
(D) 減価償却費	9,614	4,200	5,790	5,925
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	31,349	15,731	23,817	19,283
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF (=C-F)	40,964	19,932	29,608	25,209
取得価格(百万円)	1,230	481	783	656

物件番号	4024	4025	4026	4027
名称	カスターリア上町台	カスターリアタワー 肥後橋	ビッグタワー南3条	カスターリア伏見
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,527	19,999	16,469	16,571
敷金・保証金等	9,503	13,528	15,173	20,012
稼働率	97.1%	93.9%	96.0%	96.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	87,656	127,976	113,313	105,824
賃貸事業収入賃賃料	80,907	116,513	99,819	95,793
その他賃貸事業収入	6,749	11,462	13,494	10,031
(B) 賃貸事業費用 小計	18,330	39,380	29,742	27,536
公租公課	5,562	7,399	9,417	6,102
外注管理費	7,197	19,304	11,327	13,049
修繕費	3,200	6,817	5,908	5,242
損害保険料	135	165	305	180
水道光熱費	1,326	3,762	2,005	1,420
その他賃貸事業費用	907	1,930	778	1,540
(C) NOI (=A-B)	69,326	88,595	83,571	78,288
(D) 減価償却費	14,118	19,707	33,281	24,853
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	55,207	68,887	50,289	53,435
(F) 資本的支出	-	-	825	3,157
(G) NCF (=C-F)	69,326	88,595	82,745	75,131
取得価格(百万円)	2,190	2,670	1,740	2,260

物件番号	4028	4029	4030	4031
名称	カスターリア名駅南	カスターリア薬院	カスターリア壬生	カスターリア榴ヶ岡
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,065	6,313	7,159	8,899
敷金・保証金等	8,681	9,917	6,497	19,645
稼働率	97.1%	94.1%	95.1%	96.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	32,906	41,852	48,980	60,122
賃貸事業収入賃賃料	29,670	39,406	41,607	51,314
その他賃貸事業収入	3,235	2,445	7,373	8,808
(B) 賃貸事業費用 小計	8,887	12,443	12,153	16,358
公租公課	1,851	3,008	2,850	3,780
外注管理費	3,361	3,738	5,321	6,839
修繕費	2,151	4,750	2,306	4,240
損害保険料	46	75	72	106
水道光熱費	396	622	1,250	457
その他賃貸事業費用	1,079	247	353	934
(C) NOI (=A-B)	24,018	29,408	36,827	43,763
(D) 減価償却費	6,592	10,564	12,022	14,418
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	17,426	18,844	24,804	29,345
(F) 資本的支出	2,007	690	-	1,619
(G) NCF (=C-F)	22,011	28,718	36,827	42,144
取得価格(百万円)	720	930	1,193	1,208

物件番号	4032	4033	4034	6001
名称	カスターリア 大濠ペイタワー	ロイヤルパークス なんば	カスターリア志賀本通	アーバンリビング稲毛
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	20,587	21,394	11,785	6,510
敷金・保証金等	17,727	24,975	26,062	41,937
稼働率	82.6%	100.0%	96.6%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	145,383	135,027	74,868	39,060
賃貸事業収入賃賃料	132,305	128,364	69,960	39,060
その他賃貸事業収入	13,077	6,663	4,908	-
(B) 賃貸事業費用 小計	45,631	30,388	17,548	3,784
公租公課	12,643	9,710	4,355	2,525
外注管理費	12,397	4,053	6,682	-
修繕費	10,881	4,328	5,262	908
損害保険料	349	254	107	77
水道光熱費	7,895	151	695	-
その他賃貸事業費用	1,464	11,889	444	272
(C) NOI (=A-B)	99,751	104,639	57,319	35,275
(D) 減価償却費	42,290	41,697	20,146	12,453
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	57,460	62,942	37,172	22,821
(F) 資本的支出	3,272	8,089	161	136
(G) NCF (=C-F)	96,478	96,550	57,157	35,139
取得価格(百万円)	2,910	2,830	1,730	930

物件番号	6002	合計
名称	油壺マリーナヒルズ	
運用期間	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日	自:平成27年3月1日 至:平成27年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	7,291	-
敷金・保証金等	53,900	-
稼働率	100.0%	-
損益情報		
(A) 賃貸事業収入 小計	43,749	9,356,103
賃貸事業収入賃賃料	43,749	8,716,329
その他賃貸事業収入	-	639,773
(B) 賃貸事業費用 小計	3,005	2,541,159
公租公課	2,545	489,716
外注管理費	-	903,562
修繕費	111	530,916
損害保険料	131	14,000
水道光熱費	-	135,789
その他賃貸事業費用	217	467,174
(C) NOI (=A-B)	40,743	6,814,944
(D) 減価償却費	14,874	1,897,265
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,869	4,917,678
(F) 資本的支出	257	293,980
(G) NCF (=C-F)	40,486	6,520,963
取得価格(百万円)	1,100	255,376

2. 主なテナントへの賃貸借の状況

(1) 主なテナントの一覧

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

(平成27年8月31日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビングマネ ジメント株式会社	不動産賃貸業	カスターリア西麻布 霞町他計88物件	9,023,810	920,363	224,071.31	46.4
大和リビング株式 会社	不動産管理業	ロイヤルパークス 豊洲他計9物件	3,419,829	385,045	114,214.79	23.6
株式会社モリモト クオリティ	不動産管理業	クイズ恵比寿他計 28物件	3,279,131	608,105	58,920.25	12.2
主なテナントの合計			15,722,772	1,913,514	397,206.35	82.2
ポートフォリオ全体の合計			18,168,421	2,470,040	483,080.70	100.0

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

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

(注3) 「賃貸面積」には、平成27年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注4) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主なテナントへの賃貸条件

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

(平成27年8月31日現在)

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

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

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

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
2045	カスターリア大森Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスターリア中目黒	平成28年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2047	カスターリア目黒長者丸	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2048	カスターリア目黒鷹番	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2049	カスターリア大森Ⅲ	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2050	森のとなり	平成28年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2051	カスターリア目黒平町	平成28年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2052	ロイヤルパークスシーサー	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2053	カスターリア本駒込	平成29年5月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成29年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は借借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスターリア鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスターリア船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3006	カスターリア西船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3007	カスターリア舞浜	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3008	カスターリア市川妙典	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3010	カスターリア浦安	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3011	カスターリア南行徳	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3013	カスターリア野毛山	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3017	カスターリア市川	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3018	ロイヤルパークス花小金井	平成33年3月17日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3019	カスターリア武蔵小杉	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3020	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟) (注2)	平成34年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3022	エルブレイス新子安	平成29年5月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、借借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
4001	カスタリア新栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4009	クレスト草津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4010	カスタリア塚筋本町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4011	カスタリア新梅田	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4012	カスタリア阿倍野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	カスタリア栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	カスタリア日本橋高津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	カスタリアタワー長堀橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	カスタリア三宮	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	カスタリア上町台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	カスタリアタワー肥後橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4027	カスタリア伏見	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4028	カスタリア名駅南	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4033	ロイヤルパークスなんば	平成33年3月24日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4034	カスタリア志賀本通	平成29年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

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

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

3. 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成27年8月31日現在において保有している各不動産又は各信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

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

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)					
1001	クイズ恵比寿	8,070	8,290	4.2	7,970	4.4	4.4	5,250	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,050	4,110	4.5	4,050	4.3	4.7	2,940	C
1003	カスターリア芝公園	2,010	2,040	4.6	2,000	4.7	4.8	1,670	T
1004	カスターリア銀座	2,070	2,100	4.5	2,060	4.6	4.7	2,400	T
1005	カスターリア広尾	1,770	1,830	4.4	1,740	4.5	4.6	1,510	T
1006	カスターリア日本橋	1,100	1,110	4.6	1,100	4.7	4.8	864	T
1007	カスターリア八丁堀	2,100	2,130	4.6	2,080	4.7	4.8	1,210	T
1008	カスターリア麻布十番	2,580	2,650	4.5	2,580	4.3	4.7	1,530	C
1009	カスターリア麻布十番II	2,430	2,480	4.4	2,430	4.2	4.6	1,420	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,650	1,780	4.6	1,650	4.4	4.8	1,340	C
1011	カスターリア銀座II	1,630	1,640	4.5	1,620	4.6	4.7	1,010	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,110	1,130	4.3	1,100	4.5	4.5	1,220	T
1015	カスターリア西麻布霞町	2,080	2,120	4.5	2,060	4.6	4.7	3,330	T
1016	カスターリアお茶の水	2,010	2,030	4.5	1,980	4.3	4.7	1,440	F
1017	カスターリア参宮橋	1,450	1,480	4.5	1,430	4.7	4.7	1,840	T
1018	カスターリア水天宮	1,300	1,310	4.7	1,290	4.7	4.9	800	T
1019	カスターリア水天宮II	1,170	1,180	4.6	1,160	4.7	4.8	792	T
1020	カスターリア新富町	958	966	4.7	954	4.7	4.9	607	T
1021	カスターリア新富町II	841	849	4.7	838	4.7	4.9	471	T
1022	カスターリア原宿	864	877	4.4	851	4.2	4.6	857	F
1023	カスターリア代々木上原	660	669	4.5	651	4.3	4.7	602	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	570	577	4.5	562	4.3	4.7	521	F
1025	カスターリア新宿7丁目	492	498	4.8	486	4.6	5.0	486	F
1027	カスターリア人形町	1,130	1,140	4.5	1,110	4.3	4.7	708	F
1028	カスターリア人形町II	1,280	1,290	4.5	1,260	4.3	4.7	762	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,010	1,020	4.5	991	4.3	4.7	835	F
1030	カスターリア東日本橋II	1,570	1,590	4.5	1,550	4.3	4.7	1,040	F
1031	カスターリア神保町	1,350	1,370	4.5	1,330	4.3	4.7	1,000	F
1032	カスターリア新富町III	714	725	4.6	703	4.3	4.9	509	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,910	2,970	4.6	2,890	(注5)	4.8	1,930	T
1034	カスターリア高輪台	935	948	4.4	921	4.2	4.6	828	F
1035	カスターリア東日本橋III	728	736	4.6	725	4.4	4.8	523	D
1036	カスターリア新宿御苑II	475	488	4.6	470	4.8	4.8	336	T
1037	カスターリア新富町IV	421	426	4.6	419	4.4	4.8	306	D
1038	カスターリア高輪台II	1,270	1,290	4.4	1,250	4.2	4.6	1,100	F
1039	カスターリア南麻布	656	665	4.4	647	4.2	4.6	598	F
1040	カスターリア銀座III	2,800	2,840	4.5	2,780	4.6	4.7	2,190	T
1041	カスターリア茅場町	2,910	2,920	4.7	2,900	4.7	4.9	1,850	T
1042	カスターリア高輪	7,460	7,660	4.6	7,370	4.9	4.8	8,650	T
1043	カスターリア東日本橋	3,870	3,790	4.8	3,870	4.6	5.0	3,420	C
1045	カスターリア新宿	3,240	3,300	4.5	3,210	4.7	4.7	2,530	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,290	1,310	4.6	1,290	4.4	4.8	900	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	8,430	-	-	8,430	4.3	6.4	6,840	F
1048	カスターリア初台	2,270	2,300	4.6	2,260	4.4	4.8	1,850	D
1049	カスターリア初台II	2,090	2,120	4.3	2,050	4.1	4.5	1,580	M
1050	カスターリア恵比寿	1,610	1,630	4.2	1,580	4.0	4.4	1,210	M

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
2001	カスターリア目黒かむろ坂	3,980	4,040	4.5	3,960	4.3	4.7	2,830	D
2002	カスターリア都立大学	546	555	5.4	546	5.2	5.7	322	C
2004	カスターリア雪谷	1,110	1,130	4.7	1,100	4.8	4.9	743	T
2005	カスターリア祐天寺	1,220	1,250	4.5	1,220	4.3	4.7	638	C
2006	カスターリア大塚	1,550	1,570	4.6	1,550	4.4	4.8	849	C
2007	カスターリア菊川	780	789	4.8	776	4.9	5.0	500	T
2008	カスターリア目黒	910	919	4.7	900	4.4	4.9	761	F
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,170	1,180	4.6	1,150	4.4	4.8	798	F
2010	カスターリア自由が丘	1,300	1,320	4.4	1,280	4.2	4.6	1,120	F
2011	カスターリア目白	1,020	1,040	4.9	1,020	4.7	5.1	624	C
2012	カスターリア池袋	2,570	2,600	4.6	2,560	4.4	4.8	1,740	D
2013	カスターリア要町	1,170	1,190	4.7	1,160	4.9	4.9	668	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	8,150	8,220	4.7	8,120	4.7	4.9	6,280	T
2015	カスターリア八雲	734	750	4.6	727	4.8	4.8	837	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,860	1,880	4.6	1,830	4.4	4.8	1,460	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	1,040	1,050	4.9	1,030	5.0	5.1	706	T
2019	カスターリア北沢	771	781	4.5	760	4.3	4.7	750	F
2020	カスターリア門前仲町	490	496	5.1	488	5.2	5.3	257	T
2023	カスターリア上池台	209	210	5.2	207	4.8	5.4	158	F
2024	カスターリア森下	956	967	4.6	945	4.4	4.8	683	F
2025	カスターリア若林公園	781	791	4.6	777	4.4	4.8	826	D
2026	カスターリア浅草橋	869	870	4.8	869	4.6	5.0	561	C
2027	カスターリア入谷	614	615	5.2	614	5.0	5.4	436	C
2028	カスターリア北上野	2,520	2,550	4.8	2,510	4.9	5.0	1,600	T
2029	カスターリア森下Ⅱ	750	754	4.7	748	4.8	4.9	520	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,480	1,500	4.7	1,470	4.8	4.9	928	T
2031	カスターリア尾山台	578	584	4.6	575	4.7	4.8	628	T
2032	カスターリア中野	1,170	1,180	4.5	1,150	4.3	4.7	877	F
2033	カスターリア用賀	1,080	1,100	4.5	1,070	4.7	4.7	845	T
2034	カスターリア住吉	960	970	4.7	955	4.8	4.9	613	T
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,530	2,560	4.5	2,490	4.3	4.7	1,790	F
2036	カスターリア押上	1,090	1,100	4.8	1,090	(注6)	5.0	780	T
2037	カスターリア蔵前	1,390	1,420	4.7	1,380	(注7)	4.9	807	T
2038	カスターリア中延	2,550	2,560	4.5	2,550	4.3	4.7	1,320	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	8,740	8,860	5.0	8,740	4.7	5.3	6,360	C
2040	カスターリア戸越	2,470	2,500	4.6	2,470	4.4	4.8	1,490	C
2041	カスターリア大井町	1,450	1,470	4.3	1,420	4.1	4.5	706	M
2042	カスターリア大森	1,810	1,830	4.6	1,810	4.4	4.8	919	C
2043	カスターリア三宿	2,320	2,370	4.6	2,320	4.4	4.8	1,680	C
2044	カスターリア荒川	2,150	2,180	4.8	2,150	4.6	5.0	1,480	C
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,720	2,750	4.4	2,680	4.2	4.6	1,600	M
2046	カスターリア中目黒	4,290	4,340	4.2	4,230	4.0	4.4	2,920	M
2047	カスターリア目黒長者丸	2,300	2,330	4.2	2,260	4.0	4.4	2,160	M
2048	カスターリア目黒鷹番	1,880	1,910	4.5	1,840	4.3	4.7	1,540	M
2049	カスターリア大森Ⅲ	1,720	1,750	4.4	1,690	4.2	4.6	943	M
2050	森のとなり	1,150	1,160	4.4	1,130	4.2	4.6	1,050	F
2051	カスターリア目黒平町	1,240	1,260	4.2	1,210	4.0	4.4	1,410	M
2052	ロイヤルパークスシーサー	4,740	4,830	5.7	4,740	(注8)	5.9	4,880	M
2053	カスターリア本駒込	1,610	1,630	4.7	1,580	4.5	4.9	2,030	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,860	1,930	5.2	1,860	5.0	5.4	2,020	C
3002	カスターリア鶴見	706	710	5.5	706	5.3	5.7	426	C
3003	カスターリア船橋	765	759	5.3	768	(注9)	5.5	355	T
3006	カスターリア西船橋	871	880	5.5	862	5.3	5.7	647	F
3007	カスターリア舞浜	630	637	5.5	627	5.5	5.7	413	T
3008	カスターリア市川妙典	703	608	5.4	744	5.6	5.7	390	T
3010	カスターリア浦安	608	550	5.4	633	5.4	5.7	329	T
3011	カスターリア南行徳	489	492	5.3	488	5.3	5.5	333	T
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	337	338	5.3	336	5.3	5.5	246	T
3013	カスターリア野毛山	316	319	5.5	313	5.3	5.7	295	F

物件 番号	物件名称	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注1)	試算価格情報					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
3017	カスターリア市川	503	506	5.5	499	5.3	5.7	420	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,980	5,920	5.5	6,000	(注10)	5.7	3,320	D
3019	カスターリア武蔵小杉	1,860	1,890	4.7	1,830	4.5	4.9	1,270	M
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,630	4,570	5.6	4,660	(注11)	5.8	4,890	D
3021	パシフィックロイヤルコー トみなとみらい アーバン タワー	10,200	10,400	5.2	10,200	(注12)	5.4	8,570	M
3022	エルブレイス新子安	1,920	1,940	5.3	1,900	5.1	5.5	1,590	F
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,260	1,280	5.2	1,260	(注13)	5.4	1,270	M
4001	カスターリア新栄	1,530	1,530	5.3	1,530	5.1	5.5	1,360	C
4008	アプリーレ垂水	1,520	1,530	5.8	1,510	5.6	6.0	1,470	F
4009	クレスト草津	2,030	2,090	7.1	2,000	7.2	7.3	1,700	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,640	1,650	5.3	1,640	5.4	5.5	1,070	T
4011	カスターリア新梅田	1,470	1,480	5.4	1,470	5.5	5.6	1,020	T
4012	カスターリア阿倍野	4,490	4,520	5.3	4,480	5.4	5.5	4,100	T
4014	カスターリア栄	1,150	1,140	5.1	1,150	4.9	5.3	1,130	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,610	3,600	5.4	3,610	5.5	5.6	2,900	T
4016	カスターリア円山裏参道	475	474	5.5	476	5.5	5.7	481	T
4017	カスターリア円山表参道	1,870	1,870	5.5	1,870	5.5	5.7	1,900	T
4018	カスターリア東比恵	1,010	1,020	5.4	1,010	5.6	5.6	819	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	4,280	4,310	5.0	4,280	4.8	5.2	3,460	C
4020	カスターリア三宮	1,430	1,440	5.4	1,430	5.2	5.6	939	D
4021	カスターリア勾当台公園	516	513	5.7	517	5.7	5.9	599	D
4022	カスターリア一番町	879	884	5.7	877	5.7	5.9	955	D
4023	カスターリア大町	689	685	5.7	690	5.7	5.9	691	D
4024	カスターリア上町台	2,480	2,510	5.1	2,470	4.9	5.3	2,210	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,480	3,500	5.0	3,480	4.8	5.2	2,450	C
4026	ビッグタワー南3条	2,390	2,390	5.6	2,390	5.4	5.8	2,860	D
4027	カスターリア伏見	2,980	3,010	5.0	2,950	4.8	5.2	2,770	F
4028	カスターリア名駅南	904	915	5.0	893	4.8	5.2	560	M
4029	カスターリア薬院	1,160	1,170	5.0	1,140	4.8	5.2	889	M
4030	カスターリア壬生	1,420	1,430	5.1	1,400	4.9	5.3	989	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,590	1,600	5.3	1,570	5.1	5.5	1,250	M
4032	カスターリア大濠ベイタワー	3,730	3,820	5.3	3,640	5.1	5.5	3,350	M
4033	ロイヤルパークスなんば	3,020	3,030	5.9	3,020	(注14)	6.2	1,920	D
4034	カスターリア志賀本通	2,090	2,110	5.3	2,070	5.1	5.5	1,450	F
6001	アーバンリビング稲毛	1,130	1,140	6.0	1,130	5.8	6.2	730	D
6002	油壺マリーナヒルズ	1,250	1,260	6.2	1,240	6.0	6.4	928	F

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成27年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

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

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

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

(注5) 4.7%(価格時点から1~10年目)/4.8%(価格時点から11年目)

(注6) 5.1%(価格時点から1~10年目)/4.9%(価格時点から11年目)

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

(注8) 5.5%(価格時点から1~10年目)/5.9%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注9) 5.5%(価格時点から1~4年目)/5.1%(価格時点から5~11年目)

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

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

(注12) 5.0%(価格時点から1~10年目)/5.4%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注13) 5.0%(価格時点から1~10年目)/5.4%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注14) 5.8%(価格時点から1~10年目)/6.2%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

4. 地震リスク調査解析報告書の概要

本投資法人が、平成27年8月31日現在において保有している各不動産又は各信託不動産に関して取得している地震リスク調査解析報告書の概要は以下の通りです。

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

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
2001	カスターリア目黒かむろ坂	2.6	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
2002	カスターリア都立大学	5.9	
2004	カスターリア雪谷	2.5	
2005	カスターリア祐天寺	8.5	
2006	カスターリア大塚	4.3	
2007	カスターリア菊川	7.6	
2008	カスターリア目黒	4.2	
2009	カスターリア大塚II	3.8	
2010	カスターリア自由が丘	9.3	
2011	カスターリア目白	5.3	
2012	カスターリア池袋	2.8	
2013	カスターリア要町	2.3	
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	3.1	
2015	カスターリア八雲	9.1	
2016	カスターリア戸越駅前	5.6	
2018	カスターリア本所吾妻橋	4.5	
2019	カスターリア北沢	4.4	
2020	カスターリア門前仲町	8.1	
2023	カスターリア上池台	11.2	
2024	カスターリア森下	6.7	
2025	カスターリア若林公園	3.4	
2026	カスターリア浅草橋	2.8	
2027	カスターリア入谷	5.4	
2028	カスターリア北上野	3.3	
2029	カスターリア森下II	6.7	
2030	カスターリア三ノ輪	5.4	
2031	カスターリア尾山台	8.7	
2032	カスターリア中野	3.9	
2033	カスターリア用賀	5.6	
2034	カスターリア住吉	6.8	
2035	カスターリア門前仲町II	7.3	
2036	カスターリア押上	6.5	
2037	カスターリア蔵前	4.1	
2038	カスターリア中延	2.8	
2039	ロイヤルパークス豊洲	7.2	
2040	カスターリア戸越	3.8	
2041	カスターリア大井町	3.9	
2042	カスターリア大森	3.7	
2043	カスターリア三宿	5.9	
2044	カスターリア荒川	4.5	
2045	カスターリア大森II	4.0	
2046	カスターリア中目黒	3.6	
2047	カスターリア目黒長者丸	3.1	
2048	カスターリア目黒鷹番	7.0	
2049	カスターリア大森III	3.7	
2050	森のとなり	4.6	
2051	カスターリア目黒平町	6.2	
2052	ロイヤルパークスシーサー	3.6	
2053	カスターリア本駒込	6.6	
3001	コスモハイム武蔵小杉	9.1	
3002	カスターリア鶴見	9.0	

物件番号	物件名称	地震予想損失率 (%) (注)	地震予想損失率 評価機関
3003	カスターリア船橋	3.0	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社
3006	カスターリア西船橋	3.6	
3007	カスターリア舞浜	6.5	
3008	カスターリア市川妙典	4.2	
3010	カスターリア浦安	7.0	
3011	カスターリア南行徳	5.6	
3012	カスターリア南行徳II	7.8	
3013	カスターリア野毛山	5.3	
3017	カスターリア市川	2.7	
3018	ロイヤルパークス花小金井	4.5	
3019	カスターリア武蔵小杉	6.4	
3020	フレスポ若葉台EAST (商業棟)	6.2	
	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟)	4.4	
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	3.9	
3022	エルプレイス新子安	3.0	
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	6.2	
4001	カスターリア新栄	2.4	
4008	アプリーレ垂水	5.4	
4009	クレスト草津	13.6	
4010	カスターリア堺筋本町	6.1	
4011	カスターリア新梅田	8.3	
4012	カスターリア阿倍野	10.1	
4014	カスターリア栄	4.2	
4015	カスターリア日本橋高津	8.0	
4016	カスターリア円山裏参道	1.3	
4017	カスターリア円山表参道	1.1	
4018	カスターリア東比恵	2.6	
4019	カスターリアタワー長堀橋	4.6	
4020	カスターリア三宮	5.3	
4021	カスターリア勾当台公園	3.4	
4022	カスターリア一番町	2.9	
4023	カスターリア大町	2.6	
4024	カスターリア上町台	5.9	
4025	カスターリアタワー肥後橋	5.8	
4026	ビッグタワー南3条	0.9	
4027	カスターリア伏見	3.1	
4028	カスターリア名駅南	4.6	
4029	カスターリア薬院	5.6	
4030	カスターリア壬生	9.4	
4031	カスターリア榴ヶ岡	2.7	
4032	カスターリア大濠ベイタワー	1.9	
4033	ロイヤルパークスなんば	7.8	
4034	カスターリア志賀本通	2.3	
6001	アーバンリビング稲毛	3.5	
6002	油壺マリーナヒルズ	8.8	
ポートフォリオ合計		2.4	

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

5. ポートフォリオの分散状況（平成27年8月31日現在）

(1) 地域別投資比率（居住施設）

地域（注1）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注2）
エリア1	46	92,136	36.4
エリア2	49	82,396	32.5
エリア3	17	30,694	12.1
エリア4	27	48,120	19.0
合計	139	253,346	100.0

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

(注2) 「投資比率」は、取得価格を基準に算出しています。以下同じです。

(注3) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(2) 用途別投資比率

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	139	253,346	99.2
居住施設（高齢者向け住宅）	2	2,030	0.8
合計	141	255,376	100.0

(3) 築年数分布

居住施設

築年数	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
1年未満	—	—	—
1年以上5年未満	4	5,586	2.2
5年以上10年未満	70	153,165	60.5
10年以上	65	94,595	37.3
合計	139	253,346	100.0

居住施設（高齢者向け住宅）

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

(4) 用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	9.8
居住施設（高齢者向け住宅）	7.0
合計	9.8

(注) 「平均築年数」は、平成27年8月31日現在における各保有物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(5) タイプ別戸数比率（居住施設）

タイプ（注1）	住戸数（戸）	比率（%）
コンパクト（C）	9,033	80.4
ファミリー（F）	2,202	19.6
合計	11,235	100.0

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

(注2) 「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

(6) 徒歩時間別比率

居住施設

徒歩時間 (注1)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	33	71,251	28.1
3分以上5分未満	30	52,553	20.7
5分以上8分未満	37	73,041	28.8
8分以上10分未満	23	37,365	14.7
10分以上	16	19,136	7.6
合計	139	253,346	100.0

居住施設 (高齢者向け住宅)

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

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

以上