

平成28年8月期 決算短信 (REIT)

平成28年10月19日

不動産投資信託証券発行者名 大和ハウスリート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8984 URL <http://www.daiwahouse-reit.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川西 次郎  
 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) 塚本 晴人  
 TEL (03)3595-1265

有価証券報告書提出予定日 平成28年11月25日 分配金支払開始予定日 平成28年11月14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28年8月期の運用、資産の状況 (平成28年3月1日～平成28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	%
28年8月期	9,691	0.3	3,959	0.3	3,214	1.1	3,213	1.1
28年2月期	9,662	3.3	3,947	0.5	3,177	1.0	3,177	1.0

	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	%	%	%
28年8月期	4,297	2.9	1.2	33.2
28年2月期	4,248	2.9	1.2	32.9

(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36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(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	%	%
28年8月期	4,537	3,392	0	0	105.6	3.1
28年2月期	4,501	3,365	0	0	106.0	3.0

(注1) 平成28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) からの取崩し等 (178百万円) 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) からの取崩し等 (188百万円) 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
28年8月期	258,266	111,042	43.0	148,504
28年2月期	258,590	111,194	43.0	148,707

(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
28年8月期	5,439	△686	△3,361	9,388
28年2月期	5,257	△1,597	△3,331	7,997

2. 平成29年2月期の運用状況の予想（平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期の運用状況の予想（平成29年3月1日～平成29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
29年2月期	17,360	79.1	5,354	35.2	4,219	31.3	4,219	31.3	4,700	0
29年8月期	17,576	1.2	6,378	19.1	5,190	23.0	5,190	23.0	4,720	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（29年2月期）2,777円、1口当たり予想当期純利益（29年8月期）3,416円

（注1）平成29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）からの取崩し等（2,921百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

（注2）平成29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）からの取崩し等（1,980百万円）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）

28年8月期	747,740口	28年2月期	747,740口
28年8月期	0口	28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36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18ページ「平成29年2月期及び平成29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

平成28年5月27日提出の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から変更した主な投資法人の関係法人は以下の通りです。

### (1) 本合併及び商号変更

大和ハウスリート投資法人(旧大和ハウス・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28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧大和ハウスリート投資法人(解散前の同法人を、以下「旧DHR」といいます。)を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

### (2) 投資法人債に係る一般事務受託者の承継

本投資法人は、本合併により、旧DHRの第1回無担保投資法人債(以下「旧DHR第1回債」といいます。)を承継したことに伴い、株式会社三菱東京UFJ銀行が旧DHR第1回債に関する一般事務受託者として新たに本投資法人の関係法人となっています。

### (3) パイプライン・サポート等に関する基本協定書の締結

本投資法人は、平成28年4月15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。)との間で、新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、平成28年9月1日付でその効力が生じています。なお、当該新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の発効に伴い、同当事者間で締結されていた既存の新パイプライン・サポート等に関する基本協定書は失効しました。

また、本投資法人は、平成28年9月1日付で、本資産運用会社並びに大和ハウスグループ(以下に定義します。以下同じです。)に属する株式会社コスモスイニシア(以下「コスモスイニシア」といいます。)、大和リース株式会社(以下「大和リース」といいます。)、大和情報サービス株式会社(以下「大和情報サービス」といいます。)、ダイワロイヤル株式会社(以下「ダイワロイヤル」といいます。)、株式会社フジタ(以下「フジタ」といいます。))及び大和物流株式会社(以下「大和物流」といいます。)の各社との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(以下、併せて「新規基本協定書」と総称します。)を締結し、同日付でその効力が生じています。なお、新規基本協定書の発効に伴い、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスグループ各社との間で締結していた既存のパイプライン・サポート等に関する基本協定書は失効しました。

さらに、本投資法人は、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社モリモトとの間で締結していたパイプライン・サポート等に関する基本協定書、並びに本投資法人、本資産運用会社及び三井住友信託銀行株式会社との間で締結していた不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書に関して、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で解約しました。

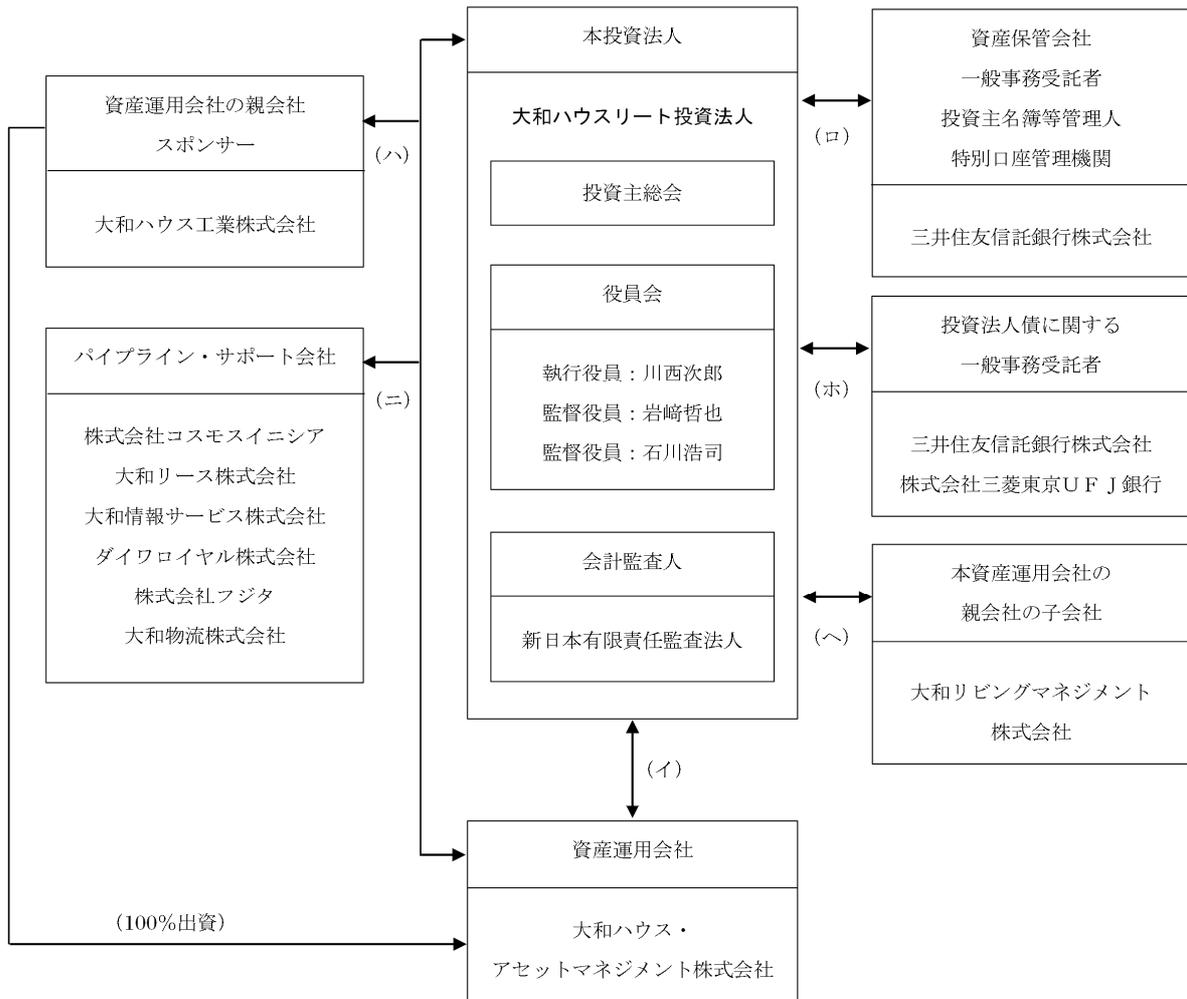
### (4) 資産運用会社の合併

本合併に伴い、本資産運用会社は、平成28年9月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧DHRの資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

なお、本書の日付現在の本投資法人の仕組み図は以下の通りです。

### (5) 特定関係法人の異動

本投資法人は、大和リビング株式会社との間で、本投資法人の保有資産の一部(本書の日付現在10物件)に係るマスターリース契約又は定期建物賃貸借契約を締結しています。当該取引について、平成28年2月期においては、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第55条の8第2項に掲げる基準を満たしており、同社は特定関係法人に該当していましたが、平成28年8月期においては当該基準を満たさず、特定関係法人に該当しないこととなりました。



- 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. 財務及び発行・支払代理契約
- へ. 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。

- (6) 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  
本投資法人及び本投資法人の資産運用会社の名称、運営上の役割及び関係業務の内容につきましては、平成28年5月27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（その後の変更を含みます。）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（その後の変更を含みます。）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（その後の変更を含みます。）（注1）及び特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）（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、ハ. 投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務及びニ. マイナンバー法に係る個人番号関係事務等を行います（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回無担保投資法人債（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回無担保投資法人債（以下「本投資法人第2回債」といいます。）及び本投資法人第3回無担保投資法人債（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>
投資法人債に 関する一般事務 受託者	株式会社三菱東京 UFJ銀行	<p>旧DHRとの間で、平成26年12月12日付で旧DHR第1回債に係る財務代理契約証書を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記財務代理契約証書を承継しています。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、旧DHR第1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。

- (7) 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者  
本資産運用会社の親会社の子会社である大和リビングマネジメント株式会社の業務内容につきましては、平成28年5月27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
資産運用会社の親会社 スポンサー (注)	大和ハウス工業株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年4月15日付で大和ハウス工業との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、平成28年9月1日付でその効力が生じています。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウス工業が開発若しくは保有し、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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(本項目において以下「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、大和ハウス工業が行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 大和ハウス工業によ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(本項目において以下総称して「投資不動産」といいます。)の取得の検討、並びに、本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の購入希望者に関する情報の提供</li> <li>(iii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、リーシングサポート業務の提供</li> <li>(iv) 本資産運用会社に対する、投資不動産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資産の運用に係る業務(本項目において以下「本運用業務」といいます。)に関するノウハウ及び助言の提供</li> <li>(v) 本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣</li> <li>(vi) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、ウェアハウジング機能の提供</li> <li>(vii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援</li> <li>(viii) 本資産運用会社に対する、施設運営に関するアドバイザー業務の提供</li> <li>(ix) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>

役割	名称	業務内容
サポート会社	株式会社 コスモスイニシア	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付でコスモスイニシア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ました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、コスモスイニシアからのサポートの一環として、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は開発し若しくは取得を予定する物件（分譲を予定して保有、開発又は取得をした物件を除き、計画変更等により一括売却を予定することとなった物件を含みます。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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（本項目において以下「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、コスモスイニシアが行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する優先的提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供</li> <li>(iii) 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(本項目において以下総称して「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投資法人の資産の運用に係る業務(本項目において以下「本運用業務」といいます。)に関するノウハウ及び助言の提供</li> <li>(iv) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援</li> <li>(v) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>
サポート会社	大和リース 株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和リース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ました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和リースからのサポートの一環として、大和リース又は大和リースが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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（本項目において以下「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、大和リースが行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供</li> <li>(iii) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供</li> <li>(iv) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>

役割	名称	業務内容
サポート会社	大和情報サービス株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和情報サービス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ました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和情報サービスからのサポートの一環として、大和情報サービス又は大和情報サービスが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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(本項目において以下「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、大和情報サービスが行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供</li> <li>(iii) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供</li> <li>(iv) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>
サポート会社	ダイワロイヤル株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付でダイワロイヤル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ました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、ダイワロイヤルからのサポートの一環として、ダイワロイヤル又はダイワロイヤルが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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(本項目において以下「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、ダイワロイヤルが行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供</li> <li>(iii) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供</li> <li>(iv) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>

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28年9月1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ました。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若しく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物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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（本項目において以下「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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供</li> <li>(iii) 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(本項目において以下総称して「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投資法人の資産の運用に係る業務(本項目において以下「本運用業務」といいます。)に関するノウハウ及び助言の提供</li> <li>(iv) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産の取得の支援</li> <li>(v) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援</li> <li>(vi) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>
サポート会社	大和物流株式会社	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和物流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ました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和物流からのサポートの一環として、大和物流又は大和物流が実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「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（本項目において以下「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、大和物流が行うサポートの概要は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与</li> <li>(ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供</li> <li>(iii) 本資産運用会社に対する、リーシングサポート業務の提供</li> <li>(iv) 本資産運用会社に対するその他の支援</li> </ul>

(注) 大和ハウス工業は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

## 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28年5月27日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

なお、本投資法人は、本合併により総合型REITへの転換を図るため、平成28年6月17日開催の投資主総会にて、総合型REITとしての新たな投資方針及び投資対象を設定すること等を内容とする規約変更について決議しています。当該規約変更は、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で効力を生じています。

また、本資産運用会社は、平成28年4月15日開催の取締役会にて、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインについて、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う変更を行うことについて決議しています。当該運用ガイドラインの変更についても、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で効力を生じています。

上記規約及び運用ガイドラインの変更に伴う、「投資方針」及び「投資対象」の変更については、本投資法人が平成28年4月15日付で提出した臨時報告書をご参照下さい。また、本合併に伴う「配分方針」の変更については、後記「(2) 運用状況 ② 次期の見通し B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について (b) 配分方針について」をご参照下さい。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業の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日のニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併（以下「NCRとの合併」といいます。）を経た後、着実に資産規模を拡大した結果、当期末（平成28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11,400戸を超える賃貸可能戸数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1）と協働することで成長力の強化を図り、大和ハウス工業が開発する居住施設を中心に取得するとともに、高齢者向け住宅（注2）への投資も行い、外部成長を持続してきました。

（注1）「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146社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社26社及び持分法非適用関連会社2社（平成28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2）「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

当期における保有物件の運用実績は、平均稼働率の実績が96.0%となり、平成28年2月期決算短信で公表した運用状況の予想（以下「B. 当期の運用実績」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95.0%を1.0ポイント上回ったほか、テナント入替え時の住宅賃料も従前の賃料と比べて、プラスで推移させることができ、賃貸事業収入を高い水準で維持することができました。この結果、営業収益は、運用状況の予想を45百万円上回る9,691百万円となりました。

一方、賃貸事業費用においては、将来の負担軽減の観点から、次期以降に予定していた修繕工事や原状回復工事等を一部前倒しで実施しましたが、一般管理費等の低減に努めた結果、営業利益は運用状況の予想を29百万円上回る3,959百万円となり、当期純利益は3,213百万円となりました。

これらの運用により、本投資法人の当期末時点における保有資産合計は、物件数142物件、資産規模256,349百万円（取得価格（注）ベース）、賃貸可能戸数11,426戸、賃貸可能面積505,935.16㎡となっており、保有物件の当期末稼働率は96.1%となりました。

（注）「取得価格」とは、本投資法人の保有物件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、消費税等及び借地差入保証金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、NCRとの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。

C. 資金調達状況

本投資法人は、平成28年3月31日に返済期限が到来した借入金7,600百万円のリファイナンスについて、期間3年の借入れを実施し、また、平成28年4月28日に返済期限が到来した短期借入金10,000百万円について、返済期限を平成29年4月28日とする変更契約を締結しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は前期と同額の141,663百万円となり、当期末のLTV(注)は54.9%となりました。

(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 (注)

(注)平成28年9月1日付にて、「AA- 安定的」から「AA- ポジティブ」に変更されています。

D. 不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は279,847百万円であり、不動産鑑定評価額の前提となる還元利回り(キャップレート)の低下を主な要因として、帳簿価額との差額である含み益(注)の金額は前期末比3,085百万円増加して35,048百万円となりました。

(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. 東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装

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(株)が製造した免震材料の大臣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、東洋ゴム工業株式会社(以下「東洋ゴム」といいます。)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、平成27年10月30日付で東洋ゴム及び東洋ゴム化工品株式会社との間で「補償に関する合意書」を締結しています。

本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了するまでに長期間を要すること、また、対象物件の空室に新規テナントが入居する可能性は低いと考えているため、現在、原状回復工事の実施を見合わせています。

本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了した段階で、一括して原状回復工事を実施する予定ですが、当該工事の実施時点で一時的に対象物件の工事費用が集中して発生することを予想しています。

そのため、本投資法人は、第20期(平成28年2月期)より対象物件の工事費用に対する手当てを実施し、第20期(平成28年2月期)から当期までの2期間において、第20期(平成28年2月期)12,454千円、当期23,874千円の総額36,328千円を内部留保することで、損益への影響を平準化出来るよう対処しています。

F. 業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益9,691百万円、営業利益3,959百万円、経常利益3,214百万円、当期純利益3,213百万円(投資口1口当たり当期純利益4,297円)の計上となりました。

なお、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を内部留保(分配準備積立金)より取り崩して分配する方針に従い、202百万円(投資口1口当たり271円)を内部留保(分配準備積立金)より取り崩して当期純利益に上乗せする一方、原状回復工事費用の手当てとして23百万円(投資口1口当たり31円)を内部留保した結果、分配金総額は3,392百万円(投資口1口当たり4,537円)となりました。

② 次期の見通し

A. 投資環境

日本経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融政策により、企業収益が改善し設備投資が緩やかな増加基調で推移しており、平成28年4～6月期の実質GDP成長率(2次速報値)が前期比年率0.7%のプラスとなる等、引き続き回復傾向が見られており、景気は底堅さを取り戻していく見通しにあります。他方、先行きの面では、国内需要の力強さがやや欠けているほか、外需では中国経済の減速、米国の金利引上げ、英国のEU離脱などの海外経済の下振れリスクが存在し、日本経済への今後の影響を懸念する声も聞かれます。

不動産市況においては、国土交通省が平成28年8月に発表した平成28年第2四半期(平成28年4月1日～平成28年7月1日)の地価L00Kレポートによると、主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、上昇が88地区(平成28年第1四半期89地区)、横ばいが12地区(同10地区)、下落が0地区(同0地区)となり、引き続き上昇地区が全体の約9割を占めています。この中で、上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが挙げられています。

また、J-REIT市場では、東証REIT指数が平成27年1月に高値となった以降は弱含みで推移していましたが、平成28年1月の日本銀行によるマイナス金利導入の金利政策に基づく国債の利回り低下の影響もあり、東証REIT指数は再び上昇基調に転じました。

このような状況の下、本投資法人の投資環境は、不動産評価に用いる還元利回りの低下、地価の上昇や建設コストの高騰等により、物件取得に向けて厳しい状況が当面続くことが見込まれますが、本投資法人は、引き続き良質な物件の取得に努めていきます。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題について

(a) 成長戦略について

本合併により、本投資法人の保有資産は、従来から保有する居住施設に加えて、物流施設及び商業施設等を含むようになりました。本書の日付現在、本投資法人の保有資産は、いずれのアセットクラスについても稼働率を高水準で維持・確保しており、本投資法人は今後も安定的な賃料収入が見込まれるポートフォリオを有していると考えています。

また、本投資法人は、本合併に伴い、その商号を「大和ハウスリート投資法人」に変更するとともに、新たな投資方針及び投資対象を設定すること等を内容とする規約変更を行い、「居住施設特化型」から「総合型」のREITに転換しました。その結果、本合併後の本投資法人は、総合型REITとして、三大都市圏(首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、中部圏(愛知県、岐阜県及び三重県)及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県))を中心に、全国に立地する物流施設、居住施設、商業施設及びホテルを主な投資対象としており、今後は居住施設以外の新たな物件取得も推進して資産規模の拡大を図っていく方針です。

加えて、本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を実現するため、大和ハウス工業との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、コスモスイニシア、大和リース、大和情報サービス、ダイワロイアル、フジタ及び大和物流の各社との間で新規基本協定書を締結しています。本投資法人は、かかる基本協定書に基づくパイプライン・サポート等を受けつつ、安定的な外部成長を目指します。また、本投資法人は、全国網羅的に張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できる、スポンサーである大和ハウスの開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。

(b) 配分方針について

本投資法人は、当期末現在、総額44,524百万円の税務上の繰越欠損金及び総額17,884百万円(当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額17,705百万円)の内部留保(分配準備積立金)を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより、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、NCRとの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等に、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。

本投資法人は、本合併に伴い、平成28年9月1日から開始する第22期(平成29年2月期)より配分方針の一部を変更し、減価償却費相当額の10%に相当する金額の分配に替え、正ののれん償却費相当額を内部留保(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。

また、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保（分配準備積立金）を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

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

(注) 本投資法人は、上記分配方針に基づき分配金の安定化を目指していく方針ですが、予想分配金の額の分配を保証又は約束するものではありません。

#### C. 財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は安定したレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化、有利子負債の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化により、財務基盤の安定性の向上に努めます。

#### D. 平成29年2月期及び平成29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29年2月期	百万円 17,360	百万円 5,354	百万円 4,219	百万円 4,219	円 4,700	円 0
平成29年8月期	百万円 17,576	百万円 6,378	百万円 5,190	百万円 5,190	円 4,720	円 0

(注1) 平成29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）からの取崩し等（2,921百万円）を含めた金額で、「当期純利益」とは異なります。

(注2) 平成29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）からの取崩し等（1,980百万円）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18ページ「平成29年2月期及び平成29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. 本合併

本投資法人は、平成28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

(a) 本合併の目的

本投資法人及び旧DHR（以下、併せて「両投資法人」と総称します。）は、本合併により、①「総合型REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、②「規模拡大」によるJ-REIT業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び③「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考えています。

両投資法人のスポンサーである大和ハウスグループは、「心を、つなごう」を経営ビジョンに掲げ、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、社会のニーズに応じた幅広い事業分野での事業展開、積極的なイノベーション・新規分野の開拓を進めることにより「社会的貢献」に取り組み、中長期的かつ安定的に資本コストを上回る経済的価値を生み出す「株主価値創造」を図っており、両投資法人は、このような大和ハウスグループの理念を共有しています。

本投資法人は、これまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産も投資対象とする総合型REITへと転換を図ります。これまで以上に、大和ハウスグループの総合力を活用し、成長力の強化を図り、ポートフォリオの収益性と質の向上、持続的な外部成長と安定した分配金を実現することを目指していく方針です。

(b) 合併方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧DHRは本合併により解散しました。

(c) 合併比率

本合併に当たって、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付し、本書の日付現在の発行済投資口の総口数は771,540口増加し、1,519,280口となっています。

当該割当交付により、旧DHRの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、平成28年11月に、その端数に応じて支払う予定です。

(d) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了する旧DHRの営業期間に係る旧DHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の旧DHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求した旧DHRの投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における旧DHRの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における旧DHRの発行済投資口数から旧DHRに係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額の合併交付金）3,281,149,200円を、平成28年11月14日に支払う予定です。

(e) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金は以下の通りです。

出資総額	0円
出資剰余金	219,425,976,000円

(f) 旧DHRの直前期（平成28年8月期：平成28年3月1日から平成28年8月31日まで）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	7,142百万円
当期純利益	3,280百万円
資産合計	222,208百万円
負債合計	113,467百万円
純資産合計	108,740百万円

B. 資産運用会社の合併

本資産運用会社は、平成28年9月1日を効力発生日とし、本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧DHRの資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

C. 規約及び運用ガイドラインの変更

本投資法人は、本合併により総合型REITへの転換を図るため、平成28年6月17日開催の投資主総会にて、総合型REITとしての新たな投資方針及び投資対象を設定すること等を内容とする規約変更について決議しています。当該規約変更は、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で効力を生じています。

また、本資産運用会社は、平成28年4月15日開催の取締役会にて、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインについて、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う変更を行うことについて決議しています。当該運用ガイドラインの変更についても、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で効力を生じています。

D. 資産の取得

本投資法人は、平成28年9月28日付で以下の物件を取得しました。

資産の名称	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)
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)	7,600,000千円
鑑定評価額(注2)	7,630,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社、D0新都心開発特定目的会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクトひびき灘
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,080,000千円
鑑定評価額(注2)	2,110,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクト盛岡II
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,280,000千円
鑑定評価額(注2)	1,300,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	カスターリア人形町III
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,000,000千円
鑑定評価額(注2)	2,180,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	ロイヤルパークス梅島
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,020,000千円
鑑定評価額(注2)	2,150,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,230,000千円
鑑定評価額(注2)	2,280,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(注2) 価格時点は平成28年8月31日です。

(注3) 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。

E. 資金の借入れ及び返済

(a) 本投資法人は、前記「D. 資産の取得」に記載の物件の取得資金として、平成28年9月28日付で以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行	9,000	0.63479% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成37年 9月29日	期限一括返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.6888% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成38年 9月28日	期限一括返済	無担保 無保証

(b) 本投資法人は、平成28年9月30日に返済期限の到来した借入金31,800百万円を返済するとともに、リファイナンス資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社新生銀行	9,900	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.15%	平成28年 9月30日	平成32年 3月31日	期限一括返済	無担保 無保証
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	10,400	0.40617% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成35年 3月31日	期限一括返済	無担保 無保証
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 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	11,000	0.48305% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成36年 3月29日	期限一括返済	無担保 無保証

F. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成28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28年10月4日から平成28年11月30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、既存借入金（既存投資法人債を含む）の返済・償還資金及び敷金・保証金の返済資金及びこれに関連する諸費用

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成28年5月27日提出の有価証券報告書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。なお、本合併において本投資法人が旧DHRから承継した物件（物流施設及び商業施設）に固有のリスクについては、平成28年5月26日提出の旧DHRの有価証券報告書をご参照下さい。

平成29年2月期及び平成29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"> <li>平成29年2月期：平成28年9月1日～平成29年2月28日(181日)</li> <li>平成29年8月期：平成29年3月1日～平成29年8月31日(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在で保有している不動産及び不動産信託受益権189物件(運用資産)が、平成29年8月期末までに異動(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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素等を勘案し算出しています。</li> <li>減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、平成29年2月期に3,366百万円、平成29年8月期に3,376百万円を見込んでいます。</li> <li>固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成29年2月期に1,175百万円、平成29年8月期に1,226百万円を見込んでいます。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。</li> <li>建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間により金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間で予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>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。</li> <li>本合併に関連して一時的に発生する費用として、平成29年2月期に資産運用報酬のうち合併報酬939百万円と、合併関連費用101百万円を見込んでいます。</li> </ul>
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併によりのれんの発生を見込んでおり、企業結合に関する会計基準(企業会計基準第21号、平成25年9月13日改正)に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。</li> <li>現時点においては、のれんとして計上される金額は79,289百万円と試算しておりますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である旧DHRの受入資産総額258,479百万円、引受負債総額115,061百万円、本合併の取得原価222,707百万円との想定により試算しております。</li> <li>のれんは現時点においては未確定であり、上記金額から変動する可能性があります。</li> <li>のれんに係る償却費は、平成29年2月期に1,982百万円、平成29年8月期に1,982百万円と試算しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用等として、平成29年2月期に1,138百万円、平成29年8月期に1,190百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年9月1日現在の有利子負債残高は243,663百万円であり、平成28年9月28日に取得した6物件の取得資金の一部として10,000百万円の借入を実施し、また、平成28年9月30日に期限の到来した借入金31,800百万円のリファイナンス資金として31,300百万円の借入を実施しており、本書の日付現在では、253,163百万円の有利子負債残高があります。</li> <li>上記以外に平成29年2月期末までに返済期限が到来する借入金15,000百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>平成29年8月期末までに返済期限が到来する借入金41,495百万円については、全額借換えを行うことを前提としています。また、投資法人債については、3,000百万円の償還期限を迎えますが、借入金等で調達した資金で償還することを前提としています。</li> <li>上記の他に平成29年8月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,519,280口が、平成29年8月期末までに変化がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、上記「のれん償却費」記載ののれんに係る償却費に相当する金額及び本合併による合併報酬に相当する金額を、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、平成29年2月期に2,921百万円(投資口1口当たり1,922円)、平成29年8月期に1,980百万円(投資口1口当たり1,303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。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,777,892	4,960,930
信託現金及び信託預金	4,219,302	4,427,398
営業未収入金	96,884	110,856
前払費用	319,970	255,842
その他	45,357	3,034
貸倒引当金	△3,921	△4,078
流動資産合計	8,455,484	9,753,983
固定資産		
有形固定資産		
建物	29,006,699	29,078,053
減価償却累計額	△3,331,692	△3,631,226
建物(純額)	25,675,007	25,446,827
構築物	255,331	256,102
減価償却累計額	△30,835	△33,784
構築物(純額)	224,495	222,317
機械及び装置	479,422	488,215
減価償却累計額	△93,704	△103,860
機械及び装置(純額)	385,717	384,354
工具、器具及び備品	676,340	684,485
減価償却累計額	△271,600	△294,769
工具、器具及び備品(純額)	404,740	389,715
土地	22,453,013	22,453,490
信託建物	118,906,184	119,200,580
減価償却累計額	△14,440,415	△15,971,610
信託建物(純額)	104,465,769	103,228,969
信託構築物	993,333	1,009,608
減価償却累計額	△156,015	△178,054
信託構築物(純額)	837,318	831,554
信託機械及び装置	1,928,225	1,935,110
減価償却累計額	△643,786	△716,432
信託機械及び装置(純額)	1,284,439	1,218,678
信託工具、器具及び備品	531,039	575,122
減価償却累計額	△204,800	△234,833
信託工具、器具及び備品(純額)	326,238	340,288
信託土地	85,002,219	85,002,219
信託建設仮勘定	—	380
有形固定資産合計	241,058,958	239,518,795
無形固定資産		
信託借地権	5,317,233	5,279,705
ソフトウェア	2,033	1,740
商標権	3,385	3,092
無形固定資産合計	5,322,652	5,284,538

(単位：千円)

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	453,702	396,454
差入保証金	10,261	10,261
信託差入敷金及び保証金	3,250,134	3,250,134
その他	—	42,488
貸倒引当金	—	△24,058
投資その他の資産合計	3,714,098	3,675,279
固定資産合計	250,095,710	248,478,614
繰延資産		
投資法人債発行費	38,956	33,930
繰延資産合計	38,956	33,930
資産合計	258,590,152	258,266,528
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,056,563	789,782
短期借入金	※1 10,000,000	※1 10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	59,295,000
未払金	107,811	99,151
未払費用	520,944	638,221
未払法人税等	605	605
未払消費税等	40,265	22,971
前受金	899,666	901,603
預り金	308,560	334,234
流動負債合計	52,334,417	75,081,569
固定負債		
投資法人債	9,000,000	6,000,000
長期借入金	83,263,000	63,368,000
預り敷金及び保証金	288,518	277,602
信託預り敷金及び保証金	2,089,742	2,072,139
資産除去債務	419,792	424,558
固定負債合計	95,061,053	72,142,301
負債合計	147,395,471	147,223,870
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	18,072,729	17,884,290
任意積立金合計	18,072,729	17,884,290
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,177,139	3,213,554
剰余金合計	49,491,456	49,339,433
投資主資本合計	111,194,680	111,042,657
純資産合計	※2 111,194,680	※2 111,042,657
負債純資産合計	258,590,152	258,266,528

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年 9月1日 平成28年 2月29日	自 至	平成28年 3月1日 平成28年 8月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		※1 9,076,818		※1 9,020,350
その他賃貸事業収入		※1 585,507		※1 670,787
<b>営業収益合計</b>		<b>9,662,326</b>		<b>9,691,138</b>
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		※1 4,688,094		※1 4,746,584
資産運用報酬		645,418		609,840
資産保管手数料		23,065		23,083
一般事務委託手数料		62,720		65,557
役員報酬		6,600		6,600
貸倒引当金繰入額		1,551		373
その他営業費用		287,675		279,286
<b>営業費用合計</b>		<b>5,715,125</b>		<b>5,731,326</b>
<b>営業利益</b>		<b>3,947,200</b>		<b>3,959,811</b>
<b>営業外収益</b>				
受取利息		515		43
未払分配金除斥益		4,021		4,046
債務勘定整理益		—		6,853
その他		142		3
<b>営業外収益合計</b>		<b>4,679</b>		<b>10,947</b>
<b>営業外費用</b>				
支払利息		572,250		539,652
投資法人債利息		31,748		32,451
投資法人債発行費償却		5,025		5,025
融資関連費用		163,502		153,724
貸倒引当金繰入額		—		24,058
その他		1,608		1,686
<b>営業外費用合計</b>		<b>774,135</b>		<b>756,599</b>
<b>経常利益</b>		<b>3,177,744</b>		<b>3,214,159</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>3,177,744</b>		<b>3,214,159</b>
法人税、住民税及び事業税		605		605
<b>法人税等合計</b>		<b>605</b>		<b>605</b>
<b>当期純利益</b>		<b>3,177,139</b>		<b>3,213,554</b>
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>		<b>3,177,139</b>		<b>3,213,554</b>

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29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	18,261,746	18,261,746	3,145,903	49,649,237	111,352,461	111,352,461
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△189,016	△189,016	189,016	-	-	-
剰余金の配当					△3,334,920	△3,334,920	△3,334,920	△3,334,920
当期純利益					3,177,139	3,177,139	3,177,139	3,177,139
当期変動額合計	-	-	△189,016	△189,016	31,235	△157,781	△157,781	△157,781
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,072,729	18,072,729	3,177,139	49,491,456	111,194,680	111,194,680

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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	18,072,729	18,072,729	3,177,139	49,491,456	111,194,680	111,194,680
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△200,892	△200,892	200,892	-	-	-
剰余金の配当					△3,365,577	△3,365,577	△3,365,577	△3,365,577
分配準備積立金の積立			12,454	12,454	△12,454	-	-	-
当期純利益					3,213,554	3,213,554	3,213,554	3,213,554
当期変動額合計	-	-	△188,438	△188,438	36,415	△152,022	△152,022	△152,022
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	17,884,290	17,884,290	3,213,554	49,339,433	111,042,657	111,042,657

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	自 平成27年 9月 1日	至 平成28年 2月 29日	自 平成28年 3月 1日	至 平成28年 8月 31日
I 当期末処分利益		3,177,139,345		3,213,554,837
II 分配準備積立金取崩額		200,892,593		202,816,078
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		3,365,577,740 ( 4,501)		3,392,496,380 ( 4,537)
IV 分配準備積立金積立額		12,454,198		23,874,535
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3,177,139,345円に分配準備金取崩額200,892,593円を合わせ、分配準備積立金積立額12,454,198円を差引いた3,365,577,740円(1口当たり4,501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3,213,554,837円に分配準備金取崩額202,816,078円を合わせ、分配準備積立金積立額23,874,535円を差引いた3,392,496,380円(1口当たり4,537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27年9月1日 平成28年2月29日	自	平成28年3月1日 平成28年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		3,177,744		3,214,159
減価償却費		2,012,584		2,033,025
投資法人債発行費償却		5,025		5,025
商標権償却		346		292
ソフトウェア償却費		292		292
固定資産除却損		45,399		4,914
受取利息		△515		△43
支払利息		603,998		572,104
営業未収入金の増減額(△は増加)		△11,416		△13,972
未収消費税等の増減額(△は増加)		118,750		-
前払費用の増減額(△は増加)		28,599		64,128
営業未払金の増減額(△は減少)		△38,039		22,106
未払金の増減額(△は減少)		△5,288		△12,368
未払消費税等の増減額(△は減少)		-		△17,294
未払費用の増減額(△は減少)		5,013		115,575
預り金の増減額(△は減少)		40,803		△1,772
前受金の増減額(△は減少)		△35,145		5,871
長期前払費用の増減額(△は増加)		△7,975		57,248
貸倒引当金の増減額(△は減少)		480		24,216
その他		△52,198		△63,400
小計		5,888,462		6,010,109
利息の受取額		515		43
利息の支払額		△631,157		△570,403
法人税等の支払額		△581		△532
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,257,238		5,439,217
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△1,095,441		△60,314
信託有形固定資産の取得による支出		△548,305		△688,821
預り敷金及び保証金の受入による収入		24,879		36,236
預り敷金及び保証金の返還による支出		△16,362		△23,214
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		131,252		156,489
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△93,312		△106,588
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,597,290		△686,214
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		10,500,000		7,600,000
長期借入金の返済による支出		△10,500,000		△7,600,000
分配金の支払額		△3,331,511		△3,361,868
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,331,511		△3,361,868
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		328,437		1,391,134
現金及び現金同等物の期首残高		7,668,757		7,997,194
現金及び現金同等物の期末残高		※7,997,194		※9,388,328

(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>7～29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	7～29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	7～29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28年2月29日)	当期 (平成28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	—	—
未使用残高	10,000,000	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28年2月29日)	当期 (平成28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27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28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		8,772,019		8,711,310
共益費収入		304,799	9,076,818	309,039
				9,020,350
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入		291,639		287,364
付帯収益		51,426		56,177
その他賃貸事業収益		242,441	585,507	327,245
				670,787
不動産賃貸事業収益合計			9,662,326	9,691,138
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費		879,036		956,941
水道光熱費		130,371		121,597
公租公課		489,583		552,179
修繕費		383,566		251,273
保険料		14,342		14,511
原状回復工事費		208,470		298,033
信託報酬		55,676		43,667
減価償却費		2,012,584		2,033,025
その他営業費用		514,462	4,688,094	475,353
				4,746,584
不動産賃貸事業費用合計			4,688,094	4,746,584
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)			4,974,231	4,944,553

2 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
営業取引による取引高				
営業収益		82,809		82,809

(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27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		747,740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27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
現金及び預金		3,777,892		4,960,930
信託現金及び信託預金		4,219,302		4,427,398
現金及び現金同等物		7,997,194		9,388,328

(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28年2月29日)	(平成28年8月31日)
1年内	725,791	678,868
1年超	467,336	406,963
合計	1,193,127	1,085,831

(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28年2月29日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,777,892	3,777,892	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,219,302	4,219,302	—
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	39,469,366	△69,366
(6) 投資法人債	9,000,000	9,137,179	△137,179
(7) 長期借入金	83,263,000	84,243,652	△980,652
(8) デリバティブ取引	—	—	—

当期(平成28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	4,960,930	4,960,930	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,427,398	4,427,398	—
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,006,657	△6,657
(5) 1年内返済予定の長期借入金	59,295,000	59,358,565	△63,565
(6) 投資法人債	6,000,000	6,114,946	△114,946
(7) 長期借入金	63,368,000	64,247,410	△879,410
(8) 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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(8) 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28年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,777,892	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,219,302	—	—	—	—	—
合計	7,997,194	—	—	—	—	—

当期(平成28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	4,960,930	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,427,398	—	—	—	—	—
合計	9,388,328	—	—	—	—	—

(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28年2月29日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	10,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金(注2)	39,400,000	27,495,000	—	22,910,000	3,500,000	29,358,000
合計	49,400,000	30,495,000	—	22,910,000	6,500,000	32,358,000

当期(平成28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	—	—	—	—	—
投資法人債(注1)	3,000,000	—	—	—	3,000,000	3,000,000
長期借入金(注2)	59,295,000	—	11,600,000	18,910,000	3,500,000	29,358,000
合計	72,295,000	—	11,600,000	18,910,000	6,500,000	32,358,000

(注1) 1年内償還予定の投資法人債を含めて記載しています。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

(有価証券に関する注記)

前期(平成28年2月29日)及び当期(平成28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28年2月29日)及び当期(平成28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28年2月29日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	106,468,000	74,668,000	(注)	—
合計			106,468,000	74,668,000	—	—

当期(平成28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	48,268,000	(注)	—
合計			106,468,000	48,268,000	—	—

(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を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27年9月1日 至 平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)及び当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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27年9月1日 至 平成28年2月29日)

属性	名称等	所在地	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所 有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
法人主 要投資 主の子 会社	大和ハウス・ア セットマネジメ ント株式会社	東京都 千代田区	300	投資運用業	—	—	資産運用業 務の委託	資産運用報 酬の支払	653,202	未払費用	402,241
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	1,537,066	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	1,011,274	営業未払 金	302,467

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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	609,840	未払費用	517,841
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	1,537,066	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	1,037,261	営業未払 金	259,604

(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27年9月1日 至 平成28年2月29日)及び当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金繰入超過額	620	1,294
その他	19,857	19,486
小計	20,478	20,780
評価性引当額	20,478	20,780
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)	1,348	1,096
合併時受入評価差額(土地・建物)	1,571,116	1,510,223
合併時受入繰越欠損金	14,385,714	14,168,921
資産除去債務	135,634	134,133
貸倒引当金繰入超過額	—	7,601
その他	43,920	54,803
小計	16,137,734	15,876,779
繰延税金負債(固定)		
合併時受入評価差額(土地・建物)	1,752,467	1,698,437
資産除去債務に対する除却費用	121,621	118,925
小計	1,874,088	1,817,363
評価性引当額	14,263,645	14,059,416
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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.37%	△32.65%
その他	0.08%	0.36%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年9月1日以降に開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は32.31%から31.74%に変更されますが、当該税率変更による影響はありません。

(退職給付に関する注記)

前期(平成28年2月29日)及び当期(平成28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27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
期首残高		415,079		419,792
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		4,712		4,766
期末残高		419,792		424,558

(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27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
貸借対照表計上額				
期首残高		246,411,517		246,376,192
期中増減額		△35,325		△1,577,691
期末残高		246,376,192		244,798,501
期末時価		278,340,000		279,847,000

(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京都西大路の取得(1,054,104千円)、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27年9月1日至平成28年2月29日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位: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	1,537,066	不動産賃貸事業

当期(自平成28年3月1日至平成28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	1,537,066	不動産賃貸事業

(持分法損益等に関する注記)

前期(平成28年2月29日)及び当期(平成28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27年9月1日 至 平成28年2月29日	自	平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
1口当たり純資産額		148,707円		148,504円
1口当たり当期純利益		4,248円		4,297円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前期		当期	
	自	平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	自	平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
当期純利益(千円)		3,177,139		3,213,554
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)		3,177,139		3,213,554
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. 本投資法人と旧大和ハウスリート投資法人との合併

本投資法人は、平成28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧大和ハウスリート投資法人(以下「旧DHR」といいます。)を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

(1) 本合併の目的

本投資法人及び旧DHRは、本合併により①「総合型REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、②「規模拡大」によるJ-REIT業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び③「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考え、平成28年4月15日付で合併契約を締結しました。

(2) 合併方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧DHRは本合併により解散しました。

(3) 合併比率

本合併に当たって、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付しました。これにより、旧DHRの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、平成28年11月に、その端数に応じて支払う予定です。

(4) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了する旧DHRの営業期間に係る旧DHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の旧DHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金3,281,149,200円を、平成28年11月14日に支払う予定です。

(5) 旧DHRの直前期(平成28年8月期:平成28年3月1日から平成28年8月31日まで)の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	7,142百万円
当期純利益	3,280百万円
資産合計	222,208百万円
負債合計	113,467百万円
純資産合計	108,740百万円

2. 資産の取得

本投資法人は、平成28年9月28日付で以下の物件を取得しました。

資産の名称	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)
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)	7,600,000千円
鑑定評価額(注2)	7,630,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社、D0新都心開発特定目的会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクトひびき灘
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,080,000千円
鑑定評価額(注2)	2,110,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクト盛岡Ⅱ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	1,280,000千円
鑑定評価額(注2)	1,300,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	カスターリア人形町Ⅲ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,000,000千円
鑑定評価額(注2)	2,180,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	ロイヤルパークス梅島
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,020,000千円
鑑定評価額(注2)	2,150,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,230,000千円
鑑定評価額(注2)	2,280,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(注2) 価格時点は平成28年8月31日です。

(注3) 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。

3. 資金の借入れ及び返済

(1) 本投資法人は、前記「2. 資産の取得」に記載の物件の取得資金として、平成28年9月28日付で以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行	9,000	0.63479% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成37年 9月29日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.6888% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成38年 9月28日	期限一括 返済	無担保 無保証

(2) 本投資法人は、平成28年9月30日に返済期限の到来した借入金31,800百万円を返済するとともに、リファイナンス資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社新生銀行	9,900	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR) +0.15%	平成28年 9月30日	平成32年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	10,400	0.40617% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成35年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
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 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	11,000	0.48305% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成36年 3月29日	期限一括 返済	無担保 無保証

4. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成28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28年10月4日から平成28年11月30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、既存借入金(既存投資法人債を含む)の返済・償還資金及び敷金・保証金の返済資金及びこれに関連する諸費用

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下の通りです。

なお、本合併の効力発生により、平成28年9月1日をもって発行済投資口の総口数が771,540口増加しています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ③決算期後に生じた重要な事実 A. 本合併」をご参照下さい。

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23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注1)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注2)
平成25年3月1日	投資口の分割	160,535	321,070	—	41,602	(注3)
平成25年3月18日	公募増資	28,000	349,070	10,455	52,058	(注4)
平成25年4月17日	第三者割当増資	2,800	351,870	1,045	53,104	(注5)
平成25年10月28日	公募増資	20,000	371,870	7,817	60,921	(注6)
平成25年11月19日	第三者割当増資	2,000	373,870	781	61,703	(注7)
平成27年3月1日	投資口の分割	373,870	747,740	—	61,703	(注8)

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

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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	川西 次郎	昭和49年4月 平成13年6月 平成15年3月 平成20年5月 平成21年6月 平成26年3月 平成27年12月	三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員日本橋営業第四部長 中央三井カード株式会社 常務取締役 同社 代表取締役社長 株式会社ジーエス・ユアサ コーポレーション 常勤監査役 藤田観光株式会社 非常勤監査役(現任) 本投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 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
専務取締役	松竹 健二郎	昭和58年4月 平成6年1月 平成11年10月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年11月 平成18年10月 平成21年5月 平成24年8月 平成27年4月 平成28年9月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 大阪本社 流通店舗営業本部 課長 同社 滋賀支店 流通店舗営業所 所長 同社 営業本部 流通店舗事業推進部 ロック推進室 課長 モリモト・アセットマネジメント株式会社(現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社) (出向) 取締役企画部長 同社 専務取締役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社(出向) 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 大和ハウスリート投資法人 執行役員 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 取締役投資運用部長 同社 常務取締役投資運用部長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 専務取締役不動産投資運用部門統括(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 平成28年8月 平成28年9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 同社 常務取締役経営管理部長兼財務企画部長 同社 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) 常務取締役アキュイジション部長(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	塚本 晴人	昭和58年4月 平成15年8月 平成16年11月  平成18年7月 平成20年1月 平成21年7月 平成23年3月 平成25年4月 平成26年11月  平成28年4月 平成28年9月	三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 八千代支店長 同社 名古屋支店 営業第一部長 兼 金山橋出張所長 同社 名古屋支店 営業第二部長 同社 浦和支店長 同社 内部監査部 事務監査グループ 主席業務監査役 社会福祉法人三井記念病院 (出向) 三井住友信託銀行株式会社 内部監査部 審議役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 (出向) 取締役財務部長 同社 (転籍) 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
監査役 (非常勤)	飛田 博	平成7年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成22年8月 平成22年11月 平成27年6月 平成27年6月  平成27年6月	司法修習生 東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所 西村総合法律事務所 入所 飛田博法律事務所 開所 ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流 飛田&パートナーズ法律事務所 開所(現任) 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) 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)	0

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、61名(出向者24名、うち大和ハウス工業株式会社の出向者23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。

本資産運用会社の本書の日付現在におけるコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等 当時)		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	涌井 浩史	昭和57年4月 平成13年6月 平成14年2月  平成14年7月 平成17年4月 平成19年10月 平成21年7月 平成22年6月 平成24年4月 平成25年7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 総合企画部 次長 同社 総合企画部兼三井トラスト・ホールディングス 経営企画部 次長 中央三井信託銀行株式会社 岐阜支店長 同社 事務管理部長 同社 総合企画部長 同社 執行役員 総合企画部長 同社 執行役員 内部監査部長 三井住友トラスト・カード株式会社 取締役副社長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(転籍) コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

5. 参考情報

「本投資法人の投資状況について」  
下記をご参照下さい。

投資法人の投資状況について

1. ポートフォリオ一覧

(1) 投資状況の概要

本投資法人の平成28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	11,466	4.4
		エリア2	13,962	5.4
		エリア3	—	—
		エリア4	23,467	9.1
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	76,562	29.6
		エリア2	64,815	25.1
		エリア3	32,303	12.5
		エリア4	22,219	8.6
小計			244,798	94.8
預金・その他の資産			13,468	5.2
資産総額 計			258,266	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	147,223	57.0
純資産総額	111,042	43.0

(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28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28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	7,294	3.0	8,170	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	4,214	1.7	4,140	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,438	1.0	2,090	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,376	1.0	2,120	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,099	0.9	1,810	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,088	0.4	1,120	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,138	0.9	2,150	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,813	1.1	2,620	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番Ⅱ	2,690	2,555	1.0	2,450	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,785	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	1,687	0.7	1,640	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,348	0.6	1,130	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,186	0.9	2,150	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,683	0.7	2,050	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,427	0.6	1,470	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,211	0.5	1,330	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮Ⅱ	1,138	1,077	0.4	1,190	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	883	0.4	981	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町Ⅱ	825	785	0.3	866	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	864	0.4	888	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	640	0.3	685	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	561	0.2	580	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	444	0.2	503	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	875	0.4	1,160	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町Ⅱ	1,070	992	0.4	1,310	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	866	0.4	1,030	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	1,370	1,278	0.5	1,610	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,093	0.4	1,390	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町Ⅲ	675	623	0.3	728	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,645	1.1	2,950	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	822	0.3	985	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋Ⅲ	666	619	0.3	765	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑Ⅱ	486	480	0.2	487	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町Ⅳ	400	379	0.2	444	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台Ⅱ	1,190	1,171	0.5	1,300	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	615	0.3	671	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座Ⅲ	2,880	2,753	1.1	2,840	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,547	1.0	2,960	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,169	2.9	7,520	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,303	1.3	3,960	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,861	1.2	3,280	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	892	0.4	1,330	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	7,085	2.9	8,540	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,013	0.8	2,240	平成23年12月19日	無		
		1049	カスターリア初台Ⅱ	1,900	1,898	0.8	2,070	平成25年9月27日	無		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	1,430	0.6	1,600	平成25年9月27日	無		
		小計				92,136	88,029	36.0	94,953		

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	4,109	1.7	4,140	平成17年12月20日	無		
		2002	カスターリア都立大学	648	606	0.2	555	平成18年3月22日	無		
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,019	0.4	1,070	平成19年3月7日	無		
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,349	0.6	1,240	平成19年6月21日	無		
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,352	0.6	1,590	平成19年6月21日	無		
		2007	カスターリア菊川	817	744	0.3	737	平成19年6月21日	無		
		2008	カスターリア目黒	844	851	0.3	932	平成22年4月1日	無		
		2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,040	1,002	0.4	1,200	平成22年4月1日	無		
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,170	0.5	1,340	平成22年4月1日	無		
		2011	カスターリア目白	988	941	0.4	1,050	平成22年4月1日	無		
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,485	1.0	2,690	平成22年4月1日	無		
		2013	カスターリア要町	1,140	1,076	0.4	1,200	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	6,915	2.8	8,370	平成22年4月1日	無		
		2015	カスターリア八雲	857	834	0.3	744	平成22年4月1日	無		
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,484	0.6	1,890	平成22年4月1日	無		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	978	0.4	1,060	平成22年4月1日	無		
		2019	カスターリア北沢	742	736	0.3	796	平成22年4月1日	無		
		2020	カスターリア門前仲町	503	465	0.2	510	平成22年4月1日	無		
		2023	カスターリア上池台	198	184	0.1	212	平成22年4月1日	無		
		2024	カスターリア森下	832	772	0.3	985	平成22年4月1日	無		
		2025	カスターリア若林公園	776	754	0.3	809	平成22年4月1日	無		
		2026	カスターリア浅草橋	792	740	0.3	913	平成22年4月1日	無		
		2027	カスターリア入谷	546	510	0.2	641	平成22年4月1日	無		
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,449	1.0	2,590	平成22年4月1日	無		
		2029	カスターリア森下Ⅱ	686	631	0.3	771	平成22年4月1日	無		
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,316	0.5	1,510	平成22年4月1日	無		
		2031	カスターリア尾山台	533	506	0.2	583	平成22年4月1日	無		
		2032	カスターリア中野	1,060	987	0.4	1,200	平成22年4月1日	無		
		2033	カスターリア用賀	923	879	0.4	1,110	平成22年4月1日	無		
		2034	カスターリア住吉	948	869	0.4	983	平成22年4月1日	無		
		2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,160	2,020	0.8	2,600	平成22年4月1日	無		
		2036	カスターリア押上	1,100	1,010	0.4	1,100	平成22年4月1日	無		
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,166	0.5	1,430	平成22年4月1日	無		
		2038	カスターリア中延	1,790	1,697	0.7	2,560	平成22年6月29日	無		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,608	2.7	9,190	平成22年11月1日	無		
		2040	カスターリア戸越	1,770	1,639	0.7	2,500	平成22年11月1日	無		
		2041	カスターリア大井町	1,181	1,186	0.5	1,450	平成23年6月30日	無		
		2042	カスターリア大森	1,500	1,472	0.6	1,760	平成23年8月2日	無		
		2043	カスターリア三宿	1,900	1,881	0.8	2,280	平成23年10月7日	無		
		2044	カスターリア荒川	1,660	1,606	0.7	2,100	平成24年3月28日	無		
		2045	カスターリア大森Ⅱ	2,370	2,318	0.9	2,760	平成24年3月29日	無		
		2046	カスターリア中目黒	3,800	3,802	1.6	4,400	平成24年11月29日	無		
		2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,035	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	1,773	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	1,514	0.6	1,690	平成25年9月27日	無		
		2050	森のとなり	1,020	1,066	0.4	1,170	平成26年7月1日	無		
		2051	カスターリア目黒平町	1,165	1,225	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	4,462	1.8	4,830	平成27年5月1日	無		
		2053	カスターリア本駒込	1,520	1,558	0.6	1,670	平成27年5月1日	無		
				小計		82,396	78,777	32.2	92,331		

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	1,606	0.7	1,940	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	610	0.2	720	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	693	0.3	770	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	763	0.3	887	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	621	0.3	635	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	631	0.3	703	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	577	0.2	614	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	512	0.2	493	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳Ⅱ	385	364	0.1	338	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	304	0.1	317	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	419	0.2	513	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,043	2.1	5,900	平成23年10月7日	無	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,679	0.7	1,900	平成25年9月27日	無	
		3020	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,258	1.7	4,750	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	9,314	3.8	10,600	平成27年5月1日	無	
	3022	エルプレイス新子安	1,720	1,788	0.7	1,940	平成27年5月1日	無		
	3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,082	0.4	1,270	平成27年5月1日	無		
	小計				30,694	30,272	12.4	34,290		
	居住施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,682	0.7	1,580	平成17年12月20日	無
			4008	アブリーレ垂水	1,340	1,203	0.5	1,550	平成22年4月1日	無
			4009	クレスト草津	3,004	2,963	1.2	1,940	平成22年4月1日	無
			4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,361	0.6	1,600	平成22年4月1日	無
			4011	カスターリア新梅田	1,376	1,247	0.5	1,420	平成22年4月1日	無
			4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,088	1.7	4,620	平成22年4月1日	無
			4014	カスターリア栄	1,010	935	0.4	1,190	平成22年4月1日	無
			4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,205	1.3	3,740	平成22年4月1日	無
			4016	カスターリア円山裏参道	411	374	0.2	494	平成22年4月1日	無
			4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,595	0.7	1,940	平成22年4月1日	無
			4018	カスターリア東比恵	960	873	0.4	985	平成22年4月1日	無
			4019	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,070	1.3	4,370	平成22年4月1日	無
			4020	カスターリア三宮	1,230	1,111	0.5	1,470	平成22年4月1日	無
			4021	カスターリア勾当台公園	481	429	0.2	536	平成22年4月1日	無
			4022	カスターリア一番町	783	713	0.3	915	平成22年4月1日	無
			4023	カスターリア大町	656	631	0.3	726	平成22年4月1日	無
			4024	カスターリア上町台	2,190	2,013	0.8	2,590	平成22年4月1日	無
4025			カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,463	1.0	3,490	平成22年4月1日	無	
4026			ビッグタワー南3条	1,740	1,443	0.6	2,490	平成22年11月1日	無	
4027			カスターリア伏見	2,260	2,078	0.8	2,980	平成23年1月14日	無	
4028			カスターリア名駅南	720	690	0.3	897	平成23年8月1日	無	
4029	カスターリア薬院	930	917	0.4	1,110	平成23年9月26日	無			
4030	カスターリア壬生	1,193	1,157	0.5	1,440	平成23年12月22日	無			
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,195	0.5	1,690	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	2,799	1.1	3,750	平成25年3月25日	無			
4033	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,709	1.1	3,080	平成25年3月29日	無			
4034	カスターリア志賀本通	1,730	1,686	0.7	2,140	平成25年6月26日	無			
4035	カスターリア京都西大路	973	1,044	0.4	1,030	平成27年11月2日	無			
小計				49,093	45,687	18.7	55,763			
居住施設 小計				254,319	242,767	99.2	277,337			
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	909	0.4	1,260	平成25年6月24日	無	
		6002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,120	0.5	1,250	平成26年9月1日	無	
小計				2,030	2,030	0.8	2,510			
合計				256,349	244,798	100.0	279,847			

- (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、NCRとの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28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計算規則に基づき、決算日である平成28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、NCRとの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28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	5,093.51	96	93	97.4	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,273.63	96	89	93.7	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,484.14	75	70	91.7	91	9
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,128.56	67	64	95.6	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	1,458.73	51	51	100.0	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,875.76	59	57	96.8	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,303.00	51	49	96.0	100	-
1009	カスターリア麻布十番II	2,094.58	2,004.51	66	63	95.7	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	1,718.72	61	58	94.6	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	2,443.69	44	42	95.5	66	34
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,898.47	26	26	100.0	15	85
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,874.92	62	60	96.6	100	-
1019	カスターリア水天宮II	1,858.34	1,858.34	55	55	100.0	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,386.67	40	38	96.0	100	-
1021	カスターリア新富町II	1,244.54	1,244.54	33	33	100.0	100	-
1022	カスターリア原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	71	29
1023	カスターリア代々木上原	811.95	779.67	25	24	96.0	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	1,747.90	32	32	100.0	75	25
1028	カスターリア人形町II	1,826.80	1,778.99	38	37	97.4	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0	88	13
1030	カスターリア東日本橋II	2,117.46	2,086.79	63	62	98.6	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,548.76	60	57	95.1	100	-
1032	カスターリア新富町III	972.51	951.50	41	40	97.8	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	1,112.36	32	31	96.9	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	644.02	27	26	96.3	100	-
1037	カスターリア新富町IV	681.00	647.00	20	19	95.0	100	-
1038	カスターリア高輪台II	1,567.84	1,471.90	40	38	93.9	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	3,301.33	96	90	94.5	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,542.21	88	87	98.7	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	10,152.66	169	165	97.5	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,000.75	103	96	93.1	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	1,506.33	50	49	97.4	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,281.76	213	204	96.6	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,945.56	81	78	95.7	100	-
1049	カスターリア初台II	2,339.42	2,185.16	56	53	93.4	89	11
1050	カスターリア恵比寿	1,659.71	1,571.16	36	34	94.7	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	4,831.17	125	121	97.2	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	1,516.28	52	51	98.3	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,246.52	29	26	90.3	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,847.90	70	69	98.7	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	1,307.84	26	24	92.4	96	4
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,662.92	54	50	93.2	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,296.46	40	35	88.0	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,515.31	87	85	96.5	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,601.92	73	72	98.6	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	12,510.06	208	204	98.3	45	55
2015	カスターリア八雲	1,276.91	1,276.91	18	18	100.0	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	2,131.36	35	33	94.5	43	57
2019	カスターリア北沢	1,220.16	1,220.16	15	15	100.0	-	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	1,329.06	38	37	96.0	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,304.48	23	21	91.5	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,230.45	22	19	86.9	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	3,837.86	102	94	91.4	100	-
2029	カスターリア森下Ⅱ	1,275.60	1,211.82	40	38	95.0	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,241.88	78	72	93.2	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	832.31	28	27	97.1	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,495.22	42	39	92.6	100	-
2033	カスターリア用賀	1,472.38	1,397.51	45	43	94.9	100	-
2034	カスターリア住吉	1,362.60	1,315.73	60	58	96.6	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	2,334.38	83	80	96.4	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	2,518.19	120	115	95.8	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	2,015.07	60	59	98.5	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,553.31	54	52	96.7	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,555.91	70	66	93.6	60	40
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,818.70	2,674.21	112	105	94.9	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	2,974.80	101	95	93.9	99	1
2047	カスターリア目黒長者丸	2,123.77	2,031.61	61	59	95.7	100	-
2048	カスターリア目黒鷹番	1,961.52	1,879.78	55	53	95.8	96	4
2049	カスターリア大森Ⅲ	2,004.80	1,885.78	74	70	94.1	100	-
2050	森のとなり	1,668.24	1,569.48	28	26	94.1	46	54
2051	カスターリア目黒平町	1,278.52	1,203.08	38	36	94.1	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	2,060.43	67	63	92.6	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	1,408.95	32	31	97.0	97	3
3003	カスターリア船橋	1,552.01	1,482.41	87	83	95.5	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	1,203.48	61	57	93.5	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	1,010.78	49	48	98.0	100	-
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	724.63	724.63	35	35	100.0	100	-
3013	カスターリア野毛山	744.90	695.24	30	28	93.3	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	2,026.89	85	79	93.0	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	3,277.02	131	120	92.3	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	10,856.06	540	436	80.7	100	-
4010	カスターリア堺筋本町	3,471.39	3,267.90	117	110	94.1	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,110.86	108	103	94.8	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	9,849.72	154	141	90.2	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,699.14	73	69	95.2	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	9,126.94	262	256	97.8	81	19
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,438.89	36	34	94.5	100	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	5,389.63	146	130	88.4	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	3,061.60	115	115	100.0	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	8,684.20	133	132	99.3	53	47
4020	カスターリア三宮	3,071.60	2,959.04	112	108	96.3	100	-
4021	カスターリア勾当台公園	1,684.10	1,654.41	50	49	98.2	100	-
4022	カスターリア一番町	2,800.32	2,665.59	68	65	95.2	100	-
4023	カスターリア大町	2,149.08	2,089.12	72	70	97.2	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,415.39	69	69	100.0	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	5,993.04	194	187	96.2	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,496.68	179	176	98.1	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,655.04	123	115	94.8	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,822.10	70	70	100.0	100	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,761.41	118	117	99.2	100	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,550.79	78	70	90.2	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,471.11	84	84	100.0	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	6,892.42	215	134	62.2	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	4,779.16	128	121	94.0	100	-
4035	カスターリア京都西大路	2,035.37	1,935.99	81	77	95.1	100	-
6001	アーバンリビング稲毛	4,177.52 (注7)	4,177.52	<sup>1</sup> (注8)	1	100.0	-	-
6002	油壺マリーナヒルズ	3,901.14 (注7)	3,901.14	<sup>1</sup> (注9)	1	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		505,935.16	486,130.87	11,426	10,917	96.1	81	19

(注1)「賃貸可能面積」には、平成28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28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28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28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28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"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・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</li> </ul>
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、NCRとの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28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	カスターリア 麻布十番七面坂	カスターリア芝公園	カスターリア銀座
運用期間	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	34,656	17,739	10,368	10,111
敷金・保証金等	177,687	27,640	12,446	11,577
稼働率	97.4	93.7	91.7	95.6
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	230,795	117,184	67,802	62,956
賃貸事業収入賃賃料	205,148	108,348	64,963	57,151
その他賃貸事業収入	25,647	8,835	2,838	5,804
(B) 賃貸事業費用 小計	54,668	23,733	15,037	18,758
公租公課	8,142	4,730	3,399	3,255
外注管理費	18,185	10,286	6,332	9,373
修繕費	13,683	3,662	3,457	3,959
損害保険料	140	106	71	67
水道光熱費	13,247	2,635	501	661
その他賃貸事業費用	1,268	2,312	1,274	1,440
(C) NOI (=A-B)	176,127	93,450	52,764	44,197
(D) 減価償却費	31,797	24,017	15,022	13,081
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	144,329	69,432	37,742	31,116
(F) 資本的支出	17,029	263	271	2,846
(G) NCF (=C-F)	159,097	93,186	52,492	41,351
取得価格（百万円）	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	カスターリア広尾	カスターリア日本橋	カスターリア八丁堀	カスターリア麻布十番
運用期間	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	7,987	6,236	10,505	11,319
敷金・保証金等	39,761	10,849	13,140	14,330
稼働率	100.0	100.0	96.8	96.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,567	38,113	65,860	69,937
賃貸事業収入賃賃料	47,856	36,630	63,194	67,240
その他賃貸事業収入	2,710	1,482	2,665	2,696
(B) 賃貸事業費用 小計	9,723	9,157	12,826	13,274
公租公課	2,706	1,809	2,818	2,396
外注管理費	4,176	4,250	6,372	6,707
修繕費	468	1,898	2,022	2,644
損害保険料	39	45	75	59
水道光熱費	1,643	346	401	341
その他賃貸事業費用	689	806	1,136	1,125
(C) NOI (=A-B)	40,844	28,955	53,033	56,662
(D) 減価償却費	11,194	8,275	14,403	11,903
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	29,650	20,679	38,629	44,759
(F) 資本的支出	808	271	-	302
(G) NCF (=C-F)	40,036	28,683	53,033	56,360
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,495	8,040	7,832	5,652
敷金・保証金等	13,145	35,106	8,806	7,820
稼働率	95.7	100.0	94.6	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	62,170	46,997	49,741	34,518
賃貸事業収入賃賃料	59,122	45,054	47,796	33,313
その他賃貸事業収入	3,048	1,943	1,944	1,204
(B) 賃貸事業費用 小計	19,726	14,139	13,320	7,714
公租公課	2,831	2,123	2,194	1,780
外注管理費	10,469	7,024	6,114	3,888
修繕費	4,708	3,598	3,636	594
損害保険料	62	49	49	35
水道光熱費	481	262	269	350
その他賃貸事業費用	1,173	1,081	1,055	1,065
(C) NOI (=A-B)	42,443	32,857	36,420	26,803
(D) 減価償却費	13,440	7,939	10,678	5,937
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	29,003	24,917	25,742	20,866
(F) 資本的支出	540	2,049	393	-
(G) NCF (=C-F)	41,902	30,807	36,027	26,803
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,886	9,205	6,711	7,060
敷金・保証金等	14,929	18,879	8,372	7,007
稼働率	96.1	95.5	100.0	96.6
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	65,396	59,679	41,926	45,942
賃貸事業収入賃賃料	59,752	55,854	35,541	42,645
その他賃貸事業収入	5,644	3,824	6,385	3,297
(B) 賃貸事業費用 小計	34,458	11,326	15,071	12,141
公租公課	4,431	2,870	2,755	2,326
外注管理費	9,571	4,644	4,461	4,334
修繕費	15,022	2,370	6,487	2,622
損害保険料	79	63	50	50
水道光熱費	2,684	373	347	1,703
その他賃貸事業費用	2,671	1,003	970	1,104
(C) NOI (=A-B)	30,938	48,352	26,854	33,800
(D) 減価償却費	8,139	8,293	5,217	6,965
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,798	40,059	21,637	26,835
(F) 資本的支出	47,782	2,511	15,990	2,276
(G) NCF (=C-F)	△16,844	45,841	10,864	31,524
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,643	5,195	4,670	4,360
敷金・保証金等	6,002	7,283	6,232	5,267
稼働率	100.0	96.0	100.0	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	40,835	32,195	28,954	26,622
賃貸事業収入賃賃料	38,924	31,603	27,110	25,357
その他賃貸事業収入	1,910	592	1,844	1,264
(B) 賃貸事業費用 小計	10,361	8,439	7,368	8,459
公租公課	2,464	1,812	1,371	1,472
外注管理費	3,520	2,747	3,262	2,232
修繕費	1,474	2,435	2,196	3,291
損害保険料	51	42	36	33
水道光熱費	1,530	568	355	324
その他賃貸事業費用	1,320	832	146	1,104
(C) NOI (=A-B)	30,473	23,756	21,585	18,162
(D) 減価償却費	6,477	5,717	5,518	3,036
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	23,996	18,039	16,066	15,125
(F) 資本的支出	1,229	4,625	4,488	481
(G) NCF (=C-F)	29,243	19,131	17,097	17,680
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,458	3,163	3,087	5,981
敷金・保証金等	5,646	4,008	2,887	8,463
稼働率	96.0	96.2	100.0	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,392	18,327	18,954	37,163
賃貸事業収入賃賃料	20,514	17,085	18,323	35,131
その他賃貸事業収入	878	1,241	630	2,031
(B) 賃貸事業費用 小計	5,185	10,128	4,658	8,470
公租公課	987	1,010	951	1,941
外注管理費	2,183	3,273	1,820	3,360
修繕費	1,183	4,545	863	1,564
損害保険料	22	20	26	47
水道光熱費	172	168	320	434
その他賃貸事業費用	635	1,111	676	1,121
(C) NOI (=A-B)	16,207	8,198	14,295	28,692
(D) 減価償却費	2,879	2,323	1,836	6,020
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,327	5,875	12,459	22,672
(F) 資本的支出	2,755	11,004	-	1,305
(G) NCF (=C-F)	13,451	△2,805	14,295	27,387
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,430	5,337	8,031	6,533
敷金・保証金等	9,470	7,538	11,114	6,845
稼働率	97.4	100.0	98.6	95.1
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	40,557	32,532	49,144	41,349
賃貸事業収入賃賃料	39,022	31,134	47,531	39,935
その他賃貸事業収入	1,535	1,397	1,613	1,414
(B) 賃貸事業費用 小計	7,819	8,676	9,971	8,411
公租公課	1,980	1,750	2,282	1,774
外注管理費	3,289	3,474	3,798	3,399
修繕費	959	2,394	2,438	1,953
損害保険料	50	41	75	43
水道光熱費	489	247	424	459
その他賃貸事業費用	1,049	767	951	780
(C) NOI (=A-B)	32,738	23,855	39,173	32,937
(D) 減価償却費	6,714	4,303	7,888	5,553
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	26,023	19,552	31,284	27,384
(F) 資本的支出	594	1,150	482	463
(G) NCF (=C-F)	32,143	22,704	38,691	32,474
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,947	14,000	4,654	4,056
敷金・保証金等	4,678	19,263	4,427	6,228
稼働率	97.8	100.0	96.9	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	24,749	83,844	29,261	24,370
賃貸事業収入賃賃料	23,481	81,667	28,443	24,336
その他賃貸事業収入	1,268	2,177	818	34
(B) 賃貸事業費用 小計	7,146	13,440	5,482	3,948
公租公課	1,153	4,108	1,523	1,299
外注管理費	3,378	5,492	2,303	1,468
修繕費	1,484	1,975	539	79
損害保険料	33	105	33	33
水道光熱費	425	546	249	377
その他賃貸事業費用	669	1,213	832	689
(C) NOI (=A-B)	17,603	70,404	23,779	20,422
(D) 減価償却費	4,361	12,823	3,707	3,802
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,241	57,580	20,071	16,620
(F) 資本的支出	725	951	409	417
(G) NCF (=C-F)	16,878	69,452	23,369	20,004
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,553	2,507	5,969	3,488
敷金・保証金等	815	3,227	6,821	3,650
稼働率	96.3	95.0	93.9	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	16,153	16,660	36,841	21,414
賃貸事業収入賃賃料	15,488	15,414	36,299	20,523
その他賃貸事業収入	664	1,245	542	891
(B) 賃貸事業費用 小計	13,775	4,944	23,069	5,213
公租公課	869	807	2,005	1,110
外注管理費	1,726	2,207	3,937	2,322
修繕費	10,524	803	15,796	866
損害保険料	22	21	45	22
水道光熱費	214	290	350	135
その他賃貸事業費用	419	815	933	755
(C) NOI (=A-B)	2,378	11,715	13,772	16,201
(D) 減価償却費	2,555	2,319	5,125	2,638
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	△177	9,396	8,647	13,562
(F) 資本的支出	23,272	874	24,540	146
(G) NCF (=C-F)	△20,894	10,841	△10,767	16,054
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,310	15,015	38,104	20,593
敷金・保証金等	14,000	20,485	53,214	30,678
稼働率	94.5	98.7	97.5	93.1
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	83,047	95,014	240,129	138,316
賃貸事業収入賃賃料	79,381	88,440	220,867	126,484
その他賃貸事業収入	3,666	6,573	19,262	11,832
(B) 賃貸事業費用 小計	18,814	18,554	66,405	33,446
公租公課	4,524	4,504	14,119	7,622
外注管理費	7,895	8,268	24,571	15,602
修繕費	4,849	4,167	18,262	8,640
損害保険料	110	118	285	182
水道光熱費	812	593	2,300	986
その他賃貸事業費用	621	901	6,864	411
(C) NOI (=A-B)	64,233	76,459	173,723	104,870
(D) 減価償却費	13,628	14,587	26,924	20,271
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	50,604	61,872	146,799	84,599
(F) 資本的支出	2,336	1,847	9,836	3,613
(G) NCF (=C-F)	61,896	74,612	163,886	101,256
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	14,955	6,633	57,807	11,053
敷金・保証金等	-	6,827	212,534	11,221
稼働率	100.0	97.4	96.6	95.7
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	92,554	39,947	374,954	70,572
賃貸事業収入賃賃料	89,731	38,752	340,591	66,534
その他賃貸事業収入	2,822	1,195	34,363	4,037
(B) 賃貸事業費用 小計	10,904	12,324	137,399	16,737
公租公課	4,896	1,881	18,565	4,096
外注管理費	4,647	6,824	60,131	8,151
修繕費	323	2,494	15,095	3,231
損害保険料	93	43	712	93
水道光熱費	630	284	3,818	631
その他賃貸事業費用	314	794	39,076	532
(C) NOI（=A-B）	81,649	27,623	237,555	53,834
(D) 減価償却費	9,699	6,770	88,915	14,829
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	71,949	20,853	148,640	39,005
(F) 資本的支出	-	370	923	300
(G) NCF（=C-F）	81,649	27,252	236,632	53,534
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	9,082	6,897	20,319	3,246
敷金・保証金等	11,774	9,471	23,924	3,605
稼働率	93.4	94.7	97.2	96.9
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,243	43,175	125,286	19,194
賃貸事業収入賃賃料	55,085	42,156	119,438	18,653
その他賃貸事業収入	3,158	1,019	5,847	541
(B) 賃貸事業費用 小計	15,873	8,708	32,901	4,575
公租公課	3,374	2,270	5,809	538
外注管理費	6,265	4,599	17,873	2,412
修繕費	4,805	919	6,561	712
損害保険料	69	47	148	28
水道光熱費	846	332	819	303
その他賃貸事業費用	513	539	1,688	580
(C) NOI（=A-B）	42,370	34,467	92,384	14,618
(D) 減価償却費	10,196	7,820	27,285	5,202
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	32,173	26,646	65,099	9,416
(F) 資本的支出	826	1,128	-	-
(G) NCF（=C-F）	41,544	33,338	92,384	14,618
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,701	5,506	7,540	4,418
敷金・保証金等	7,644	11,404	9,201	6,408
稼働率	98.3	90.3	98.7	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	36,693	35,323	45,981	28,345
賃貸事業収入賃賃料	34,306	34,761	43,478	26,417
その他賃貸事業収入	2,387	561	2,503	1,928
(B) 賃貸事業費用 小計	7,697	9,791	11,982	8,779
公租公課	1,886	1,292	2,152	1,448
外注管理費	3,735	4,077	6,445	2,756
修繕費	832	1,872	1,552	3,256
損害保険料	46	38	56	40
水道光熱費	333	149	669	275
その他賃貸事業費用	862	2,361	1,105	1,003
(C) NOI (=A-B)	28,995	25,531	33,998	19,566
(D) 減価償却費	8,168	8,572	11,528	6,739
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,826	16,958	22,470	12,826
(F) 資本的支出	-	864	107	-
(G) NCF (=C-F)	28,995	24,666	33,891	19,566
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,568	5,727	5,667	5,447
敷金・保証金等	6,061	7,866	8,326	7,012
稼働率	92.4	93.2	88.0	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	28,568	37,067	37,454	34,496
賃貸事業収入賃賃料	27,016	35,321	35,750	32,579
その他賃貸事業収入	1,552	1,745	1,703	1,916
(B) 賃貸事業費用 小計	10,341	8,798	11,758	6,144
公租公課	1,432	1,782	2,096	1,643
外注管理費	3,357	3,482	3,480	2,814
修繕費	3,815	2,388	5,114	967
損害保険料	35	58	39	36
水道光熱費	204	412	270	220
その他賃貸事業費用	1,496	674	758	460
(C) NOI (=A-B)	18,227	28,268	25,696	28,352
(D) 減価償却費	4,819	6,850	4,814	5,219
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,407	21,418	20,881	23,132
(F) 資本的支出	17,601	546	8,773	810
(G) NCF (=C-F)	626	27,722	16,923	27,541
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	13,468	6,328	43,256	4,113
敷金・保証金等	15,820	9,064	65,347	5,203
稼働率	96.5	98.6	98.3	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	94,439	38,312	276,708	24,872
賃貸事業収入賃賃料	80,717	36,986	256,946	23,305
その他賃貸事業収入	13,722	1,326	19,761	1,567
(B) 賃貸事業費用 小計	30,572	10,491	63,403	8,407
公租公課	4,100	1,603	15,140	1,695
外注管理費	8,648	3,759	30,003	3,434
修繕費	16,259	4,039	13,650	2,761
損害保険料	101	43	388	35
水道光熱費	764	414	2,806	201
その他賃貸事業費用	697	630	1,413	278
(C) NOI（=A-B）	63,867	27,821	213,304	16,465
(D) 減価償却費	12,656	5,550	44,973	3,520
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	51,210	22,271	168,330	12,945
(F) 資本的支出	59,365	270	3,231	2,654
(G) NCF（=C-F）	4,501	27,551	210,072	13,810
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,361	5,586	4,262	2,790
敷金・保証金等	10,709	8,092	6,046	-
稼働率	100.0	94.5	100.0	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	50,709	36,082	26,168	16,969
賃貸事業収入賃賃料	50,166	34,011	24,814	16,743
その他賃貸事業収入	542	2,070	1,354	226
(B) 賃貸事業費用 小計	6,539	9,105	6,938	2,982
公租公課	2,599	2,361	1,705	917
外注管理費	3,006	3,317	3,051	1,109
修繕費	146	2,165	855	92
損害保険料	60	55	31	23
水道光熱費	372	490	604	251
その他賃貸事業費用	352	714	689	587
(C) NOI（=A-B）	44,170	26,976	19,230	13,987
(D) 減価償却費	6,279	6,650	4,322	3,280
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	37,890	20,326	14,907	10,706
(F) 資本的支出	705	4,484	2,185	-
(G) NCF（=C-F）	43,464	22,492	17,044	13,987
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	1,282	4,994	4,112	5,189
敷金・保証金等	816	7,181	4,925	7,706
稼働率	100.0	96.0	91.5	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	7,608	32,084	24,932	31,561
賃貸事業収入賃賃料	7,514	29,150	23,975	30,301
その他賃貸事業収入	94	2,933	956	1,260
(B) 賃貸事業費用 小計	2,239	10,231	10,267	7,080
公租公課	237	1,626	1,881	1,544
外注管理費	655	5,390	3,310	3,105
修繕費	256	2,163	4,304	1,608
損害保険料	10	45	40	39
水道光熱費	31	323	317	259
その他賃貸事業費用	1,047	683	413	524
(C) NOI（=A-B）	5,369	21,852	14,664	24,480
(D) 減価償却費	1,124	4,901	3,941	4,828
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	4,244	16,950	10,723	19,652
(F) 資本的支出	135	-	7,077	2,740
(G) NCF（=C-F）	5,234	21,852	7,587	21,740
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	3,310	13,154	4,309	7,628
敷金・保証金等	5,492	19,343	5,081	7,932
稼働率	86.9	91.4	95.0	93.2
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	22,019	87,250	27,098	48,402
賃貸事業収入賃賃料	21,052	79,899	25,707	45,985
その他賃貸事業収入	966	7,351	1,390	2,416
(B) 賃貸事業費用 小計	6,471	25,766	6,993	11,844
公租公課	1,294	5,343	1,456	2,627
外注管理費	2,668	10,230	3,020	6,164
修繕費	1,811	7,758	1,596	2,316
損害保険料	34	118	35	68
水道光熱費	232	885	258	519
その他賃貸事業費用	430	1,431	625	147
(C) NOI（=A-B）	15,547	61,484	20,105	36,557
(D) 減価償却費	3,608	16,287	4,470	9,070
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	11,938	45,197	15,635	27,486
(F) 資本的支出	3,440	2,209	292	-
(G) NCF（=C-F）	12,107	59,274	19,812	36,557
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,934	5,433	5,175	5,130
敷金・保証金等	2,507	6,327	7,191	6,748
稼働率	97.1	92.6	94.9	96.6
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	18,244	35,241	32,736	32,441
賃貸事業収入賃賃料	17,763	33,791	31,021	31,065
その他賃貸事業収入	481	1,449	1,715	1,376
(B) 賃貸事業費用 小計	3,578	8,041	6,649	6,965
公租公課	1,234	1,875	1,619	1,716
外注管理費	1,801	3,533	3,205	3,402
修繕費	214	1,954	1,325	1,340
損害保険料	26	50	40	50
水道光熱費	180	350	279	305
その他賃貸事業費用	122	275	179	150
(C) NOI（=A-B）	14,666	27,199	26,087	25,475
(D) 減価償却費	2,211	6,339	3,645	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	12,454	20,860	22,441	19,127
(F) 資本的支出	-	1,850	132	-
(G) NCF（=C-F）	14,666	25,349	25,954	25,475
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	11,338	5,908	7,236	11,646
敷金・保証金等	5,910	9,196	-	23,256
稼働率	100.0	100.0	100.0	96.4
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	69,906	35,709	43,807	73,473
賃貸事業収入賃賃料	68,032	35,241	43,416	69,291
その他賃貸事業収入	1,874	468	391	4,181
(B) 賃貸事業費用 小計	9,154	6,409	7,980	14,792
公租公課	3,741	2,126	2,481	3,332
外注管理費	4,292	2,457	2,707	7,763
修繕費	247	728	2,020	2,145
損害保険料	91	59	61	71
水道光熱費	603	306	442	586
その他賃貸事業費用	177	731	267	893
(C) NOI（=A-B）	60,752	29,299	35,827	58,681
(D) 減価償却費	11,093	7,211	7,489	13,302
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	49,658	22,088	28,337	45,378
(F) 資本的支出	-	-	-	543
(G) NCF（=C-F）	60,752	29,299	35,827	58,137
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	カスターリア戸越	カスターリア大井町	カスターリア大森
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	52,873	11,999	6,238	8,318
敷金・保証金等	73,633	17,096	5,913	13,711
稼働率	100.0	95.8	100.0	98.5
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	333,904	76,449	43,810	52,674
賃貸事業収入賃賃料	317,602	72,190	37,428	48,657
その他賃貸事業収入	16,301	4,259	6,382	4,016
(B) 賃貸事業費用 小計	99,093	18,875	7,239	9,720
公租公課	18,398	4,262	1,748	2,358
外注管理費	16,445	8,922	4,694	5,620
修繕費	10,831	3,788	-	806
損害保険料	576	91	44	68
水道光熱費	-	779	229	498
その他賃貸事業費用	52,841	1,030	521	367
(C) NOI (=A-B)	234,811	57,573	36,571	42,953
(D) 減価償却費	104,643	15,966	7,946	12,979
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	130,167	41,607	28,624	29,974
(F) 資本的支出	4,936	-	-	132
(G) NCF (=C-F)	229,874	57,573	36,571	42,821
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	カスターリア三宿	カスターリア荒川	カスターリア大森Ⅱ	カスターリア中目黒
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,838	9,963	12,210	17,568
敷金・保証金等	19,597	13,529	27,989	47,293
稼働率	96.7	93.6	94.9	93.9
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	67,669	63,354	80,200	113,080
賃貸事業収入賃賃料	64,698	59,409	74,636	104,785
その他賃貸事業収入	2,970	3,944	5,563	8,294
(B) 賃貸事業費用 小計	12,109	18,180	15,392	21,161
公租公課	3,419	3,714	3,647	4,353
外注管理費	6,167	6,988	6,697	10,294
修繕費	1,473	6,352	2,324	3,850
損害保険料	90	105	98	79
水道光熱費	595	746	1,599	2,119
その他賃貸事業費用	362	274	1,026	464
(C) NOI (=A-B)	55,560	45,173	64,807	91,918
(D) 減価償却費	13,337	17,084	13,578	12,355
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	42,222	28,088	51,229	79,563
(F) 資本的支出	658	2,509	-	2,332
(G) NCF (=C-F)	54,902	42,664	64,807	89,585
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,130	8,391	7,654	4,790
敷金・保証金等	10,745	10,212	10,684	9,107
稼働率	95.7	95.8	94.1	94.1
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	61,221	53,949	48,870	30,334
賃貸事業収入賃賃料	59,029	49,433	45,744	28,715
その他賃貸事業収入	2,191	4,515	3,125	1,618
(B) 賃貸事業費用 小計	13,775	10,621	12,836	9,929
公租公課	3,757	1,666	2,504	1,632
外注管理費	6,923	5,915	6,227	2,926
修繕費	1,884	2,115	2,906	5,057
損害保険料	64	53	55	39
水道光熱費	611	321	396	108
その他賃貸事業費用	534	548	745	165
(C) NOI (=A-B)	47,445	43,327	36,033	20,404
(D) 減価償却費	9,199	6,620	10,019	5,441
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	38,246	36,707	26,014	14,963
(F) 資本的支出	-	693	538	1,071
(G) NCF (=C-F)	47,445	42,634	35,495	19,333
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,943	37,869	7,786	8,912
敷金・保証金等	7,570	41,235	10,605	85,460
稼働率	94.1	100.0	92.6	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	33,408	243,647	51,013	56,761
賃貸事業収入賃賃料	29,213	227,217	47,028	53,473
その他賃貸事業収入	4,194	16,429	3,984	3,288
(B) 賃貸事業費用 小計	7,837	86,046	13,311	5,792
公租公課	1,576	14,743	2,895	3,647
外注管理費	4,909	7,499	7,226	851
修繕費	829	3,522	2,448	687
損害保険料	39	513	69	86
水道光熱費	161	-	318	2
その他賃貸事業費用	321	59,768	354	517
(C) NOI (=A-B)	25,571	157,600	37,701	50,969
(D) 減価償却費	4,881	76,230	8,732	5,358
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,689	81,370	28,969	45,610
(F) 資本的支出	-	1,620	772	-
(G) NCF (=C-F)	25,571	155,979	36,929	50,969
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,135	4,812	5,045	3,619
敷金・保証金等	7,000	7,030	7,306	4,111
稼働率	97.0	95.5	93.8	93.5
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	27,242	30,104	32,961	23,937
賃貸事業収入賃賃料	25,067	27,860	31,095	22,217
その他賃貸事業収入	2,174	2,244	1,865	1,719
(B) 賃貸事業費用 小計	6,605	12,608	8,363	9,435
公租公課	1,398	1,476	1,431	1,078
外注管理費	2,705	4,058	3,233	3,343
修繕費	681	4,725	2,505	4,075
損害保険料	36	35	40	34
水道光熱費	264	1,692	420	340
その他賃貸事業費用	1,519	619	732	562
(C) NOI (=A-B)	20,637	17,496	24,598	14,501
(D) 減価償却費	5,124	5,709	4,897	4,018
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	15,513	11,786	19,700	10,483
(F) 資本的支出	-	4,210	514	99
(G) NCF (=C-F)	20,637	13,285	24,083	14,402
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,570	3,016	2,218
敷金・保証金等	8,352	7,140	4,386	3,038
稼働率	100.0	100.0	98.0	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	26,864	21,471	19,224	13,605
賃貸事業収入賃賃料	26,796	21,264	18,071	12,836
その他賃貸事業収入	68	206	1,153	768
(B) 賃貸事業費用 小計	3,416	7,233	9,894	6,496
公租公課	1,070	929	891	664
外注管理費	1,399	1,472	2,048	1,826
修繕費	138	4,048	5,920	3,232
損害保険料	26	27	27	22
水道光熱費	200	204	241	198
その他賃貸事業費用	579	550	765	552
(C) NOI (=A-B)	23,447	14,237	9,330	7,108
(D) 減価償却費	3,389	3,239	3,117	2,231
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	20,058	10,998	6,213	4,877
(F) 資本的支出	404	19,698	456	99
(G) NCF (=C-F)	23,043	△5,461	8,874	7,008
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,040	3,280	38,195	8,602
敷金・保証金等	2,107	7,044	41,411	11,884
稼働率	93.3	100.0	100.0	93.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	13,328	22,579	245,049	57,132
賃貸事業収入賃賃料	12,677	19,680	229,174	52,492
その他賃貸事業収入	651	2,899	15,874	4,639
(B) 賃貸事業費用 小計	3,777	4,431	62,201	13,691
公租公課	733	881	13,869	2,641
外注管理費	1,410	2,907	2,498	6,530
修繕費	402	25	8,674	3,302
損害保険料	21	26	448	63
水道光熱費	314	201	-	378
その他賃貸事業費用	894	388	36,709	774
(C) NOI（=A-B）	9,551	18,148	182,848	43,440
(D) 減価償却費	1,687	3,362	73,701	10,924
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	7,864	14,785	109,146	32,516
(F) 資本的支出	105	105	1,506	299
(G) NCF（=C-F）	9,446	18,042	181,341	43,140
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28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	257,425	519,925	56,853	67,831
賃貸事業収入賃賃料	244,068	491,885	55,918	64,958
その他賃貸事業収入	13,357	28,040	935	2,872
(B) 賃貸事業費用 小計	99,150	207,034	5,486	29,970
公租公課	18,959	35,905	3,984	3,409
外注管理費	1,093	42,146	1,136	2,624
修繕費	6,059	13,686	-	897
損害保険料	473	1,076	99	109
水道光熱費	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	72,563	114,219	266	22,929
(C) NOI（=A-B）	158,274	312,891	51,367	37,860
(D) 減価償却費	72,733	179,535	17,724	18,269
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	85,541	133,355	33,642	19,591
(F) 資本的支出	15,714	535	-	-
(G) NCF（=C-F）	142,560	312,356	51,367	37,860
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,671	9,322	17,085	9,500
敷金・保証金等	13,828	27,966	29,605	4,510
稼働率	92.3	100.0	80.7	94.1
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,486	55,937	107,660	59,520
賃貸事業収入賃賃料	50,600	55,933	94,516	56,254
その他賃貸事業収入	7,886	4	13,144	3,266
(B) 賃貸事業費用 小計	17,760	5,827	81,709	18,245
公租公課	3,629	5,089	9,152	3,325
外注管理費	6,461	195	56,255	7,122
修繕費	6,305	-	3,430	4,612
損害保険料	107	100	315	92
水道光熱費	656	-	10,092	2,117
その他賃貸事業費用	600	443	2,463	975
(C) NOI（=A-B）	40,726	50,109	25,950	41,275
(D) 減価償却費	18,713	9,550	40,825	11,182
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	22,012	40,558	△14,874	30,093
(F) 資本的支出	-	-	1,135	-
(G) NCF（=C-F）	40,726	50,109	24,815	41,275
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28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日	自：平成28年3月1日 至：平成28年8月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,620	25,157	7,000	25,191
敷金・保証金等	6,364	19,615	12,640	11,102
稼働率	94.8	90.2	95.2	97.8
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	54,340	165,665	44,746	155,643
賃貸事業収入賃賃料	51,219	150,066	41,714	149,190
その他賃貸事業収入	3,121	15,599	3,031	6,453
(B) 賃貸事業費用 小計	22,826	47,442	11,464	44,792
公租公課	3,289	11,028	3,187	10,032
外注管理費	6,315	17,415	4,968	22,068
修繕費	11,171	14,026	2,425	10,125
損害保険料	90	251	81	275
水道光熱費	1,499	4,039	435	1,819
その他賃貸事業費用	460	682	366	471
(C) NOI（=A-B）	31,514	118,223	33,282	110,850
(D) 減価償却費	10,647	28,016	7,491	30,923
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D）	20,866	90,206	25,791	79,927
(F) 資本的支出	2,406	9,661	1,078	3,371
(G) NCF（=C-F）	29,108	108,561	32,203	107,478
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,098	11,029	6,966	25,768
敷金・保証金等	3,302	12,414	6,818	14,183
稼働率	94.5	88.4	100.0	99.3
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,068	78,199	44,079	153,688
賃貸事業収入賃賃料	18,545	67,901	40,543	142,499
その他賃貸事業収入	2,523	10,298	3,536	11,188
(B) 賃貸事業費用 小計	5,977	25,467	10,852	56,589
公租公課	1,667	7,145	3,244	11,228
外注管理費	2,203	9,835	4,558	29,390
修繕費	1,127	5,713	2,134	11,031
損害保険料	34	128	69	252
水道光熱費	689	1,947	362	4,000
その他賃貸事業費用	254	696	483	685
(C) NOI (=A-B)	15,091	52,732	33,227	97,098
(D) 減価償却費	3,050	12,199	8,081	28,638
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,040	40,532	25,146	68,460
(F) 資本的支出	-	-	-	6,516
(G) NCF (=C-F)	15,091	52,732	33,227	90,582
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,474	3,848	5,847	5,162
敷金・保証金等	4,433	3,969	4,365	6,890
稼働率	96.3	98.2	95.2	97.2
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	53,789	23,900	38,803	33,388
賃貸事業収入賃賃料	50,973	23,279	36,232	30,990
その他賃貸事業収入	2,816	620	2,570	2,397
(B) 賃貸事業費用 小計	10,555	5,145	8,338	19,850
公租公課	3,087	1,702	2,842	2,049
外注管理費	4,401	2,089	3,517	3,333
修繕費	1,918	774	1,329	14,028
損害保険料	78	48	76	60
水道光熱費	852	430	425	277
その他賃貸事業費用	216	100	147	100
(C) NOI (=A-B)	43,234	18,754	30,465	13,537
(D) 減価償却費	9,727	4,196	5,791	6,002
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	33,506	14,557	24,674	7,535
(F) 資本的支出	-	-	-	48,239
(G) NCF (=C-F)	43,234	18,754	30,465	△34,702
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,947	20,427	16,817	16,215
敷金・保証金等	9,514	12,828	14,642	17,307
稼働率	100.0	96.2	98.1	94.8
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	87,287	131,635	113,062	105,316
賃貸事業収入賃賃料	79,558	122,739	98,047	94,991
その他賃貸事業収入	7,729	8,896	15,014	10,325
(B) 賃貸事業費用 小計	22,620	35,963	33,343	30,684
公租公課	5,563	7,413	9,362	6,128
外注管理費	8,153	16,045	12,755	12,846
修繕費	6,883	7,350	8,179	8,478
損害保険料	135	165	305	180
水道光熱費	927	3,398	1,966	1,286
その他賃貸事業費用	955	1,590	774	1,765
(C) NOI (=A-B)	64,667	95,671	79,718	74,631
(D) 減価償却費	14,167	19,742	33,317	25,187
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	50,499	75,928	46,401	49,443
(F) 資本的支出	226	2,842	284	3,848
(G) NCF (=C-F)	64,440	92,829	79,433	70,783
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28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,213	6,681	6,811	9,239
敷金・保証金等	7,144	10,252	6,089	20,462
稼働率	100.0	99.2	90.2	100.0
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,514	41,464	50,152	60,852
賃貸事業収入賃賃料	28,325	38,732	41,298	54,763
その他賃貸事業収入	3,188	2,732	8,853	6,089
(B) 賃貸事業費用 小計	10,406	11,586	15,150	11,636
公租公課	1,874	3,019	2,831	3,762
外注管理費	4,408	4,882	5,723	5,001
修繕費	2,764	2,821	4,942	1,439
損害保険料	46	75	72	106
水道光熱費	326	512	1,169	407
その他賃貸事業費用	986	275	410	919
(C) NOI (=A-B)	21,107	29,877	35,002	49,215
(D) 減価償却費	6,642	10,596	12,048	14,455
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	14,465	19,280	22,953	34,759
(F) 資本的支出	-	300	1,205	227
(G) NCF (=C-F)	21,107	29,577	33,796	48,987
取得価格(百万円)	720	930	1,193	1,208

物件番号	4032	4033	4034	4035
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	カスターリア京都西大路
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	15,290	21,394	11,490	5,068
敷金・保証金等	14,157	24,975	24,407	1,680
稼働率	62.2	100.0	94.0	95.1
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	147,869	135,698	74,270	32,330
賃貸事業収入賃賃料	97,195	128,364	68,619	29,518
その他賃貸事業収入	50,673	7,333	5,651	2,811
(B) 賃貸事業費用 小計	32,866	34,193	19,620	8,088
公租公課	12,637	9,667	4,338	1,809
外注管理費	10,924	4,655	6,286	3,403
修繕費	1,345	7,383	6,976	1,386
損害保険料	349	254	107	64
水道光熱費	6,144	106	629	1,108
その他賃貸事業費用	1,465	12,125	1,281	316
(C) NOI (=A-B)	115,002	101,505	54,649	24,242
(D) 減価償却費	42,405	42,012	20,155	7,992
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	72,596	59,492	34,494	16,249
(F) 資本的支出	-	643	422	364
(G) NCF (=C-F)	115,002	100,862	54,227	23,877
取得価格(百万円)	2,910	2,830	1,730	973

物件番号	6001	6002	合計
名称	アーバンリビング稲毛	油壺マリーナヒルズ	
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,510	7,291	-
敷金・保証金等	41,937	53,900	-
稼働率	100.0	100.0	-
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	39,060	43,749	9,691,138
賃貸事業収入賃賃料	39,060	43,749	9,020,350
その他賃貸事業収入	-	-	670,787
(B) 賃貸事業費用 小計	3,976	3,950	2,713,558
公租公課	2,494	2,465	552,179
外注管理費	-	150	956,941
修繕費	1,131	980	549,306
損害保険料	77	131	14,511
水道光熱費	-	-	121,597
その他賃貸事業費用	273	222	519,021
(C) NOI (=A-B)	35,083	39,798	6,977,579
(D) 減価償却費	12,457	14,892	2,033,025
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	22,625	24,906	4,944,553
(F) 資本的支出	728	144	457,127
(G) NCF (=C-F)	34,354	39,654	6,520,452
取得価格(百万円)	930	1,100	256,349

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28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	9,062,070	903,995	228,060.69	46.9
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	3,419,037	422,881	114,164.59	23.5
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	3,271,113	599,113	58,912.53	12.1
主なテナントの合計			15,752,221	1,925,989	401,137.81	82.5
ポートフォリオ全体の合計			18,177,328	2,479,401	486,130.87	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28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28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30年2月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成30年2月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1003	カスターリア芝公園	平成30年2月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1004	カスターリア銀座	平成30年2月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1005	カスターリア広尾	平成30年2月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1006	カスターリア日本橋	平成30年2月28日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
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31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31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29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31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31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31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31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31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29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成31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31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31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31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31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)
1030	カスターリア東日本橋Ⅱ	平成31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31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31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31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
1034	カスターリア高輪台	平成31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	カスターリア東日本橋Ⅲ	平成31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	カスターリア新宿御苑Ⅱ	平成31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	カスターリア新富町Ⅳ	平成31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	カスターリア高輪台Ⅱ	平成31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	カスターリア南麻布	平成31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	カスターリア銀座Ⅲ	平成31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	カスターリア茅場町	平成31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	カスターリア高輪	平成31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	カスターリア東日本橋	平成31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	カスターリア新宿	平成31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	カスターリア市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスターリア初台	平成29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	カスターリア初台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	カスターリア恵比寿	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	カスターリア目黒かむろ坂	平成29年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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
2002	カスターリア都立大学	平成30年2月28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
2004	カスターリア雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスターリア祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスターリア大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスターリア菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスターリア目黒	平成29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	カスターリア大塚Ⅱ	平成31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)
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31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31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31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30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
2045	カスターリア大森Ⅱ	平成30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。	M
2046	カスターリア中目黒	平成29年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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、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
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、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
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、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
2050	森のとなり	平成30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
2051	カスターリア目黒平町	平成30年9月25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
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、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
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成30年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれから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31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
3006	カスターリア西船橋	平成31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
3007	カスターリア舞浜	平成31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
3008	カスターリア市川妙典	平成31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
3010	カスターリア浦安	平成31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
3011	カスターリア南行徳	平成31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
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	平成31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
3013	カスターリア野毛山	平成31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)
3017	カスタリア市川	平成31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
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、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
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	エルプレイス新子安	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、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
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
4001	カスタリア新栄	平成31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31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	カスタリア堺筋本町	平成31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31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31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31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31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31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31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31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31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31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31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28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	8,170	8,360	4.1	8,090	4.3	4.3	5,560	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,140	4,200	4.3	4,140	4.1	4.5	3,010	C
1003	カスターリア芝公園	2,090	2,120	4.5	2,080	4.6	4.7	1,680	T
1004	カスターリア銀座	2,120	2,150	4.4	2,100	4.5	4.6	2,630	T
1005	カスターリア広尾	1,810	1,870	4.3	1,790	4.4	4.5	1,520	T
1006	カスターリア日本橋	1,120	1,130	4.5	1,110	4.6	4.7	952	T
1007	カスターリア八丁堀	2,150	2,180	4.5	2,130	4.6	4.7	1,240	T
1008	カスターリア麻布十番	2,620	2,690	4.3	2,620	4.1	4.5	1,540	C
1009	カスターリア麻布十番II	2,450	2,520	4.2	2,450	4.0	4.4	1,380	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,650	1,700	4.4	1,650	4.2	4.6	1,360	C
1011	カスターリア銀座II	1,640	1,660	4.4	1,630	4.5	4.6	1,090	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,130	1,160	4.2	1,120	4.4	4.4	1,240	T
1015	カスターリア西麻布霞町	2,150	2,180	4.4	2,140	4.5	4.6	3,450	T
1016	カスターリアお茶の水	2,050	2,080	4.4	2,020	4.2	4.6	1,480	F
1017	カスターリア参宮橋	1,470	1,490	4.4	1,460	4.6	4.6	1,910	T
1018	カスターリア水天宮	1,330	1,340	4.6	1,320	4.6	4.8	818	T
1019	カスターリア水天宮II	1,190	1,200	4.5	1,180	4.6	4.7	805	T
1020	カスターリア新富町	981	988	4.6	978	4.6	4.8	621	T
1021	カスターリア新富町II	866	872	4.6	864	4.6	4.8	488	T
1022	カスターリア原宿	888	901	4.3	874	4.1	4.5	884	F
1023	カスターリア代々木上原	685	694	4.4	676	4.2	4.6	626	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	580	589	4.4	570	4.2	4.6	534	F
1025	カスターリア新宿7丁目	503	509	4.7	496	4.5	4.9	492	F
1027	カスターリア人形町	1,160	1,180	4.4	1,140	4.2	4.6	710	F
1028	カスターリア人形町II	1,310	1,320	4.4	1,290	4.2	4.6	776	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,030	1,040	4.4	1,020	4.2	4.6	851	F
1030	カスターリア東日本橋II	1,610	1,630	4.4	1,590	4.2	4.6	1,060	F
1031	カスターリア神保町	1,390	1,400	4.4	1,370	4.2	4.6	1,020	F
1032	カスターリア新富町III	728	739	4.5	716	4.2	4.8	509	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,950	3,010	4.5	2,930	(注5)	4.7	1,970	T
1034	カスターリア高輪台	985	999	4.3	970	4.1	4.5	856	F
1035	カスターリア東日本橋III	765	772	4.4	762	4.2	4.6	551	D
1036	カスターリア新宿御苑II	487	500	4.5	481	4.7	4.7	339	T
1037	カスターリア新富町IV	444	449	4.4	442	4.2	4.6	314	D
1038	カスターリア高輪台II	1,300	1,320	4.3	1,280	4.1	4.5	1,110	F
1039	カスターリア南麻布	671	680	4.3	661	4.1	4.5	664	F
1040	カスターリア銀座III	2,840	2,880	4.4	2,820	4.5	4.6	2,330	T
1041	カスターリア茅場町	2,960	2,970	4.6	2,950	4.6	4.8	1,850	T
1042	カスターリア高輪	7,520	7,720	4.5	7,440	4.8	4.7	9,570	T
1043	カスターリア東日本橋	3,960	3,880	4.6	3,960	4.4	4.8	3,490	C
1045	カスターリア新宿	3,280	3,350	4.4	3,250	4.6	4.6	2,540	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,330	1,350	4.4	1,330	4.2	4.6	900	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	8,540	-	-	8,540	4.1	6.2	6,560	F
1048	カスターリア初台	2,240	2,270	4.4	2,230	4.2	4.6	1,880	D
1049	カスターリア初台II	2,070	2,100	4.2	2,030	4.0	4.4	1,530	M
1050	カスターリア恵比寿	1,600	1,620	4.1	1,570	3.9	4.3	1,140	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	4,140	4,200	4.3	4,110	4.1	4.5	2,850	D
2002	カスターリア都立大学	555	567	5.2	555	5.0	5.5	325	C
2004	カスターリア雪谷	1,070	1,090	4.6	1,060	4.7	4.8	767	T
2005	カスターリア祐天寺	1,240	1,280	4.3	1,240	4.1	4.5	664	C
2006	カスターリア大塚	1,590	1,600	4.4	1,590	4.2	4.6	849	C
2007	カスターリア菊川	737	741	4.7	735	4.8	4.9	515	T
2008	カスターリア目黒	932	941	4.6	923	4.3	4.8	860	F
2009	カスターリア大塚Ⅱ	1,200	1,220	4.5	1,180	4.3	4.7	815	F
2010	カスターリア自由が丘	1,340	1,360	4.3	1,320	4.1	4.5	1,220	F
2011	カスターリア目白	1,050	1,070	4.7	1,050	4.5	4.9	624	C
2012	カスターリア池袋	2,690	2,720	4.4	2,680	4.2	4.6	1,730	D
2013	カスターリア要町	1,200	1,210	4.6	1,190	4.8	4.8	665	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	8,370	8,410	4.6	8,350	4.6	4.8	6,460	T
2015	カスターリア八雲	744	757	4.5	738	4.7	4.7	831	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,890	1,910	4.5	1,860	4.3	4.7	1,480	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	1,060	1,070	4.8	1,050	4.9	5.0	708	T
2019	カスターリア北沢	796	807	4.4	785	4.2	4.6	762	F
2020	カスターリア門前仲町	510	517	4.9	507	5.0	5.1	259	T
2023	カスターリア上池台	212	213	5.1	210	4.7	5.3	155	F
2024	カスターリア森下	985	997	4.5	973	4.3	4.7	674	F
2025	カスターリア若林公園	809	820	4.4	804	4.2	4.6	824	D
2026	カスターリア浅草橋	913	911	4.6	913	4.4	4.8	555	C
2027	カスターリア入谷	641	646	5.0	641	4.8	5.2	429	C
2028	カスターリア北上野	2,590	2,620	4.7	2,580	4.8	4.9	1,610	T
2029	カスターリア森下Ⅱ	771	776	4.6	769	4.7	4.8	515	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,510	1,530	4.6	1,500	4.7	4.8	910	T
2031	カスターリア尾山台	583	587	4.5	581	4.6	4.7	639	T
2032	カスターリア中野	1,200	1,210	4.4	1,180	4.2	4.6	961	F
2033	カスターリア用賀	1,110	1,130	4.4	1,100	4.6	4.6	849	T
2034	カスターリア住吉	983	993	4.6	978	4.7	4.8	601	T
2035	カスターリア門前仲町Ⅱ	2,600	2,630	4.4	2,560	4.2	4.6	1,770	F
2036	カスターリア押上	1,100	1,100	4.7	1,100	(注6)	4.9	761	T
2037	カスターリア蔵前	1,430	1,450	4.6	1,420	(注7)	4.8	782	T
2038	カスターリア中延	2,560	2,580	4.4	2,560	4.2	4.6	1,330	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	9,190	9,350	4.8	9,190	4.5	5.1	6,470	C
2040	カスターリア戸越	2,500	2,530	4.5	2,500	4.3	4.7	1,500	C
2041	カスターリア大井町	1,450	1,460	4.2	1,440	4.1	4.4	647	M
2042	カスターリア大森	1,760	1,790	4.5	1,760	4.3	4.7	921	C
2043	カスターリア三宿	2,280	2,320	4.5	2,280	4.3	4.7	1,690	C
2044	カスターリア荒川	2,100	2,130	4.7	2,100	4.5	4.9	1,390	C
2045	カスターリア大森Ⅱ	2,760	2,800	4.3	2,720	4.1	4.5	1,470	M
2046	カスターリア中目黒	4,400	4,460	4.1	4,330	3.9	4.3	2,910	M
2047	カスターリア目黒長者丸	2,300	2,340	4.1	2,260	3.9	4.3	2,110	M
2048	カスターリア目黒鷹番	1,880	1,910	4.4	1,850	4.2	4.6	1,530	M
2049	カスターリア大森Ⅲ	1,690	1,720	4.3	1,660	4.1	4.5	906	M
2050	森のとなり	1,170	1,180	4.3	1,150	4.1	4.5	1,090	F
2051	カスターリア目黒平町	1,240	1,270	4.1	1,210	3.9	4.3	1,360	M
2052	ロイヤルパークスシーサー	4,830	4,920	5.6	4,830	(注8)	-	4,190	M
2053	カスターリア本駒込	1,670	1,690	4.5	1,640	4.3	4.7	1,940	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,940	2,000	5.0	1,940	4.8	5.2	2,020	C
3002	カスターリア鶴見	720	725	5.3	720	5.1	5.5	443	C
3003	カスターリア船橋	770	771	5.2	770	(注9)	5.4	354	T
3006	カスターリア西船橋	887	896	5.4	878	5.2	5.6	634	F
3007	カスターリア舞浜	635	645	5.4	630	5.4	5.6	405	T
3008	カスターリア市川妙典	703	619	5.3	739	5.5	5.6	384	T
3010	カスターリア浦安	614	565	5.3	635	5.3	5.6	324	T
3011	カスターリア南行徳	493	496	5.2	491	5.2	5.4	326	T
3012	カスターリア南行徳Ⅱ	338	338	5.2	338	5.2	5.4	241	T
3013	カスターリア野毛山	317	320	5.4	313	5.2	5.6	293	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	513	515	5.4	510	5.2	5.6	410	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,900	5,860	5.3	5,920	(注10)	-	3,740	D
3019	カスターリア武蔵小杉	1,900	1,920	4.6	1,870	4.4	4.8	1,220	M
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,750	4,690	5.4	4,770	(注11)	-	4,730	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	10,600	10,800	5.1	10,600	(注12)	-	7,900	M
3022	エルブレイス新子安	1,940	1,960	5.2	1,920	5.0	5.4	1,640	F
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,270	1,290	5.1	1,270	(注13)	-	1,100	M
4001	カスターリア新栄	1,580	1,580	5.1	1,580	4.9	5.3	1,320	C
4008	アプリーレ垂水	1,550	1,560	5.7	1,530	5.5	5.9	1,530	F
4009	クレスト草津	1,940	1,990	7.1	1,920	7.2	7.3	1,900	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,600	1,610	5.1	1,600	5.2	5.3	1,120	T
4011	カスターリア新梅田	1,420	1,430	5.2	1,420	5.3	5.4	1,050	T
4012	カスターリア阿倍野	4,620	4,680	5.1	4,600	5.2	5.3	4,230	T
4014	カスターリア栄	1,190	1,180	5.0	1,190	4.8	5.2	1,110	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,740	3,740	5.2	3,740	5.3	5.4	2,810	T
4016	カスターリア円山裏参道	494	494	5.3	494	5.3	5.5	474	T
4017	カスターリア円山表参道	1,940	1,940	5.3	1,940	5.3	5.5	1,920	T
4018	カスターリア東比恵	985	989	5.2	983	5.4	5.4	846	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	4,370	4,410	4.9	4,370	4.7	5.1	3,450	C
4020	カスターリア三宮	1,470	1,480	5.2	1,460	5.0	5.4	909	D
4021	カスターリア勾当台公園	536	535	5.5	536	5.5	5.7	596	D
4022	カスターリア一番町	915	922	5.5	912	5.5	5.7	955	D
4023	カスターリア大町	726	723	5.5	727	5.5	5.7	686	D
4024	カスターリア上町台	2,590	2,620	4.9	2,570	4.7	5.1	2,250	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,490	3,520	4.9	3,490	4.7	5.1	2,480	C
4026	ビッグタワー南3条	2,490	2,490	5.4	2,490	5.2	5.6	2,950	D
4027	カスターリア伏見	2,980	3,010	5.0	2,950	4.8	5.2	2,740	F
4028	カスターリア名駅南	897	910	4.7	884	4.5	4.9	601	M
4029	カスターリア薬院	1,110	1,120	4.8	1,090	4.6	5.0	942	M
4030	カスターリア壬生	1,440	1,460	5.0	1,420	4.8	5.2	1,030	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,690	1,700	5.1	1,670	4.9	5.3	1,150	M
4032	カスターリア大濠ベイタワー	3,750	3,830	5.3	3,660	5.1	5.5	3,080	M
4033	ロイヤルパークスなんば	3,080	3,080	5.7	3,080	(注14)	-	1,860	D
4034	カスターリア志賀本通	2,140	2,160	5.2	2,120	5.0	5.4	1,420	F
4035	カスターリア京都西大路	1,030	1,040	4.9	1,010	4.7	5.1	649	M
6001	アーバンリビング稲毛	1,260	1,270	5.4	1,250	5.2	5.6	702	D
6002	油壺マリーナヒルズ	1,250	1,260	6.2	1,240	6.0	6.4	899	F

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成28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)/4.7%(価格時点から11年目)

(注6) 5.0%(価格時点から1~10年目)/4.8%(価格時点から11年目)

(注7) 4.8%(価格時点から1~10年目)/4.7%(価格時点から11年目)

(注8) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.8%(価格時点から11~借地契約満了時点)

(注9) 5.2%(価格時点から1~3年目)/5.0%(価格時点から4~11年目)

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

(注11) 5.2%(価格時点から1~10年目)/5.6%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注12) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注13) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注14) 5.6%(価格時点から1~10年目)/6.0%(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28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	
4035	カスターリア京都西大路	9.3	
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28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	36.2
エリア2	49	82,396	32.4
エリア3	17	30,694	12.1
エリア4	28	49,093	19.3
合計	140	254,319	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	140	254,319	99.2
居住施設(高齢者向け住宅)	2	2,030	0.8
合計	142	256,349	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	3	4,405	1.7
5年以上10年未満	52	105,623	41.5
10年以上	85	144,291	56.7
合計	140	254,319	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	10.8
居住施設(高齢者向け住宅)	8.0
合計	10.8

(注)「平均築年数」は、平成28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)	9,114	80.5
ファミリー(F)	2,202	19.5
合計	11,316	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	28.0
3分以上5分未満	31	53,526	21.0
5分以上8分未満	37	73,041	28.7
8分以上10分未満	23	37,365	14.7
10分以上	16	19,136	7.5
合計	140	254,319	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