大和ハウス・レジデンシャル投資法人

http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/

Daiwa House Residential Investment Corp.

第18期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自　平成26年9月1日　　至　平成27年2月28日

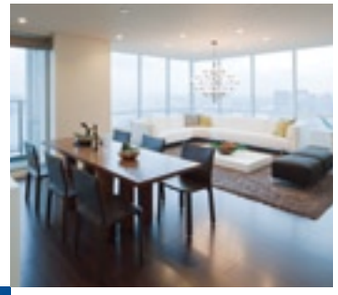
大和ハウス・レジデンシャル投資法人

東京都千代田区永田町二丁目4番8号

Daiwa House®
大和ハウスグループ

「人・街・暮らしの価値共創グループ」

本投資法人は、大和ハウスグループの総合力を活用し、
中長期にわたる安定した収益の確保と
資産の着実な成長を通じ、
投資口の価値向上に努めてまいります。



CONTENTS

Ⅰ　投資法人の概要
Ⅱ　資産運用報告
Ⅲ　貸借対照表
Ⅳ　損益計算書
Ⅴ　投資主資本等変動計算書
Ⅵ　注記表
Ⅶ　金銭の分配に係る計算書
Ⅷ　会計監査人の監査報告書
Ⅸ　キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
Ⅹ　ポートフォリオの状況
　　投資主インフォメーション

TOPICS

着実な外部成長

第18期において、スポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）から、高齢者向け住宅の第2号案件となる「油壺マリーナヒルズ」を取得したほか1物件を取得し、合計2物件の取得を行い、着実な外部成長を実現しました。

	第17期末 （平成26年8月期）	第18期末 （平成27年2月期）
物件数	134物件	**136物件**
資産規模	2,353億円	**2,376億円**

第18期（平成27年2月期）取得物件の概要

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

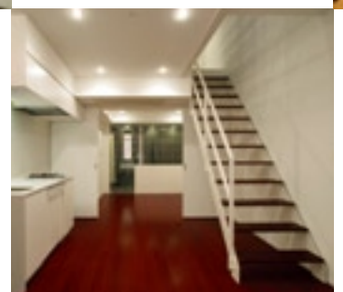
稼働率の状況

第18期末の稼働率は97.1%と、高い稼働率を実現しました。

	第16期末 （平成26年2月期）	第17期末 （平成26年8月期）	第18期末 （平成27年2月期）
期末稼働率	96.8%	96.7%	**97.1%**

投資口の2分割について

平成27年3月1日付で投資口1口につき2口の割合で、投資口分割を実施しました。
平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資家の皆様により投資しやすい環境を整えるため、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。



決算・運用状況のご報告

（第18期 自 平成26年9月1日　至 平成27年2月28日）

ご挨拶

平素は、大和ハウス・レジデンシャル投資法人に対しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたび、第18期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第18期の運用状況及び決算内容についてご報告申し上げます。

本投資法人は、平成26年9月に「油壺マリーナヒルズ」、「カスタリア目黒平町」を取得しました（取得価格合計2,265百万円）。

この結果、当期末（平成27年2月28日）における保有資産の合計は、物件数136物件（賃貸可能戸数10,429戸）、資産規模2,376億円（取得価格ベース）と順調に外部成長を実現しています。

本投資法人が保有している物件の運営状況も良好に推移し、当期の平均稼働率は96.8%、平成27年2月末現在は97.1%と高い稼働率を継続的に確保しています。

また、修繕費用や原状回復費用等の不動産賃貸事業費用の削減等にも継続的に努力を重ね、運営の効率化を図ってまいりました。その結果、当期は営業収益8,693百万円、営業利益3,881百万円、経常利益3,081百万円となり、当期純利益3,080百万円は当初予想よりも約33百万円上回る実績となりました。

分配金につきましては、本投資法人の分配方針に基づき、減価償却費相当額の10%に相当する168百万円（投資口1口当たり451円）を内部留保から取崩し、分配金総額は3,249百万円、投資口1口当たり8,691円（当初予想に比べ91円のプラス）としました。

さらに、本投資法人は、毎期実施しています投資主アンケートで投資主の皆様からご要望の多かった投資口の分割について検討し、より投資しやすい環境を整え投資口の流動性の向上を図ること等を目的として、当期末を基準日とした２分割を実施しています。

今後も大和ハウスグループの総合力とノウハウを最大限に活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を実現させるよう全力で取り組んでまいる所存であります。

投資主の皆様におかれましては、何卒今後とも変わらぬご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
執行役員　**多田　哲治**

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長　**土田　耕一**

1口当たり分配金実績

第18期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）
※分配金支払開始　平成27年5月11日

8,691円
（平成26年10月9日付公表　当初予想分配金8,600円）

1口当たり予想分配金（注1）
第19期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）

4,440円
（投資口2分割後）（注2）

1口当たり予想分配金（注1）
第20期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）

4,480円
（投資口2分割後）（注2）

（注1）予想分配金は、平成27年4月9日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動す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。
（注2）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行いました。

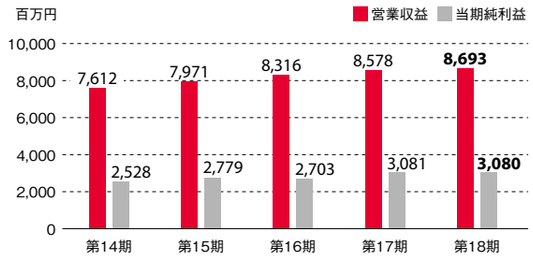
決算ハイライト

運用状況

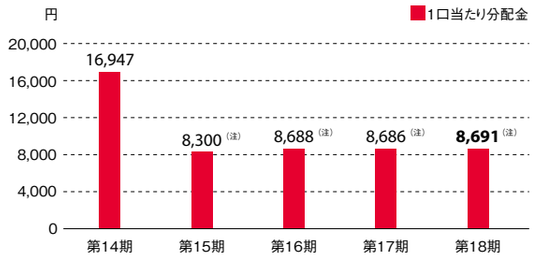
		第14期（平成25年2月期）	第15期（平成25年8月期）	第16期（平成26年2月期）	第17期（平成26年8月期）	**第18期（平成27年2月期）**
営業収益	（百万円）	7,612	7,971	8,316	8,578	**8,693**
営業利益	（百万円）	3,398	3,661	3,559	3,906	**3,881**
経常利益	（百万円）	2,529	2,780	2,704	3,082	**3,081**
当期純利益	（百万円）	2,528	2,779	2,703	3,081	**3,080**
1口当たり分配金	（円）	16,947	8,300	8,688	8,686	**8,691**
分配金総額	（百万円）	2,720	2,920	3,248	3,247	**3,249**
当期運用日数	（日）	181	184	181	184	**181**

（注）分配金の支払い原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、当期純利益とは異なります。

＜営業収益・当期純利益＞



＜1口当たり分配金＞



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

財務状況

		第14期（平成25年2月期）	第15期（平成25年8月期）	第16期（平成26年2月期）	第17期（平成26年8月期）	**第18期（平成27年2月期）**
総資産額	（百万円）	221,779	229,781	237,934	238,092	**238,730**
純資産額	（百万円）	91,846	103,406	111,789	111,622	**111,455**
自己資本比率	（%）	41.4	45.0	47.0	46.9	**46.7**
1口当たり純資産額	（円）	286,063（注1）	293,878	299,006	149,280（注2）	**149,056（注2）**
有利子負債額	（百万円）	125,540	121,740	121,666	121,666	**122,463**
総資産有利子負債比率	（%）	56.6	53.0	51.1	51.1	**51.3**

（注1）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。1口当たり純資産額については、第14期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（注2）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。1口当たり純資産額については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

「物件がある街並み」

Vol. 7 東京都品川区 戸越銀座

本投資法人が保有している物件が所在している街並みについて、資産運用報告にてシリーズでご紹介をしております。
第7回は、「カスタリア戸越駅前」と「カスタリア戸越」の2物件が立地する、品川区の戸越銀座周辺をご紹介いたします。

品川区戸越銀座

戸越銀座は、東京都品川区に位置し、五反田駅から蒲田駅までを結ぶ東急池上線沿線にあります。
JR山手線、都営浅草線が通る五反田駅から2駅、約4分に位置し、東急池上線の沿線には、池上本願寺や洗足池公園などの名所が存在します。

五反田駅から新幹線の停車駅である品川駅まではJR山手線で約5分と近く、戸越銀座駅からJR山手線、埼京線、湘南新宿ラインおよびりんかい線が通る大崎駅までは徒歩約15分の位置にあるなど、戸越銀座は交通利便性の高い地域です。

戸越という地名の由来については諸説ありますが、東海道で江戸の境目を越えるという意味の「江戸越え」から来ているといわれています。戸越銀座という駅名は、駅の近くにある「戸越銀座商店街」に由来しています。

戸越銀座商店街

戸越銀座商店街は、東急池上線および都営浅草線の線路をはさんで全長約1.3km、約400店舗が連なる東京で一番長い商店街です。平日も1万人以上が訪れる活気のある商店街として有名です。

大正12年の関東大震災により被災した、東京都中央区銀座から譲り受けたレンガを戸越で再利用したことから現在の「戸越銀座」という名前になりました。全国にある「○○銀座」という地名が、日本で初めてついた地域としても知られています。戸越銀座商店街では、商店街独自のブランド推進を行うほか、商店街の複数店舗が参加し、商店街名物として戸越銀座コロッケを作るなどの活動を行っています。戸越銀次郎という名前の商店街のキャラクターも活躍し、商店街を盛り上げています。

また、商店街の電線類を地中化するとともに、光ファイバーケーブルなどのITインフラを整備し、商店街のサービスに利用することを目的とした「ユビキタス商店街プロジェクト」も行っています。毎年夏には、商店街の店舗も参加する「とごしぎんざまつり」が開催されます。

緑豊かな住環境　戸越公園、文庫の森

戸越銀座周辺には、東急大井町線戸越公園駅の駅名にもなっている戸越公園や、その程近くの国文学研究資料館跡地に平成25年2月に開園した文庫の森があり、緑豊かな住環境となっています。

戸越公園は、江戸時代の熊本藩主であった細川家の下屋敷庭園跡を利用した公園です。昭和10年に開園し、今年で80周年となります。武家屋敷の風情を復元した薬医門（正門）や冠木門（東門）があり、園内の中心にある池の周りには四季の花々が咲き、日本庭園としての魅力もある公園です。文庫の森は、園内に旧三井文庫があることと、資料館跡地に立地することから名付けられました。

戸越公園と文庫の森は、「戸越公園一帯」の一部として、品川区の広域避難場所に指定されています。

戸越公園の南門はバリアフリーとなっています。文庫の森は、災害時に周辺から避難しやすいように公園の周りに柵がなく、通常時はマンホールになっている災害用トイレや、災害時の避難場所となる芝生広場などを備えています。

本投資法人では、戸越銀座周辺に、下記2物件を保有しております。

カスタリア戸越駅前

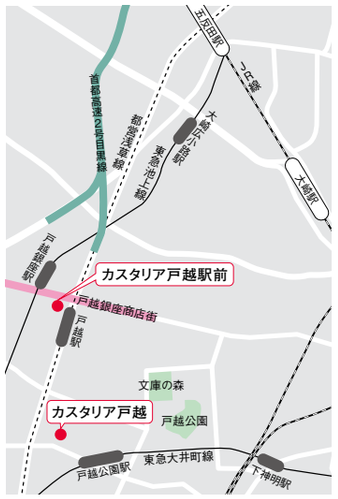
「カスタリア戸越駅前」は、都営浅草線「戸越」駅から徒歩約1分、東急池上線「戸越銀座」駅から徒歩約3分に位置する、地上6階建のマンションです。戸越銀座商店街の最寄り駅に位置しています。

所在地：	東京都品川区平塚一丁目7番16号
構造・階数：	鉄筋コンクリート造・6階建
賃貸可能戸数：	64戸（内店舗2戸）

カスタリア戸越

「カスタリア戸越」は、都営地下鉄浅草線「戸越」駅から徒歩約5分、東急大井町線「戸越公園」駅から徒歩約5分に位置する、地上14階建マンションです。戸越銀座商店街へは徒歩10分圏内です。

所在地：	東京都品川区戸越五丁目2番1号
構造・階数：	鉄骨鉄筋コンクリート造・14階建
賃貸可能戸数：	120戸

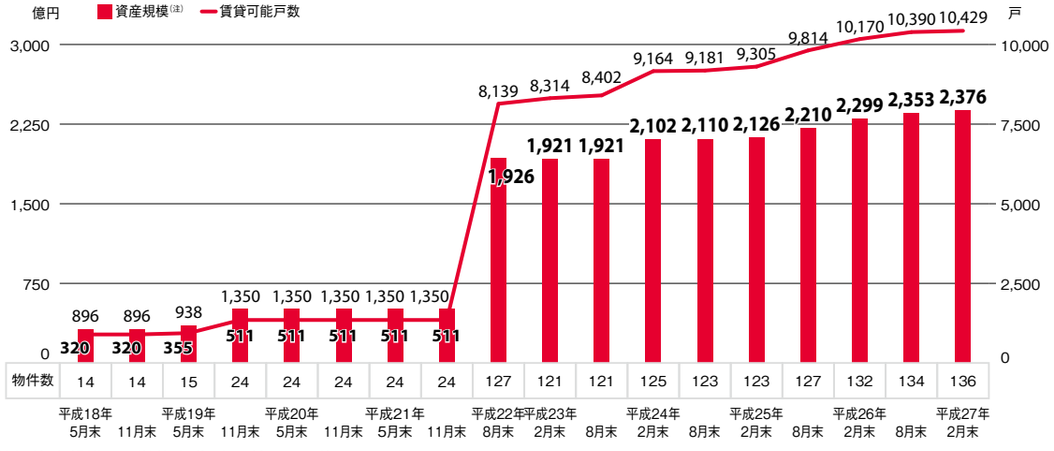


外部成長に向けた取り組み

1. 資産規模の推移

本投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）以降、資産規模を拡大してきた結果、第18期末の資産規模（取得価格ベース）は2,300億円を超え、10,429戸の賃貸可能戸数を有する、住宅系リート(注)の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しています。

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



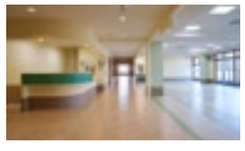
（注）資産規模は、単位未満を切り捨てて記載しています。

2. 物件取得について

第18期は下記2物件、総額2,265百万円（取得価格ベース）を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現しました。

6002 油壺マリーナヒルズ（大和ハウス工業からの取得）

京急久里浜線「三崎口」駅からバス約15分、徒歩約10分の距離にある高齢者向け住宅の第2号取得物件です。



所在地	神奈川県三浦市三崎町
構造・階数	鉄骨造・5階建
建築時期	平成20年4月
賃貸可能戸数	106戸
取得年月日	平成26年9月1日
取得価格	1,100百万円

2051 カスタリア目黒平町

東急東横線「都立大学」駅まで徒歩約4分、最寄駅から「渋谷」駅まで約10分と都心接近性は良好です。

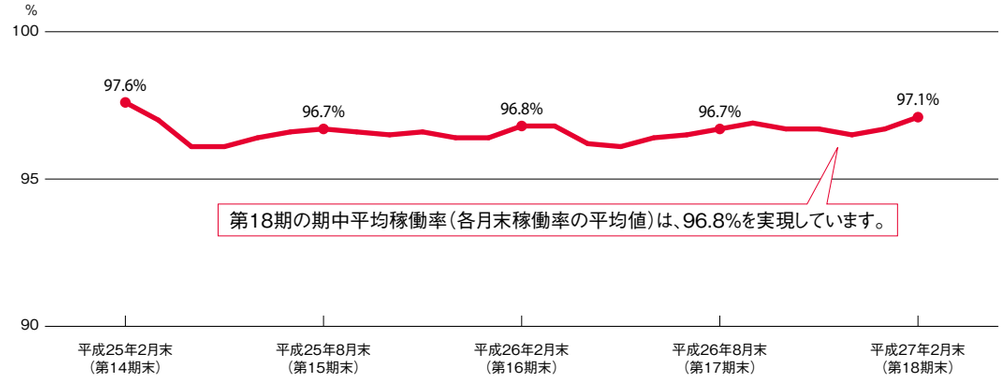
所在地	東京都目黒区
構造・階数	鉄筋コンクリート造・5階建
建築時期	平成26年3月
賃貸可能戸数	38戸
取得年月日	平成26年9月26日
取得価格	1,165百万円

（注）取得価格は、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

内部成長の施策

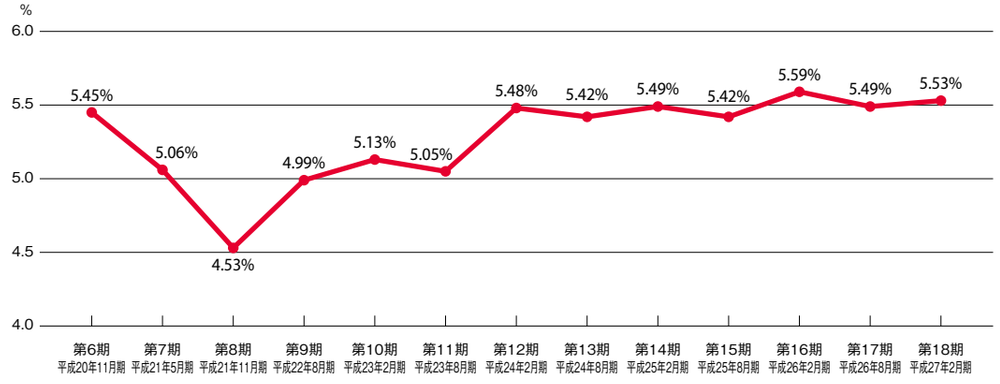
ポートフォリオ稼働率の推移

当期の平均稼働率は96.8%と、運用状況の予想の前提条件であった平均稼働率96.0%を上回る水準で推移しました。



ポートフォリオNOI利回りの推移

ポートフォリオNOI利回りは、高い稼働率の維持、管理コストの削減等により安定的に推移しました。



ポートフォリオの強化を目指した建設技術グループの活動

スポンサーサポートを通じて本資産運用会社内に「建設技術グループ」を設立し、136物件の長期修繕計画を立案しました。

設立　スポンサーから専門的知識を有する社員を招き、本資産運用会社内に「建設技術グループ」を設立

立案　建物診断を通じて136物件の長期修繕計画を立案

活動

原状回復工事及び修繕工事等をモデル化
- ✓ 施工範囲の見直し
- ✓ 設備単価の精査
- ✓ 本資産運用会社による現地確認

予防的な長期の大規模修繕を計画的に実施
- ✓ 外壁塗装工事
- ✓ 屋上防水工事
- ✓ 共用部改修工事

効果

費用の削減を目指す

保有物件の競争力の維持・向上を目指す

投資方針

地域別投資比率

人口増加、ひいては世帯数の増加が見込まれる首都圏を中心に投資し、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度投資していきます。

地域	所在地	投資比率
エリア1	東京都主要5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）	60%以上
エリア2	上記を除く東京都区内	
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）	30%以下
エリア4	その他都市（人口約10万人以上の地域）	30%以下
合計		100%

（注）高齢者向け住宅は、投資比率の算定に含まれません。

タイプ別投資比率

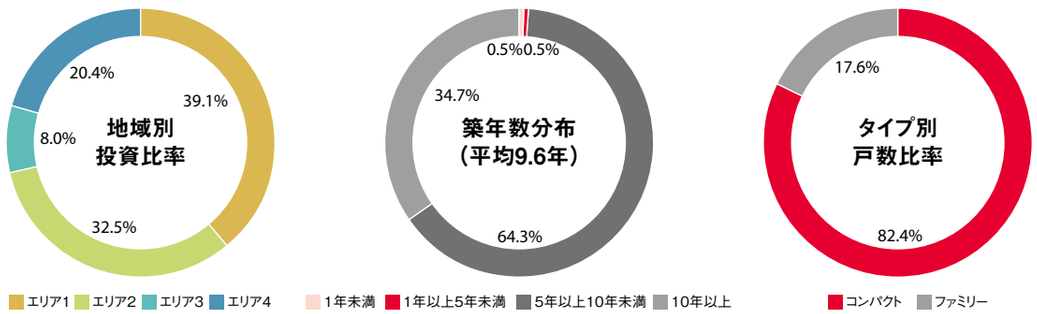
世帯数の増加が予想され、稼働率、賃料水準が比較的安定しているコンパクトタイプの物件を中心に投資していきます。

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	・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い	・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

（注）「戸数比率」とは、賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各住居タイプの戸数の割合をいいます。
また、高齢者向け住宅は、戸数比率の算定に含まれません。

ポートフォリオの分散状況

（平成27年2月28日現在）



（注）「地域別投資比率」、「築年数分布」及び「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。

高齢者向け住宅への投資方針

運営に関するリスクが限定的と考えられる物件への投資

高齢者向け住宅については、必要となるサービスの提供等に際して固有の運営等に関するノウハウが必要となることに鑑み、原則として、必要な運営能力及び信用力を有すると本資産運用会社が判断したオペレーター(注)への一括賃貸や、大和ハウスグループの運営に関するサポートが期待できる等、高齢者向け住宅の運営に関するリスクが限定的と考えられる物件に投資する方針です。

ポートフォリオの限定的な範囲での投資

高齢者向け住宅の運営に関するリスクがポートフォリオに与える影響を適切に管理するため、高齢者向け住宅に対する投資を、ポートフォリオ全体の5%程度、100億円を限度に行うものとします。

（注）「オペレーター」とは、高齢者向け住宅について、必要となるサービスの提供等を行うものをいいます。

高齢者向け住宅の取得実績

■ 平成25年6月取得　第1号物件

6001 アーバンリビング稲毛
（大和ハウス工業からの取得）

所在地	千葉県千葉市稲毛区
構造・階数	鉄骨造・4階建
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	100戸
取得年月日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円

■ 平成26年9月取得　第2号物件

6002 油壺マリーナヒルズ
（大和ハウス工業からの取得）

所在地	神奈川県三浦市三崎町
構造・階数	鉄骨造・5階建
建築時期	平成20年4月
賃貸可能戸数	106戸
取得年月日	平成26年9月1日
取得価格	1,100百万円

大和ハウス工業によるサポート

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

分配金のマネジメントについて

税務上の繰越欠損金及び内部留保を活用することにより、安定した分配金を確保することができます。

税務上の繰越欠損金による内部留保の実施

不動産等売却益等が発生した場合等、税務上の繰越欠損金を活用することにより、平成30年8月期まで、法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、内部留保していくことが可能です。

内部留保（分配準備積立金）について

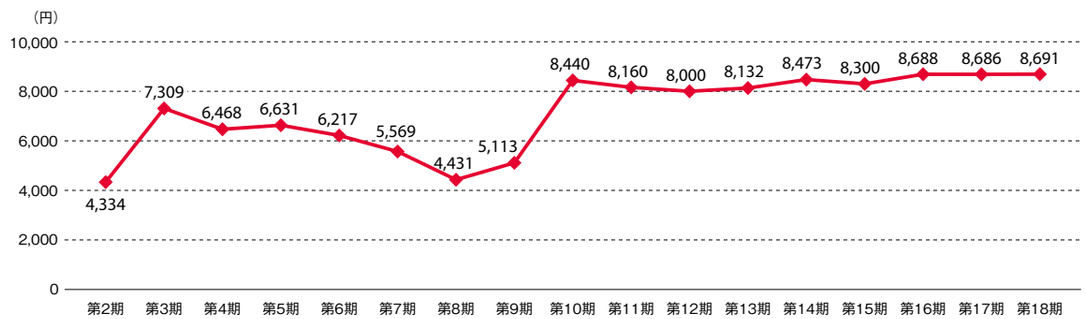
下記に記載の分配方針に従い、内部留保を活用して分配金の安定化(注)を目指します。

分配方針について

- 減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限として、本投資法人が決定する金額を内部留保から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。
  なお、平成27年4月9日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。
- 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、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。
- 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保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、分配方針の下、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。

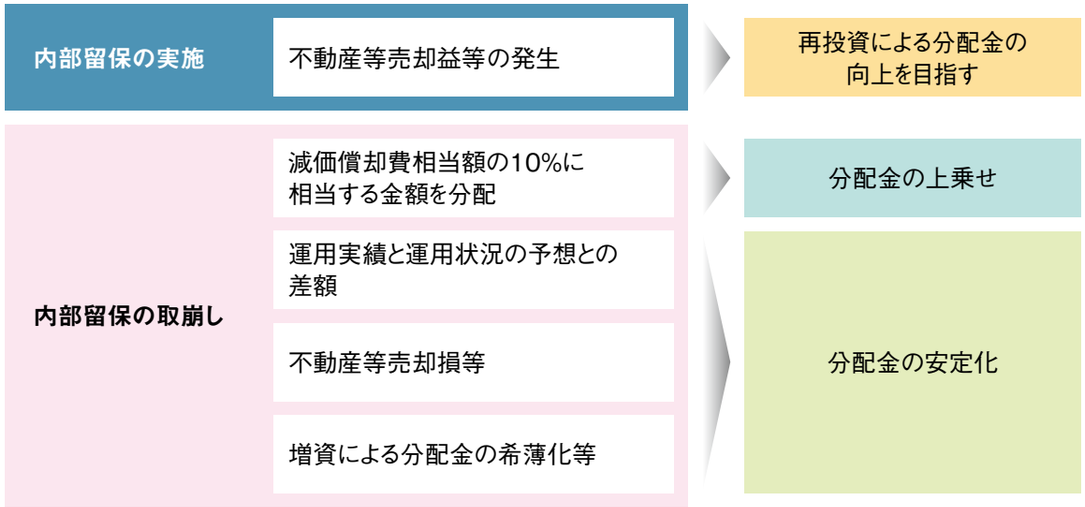
1口当たり分配金の推移



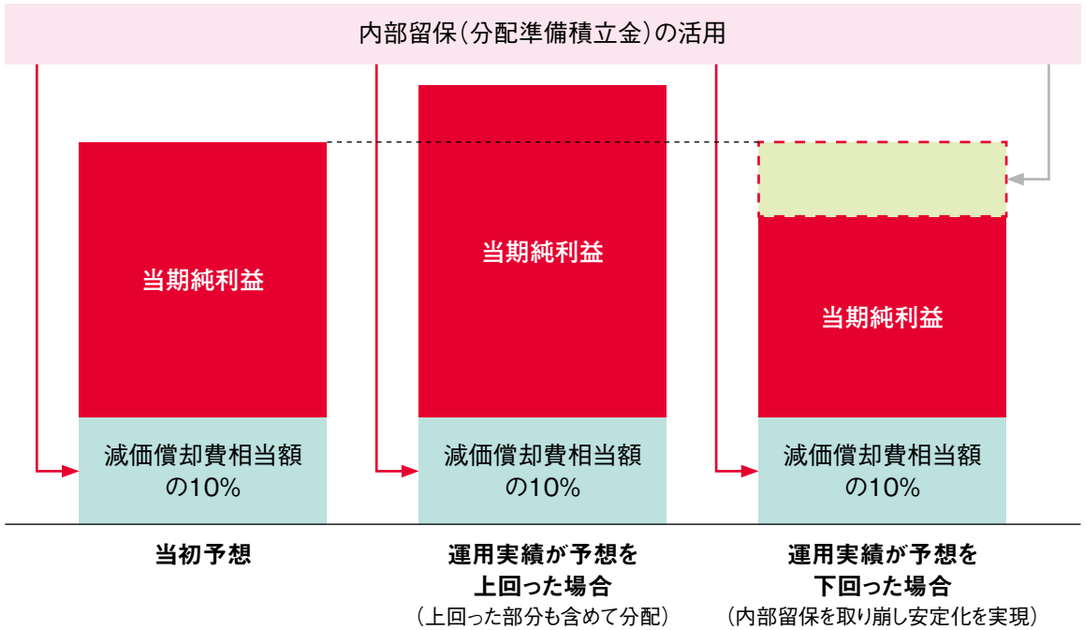
（注1）予想分配金は、平成27年4月9日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また本予想は、分配金の額を保証するものではありません。
（注2）平成25年3月1日を効力発行日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり分配金は、当該投資口分割による影響を加味し、第14期以前については、各期の1口当たり分配金を2で除した数値を、小数点第1位を切り捨てて記載しています。また、第2期及び第9期については、運用期間がそれぞれ12ヶ月、9ヶ月であるため、6ヶ月換算した数値を記載しています。

内部留保（分配準備積立金）の活用方針

税務上の繰越欠損金及び内部留保を活用した分配金マネジメントを実施し、安定した分配金を確保してきました。



分配方針のイメージ



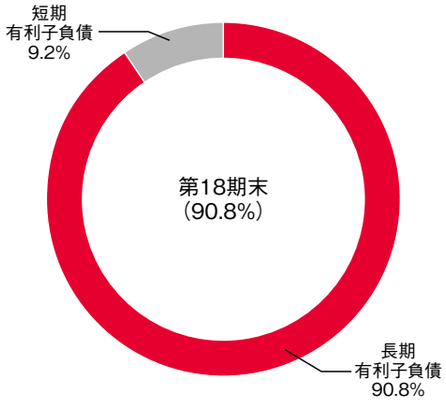
（注）本投資法人は、上記分配方針の下、分配金の安定化を目指していく方針ですが、予想分配金の額の分配を保証又は約束するものではありません。

財務戦略について

1. 有利子負債の構成比について

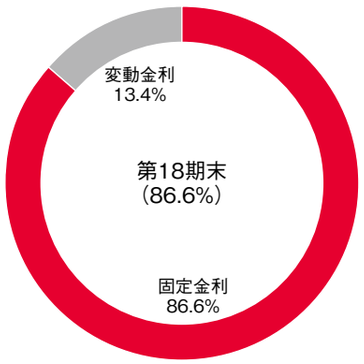
長短区分

長期を中心とした負債構成となっており、本合併以降のリファイナンスに伴い、借入期間の長期化に取り組んできました。引続き長期の構成比率を高めていく方針です。



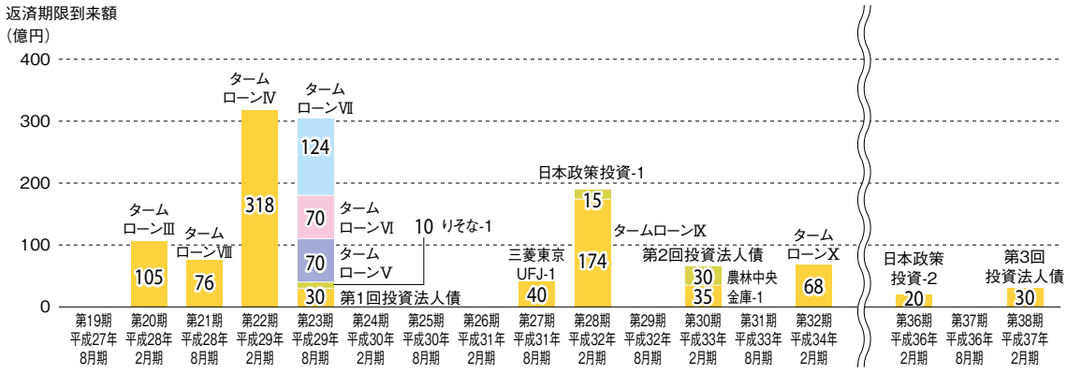
金利属性

本合併後、借入れに関し金利スワップ契約を締結することにより、固定金利の構成比率を高めることができました。引続き金利上昇リスクのヘッジに努める方針です。



2. 返済期限の分散状況　※コミットメントラインは除く。

本合併以降のリファイナンスに伴い、第18期末の平均借入期間は3.1年と長期を中心とした負債構成になっています。返済期限が分散化されていることで、戦略的なリファイナンス対応が可能であり、上記リファイナンスではスプレッドの引き下げにも成功しました。



（注）コミットメントラインによる借入金を除いて記載しています。

3. LTV及び格付の状況

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
LTV	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%	51.1%	51.3%

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

資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底

～投資主の皆様の負託と期待に応えるために～

1. コンプライアンスについての基本的な考え方

コンプライアンスの徹底	資産運用業務（以下、「業務」といいます。）の成果は、コンプライアンス（法令等を遵守し、社会的規範をわきまえた誠実・公正な企業活動）を徹底して得たものでなくてはならないと考え、その徹底を経営の基本原則としています。
適切性と透明性の確保	コンプライアンスの徹底には、適切な意思決定による業務の適切性確保と、適時適切な情報開示による業務の透明性確保の2点が最も重要であると認識しています。
忠実義務、善管注意義務、説明責任の徹底・履行	業務の適切性と透明性を確保するため、投資主の皆様に対する忠実義務、善良な管理者としての注意義務、説明責任を常に徹底・履行しなければならないと認識しています。

2. 利益相反の防止

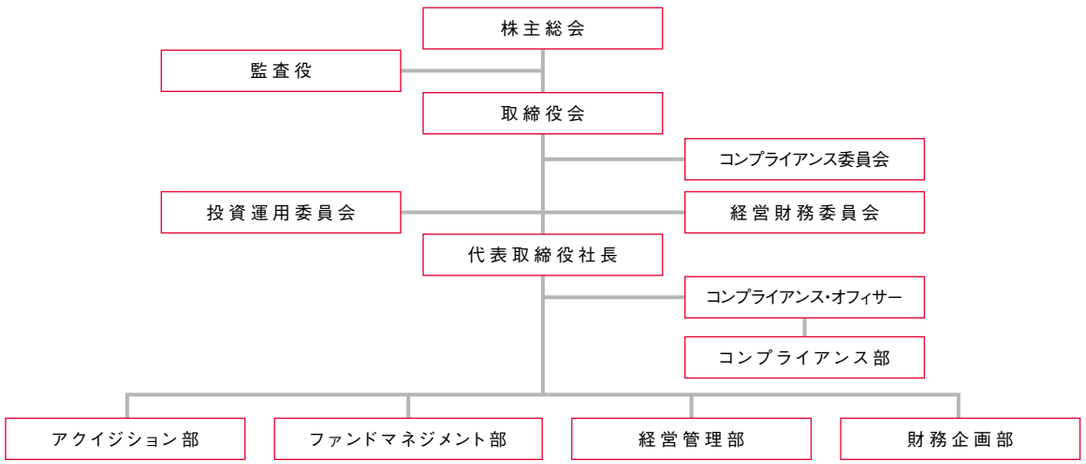
資産運用会社の利害関係者（スポンサー会社等）は、本投資法人の基本的な投資方針を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、業務を最も有効に遂行する手段であると認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本投資法人及び資産運用会社では、利害関係者との間の利益相反防止を、コンプライアンス上最も重要な事項の一つとして認識しています。

3. 資産運用会社の体制

資産運用会社は、上記のようなコンプライアンスについての考え方を実践し、利益相反を防止するため、取締役会等に加え、コンプライアンス全般の業務を統括するコンプライアンス・オフィサーや、社外の専門家も参加するコンプライアンス委員会等の体制を整備しています。また、実効あるコンプライアンスを推進するため、コンプライアンス部門による検証・指導等、様々な方法により、役職員のコンプライアンス・マインド及び職業倫理の醸成・向上を図っています。

＜資産運用会社の体制＞



①資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月	第17期 平成26年8月	第18期 平成27年2月
営業収益（注1）	百万円	7,612	7,971	8,316	8,578	8,693
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(7,612)	(7,968)	(8,316)	(8,578)	(8,693)
営業費用	百万円	4,214	4,309	4,756	4,671	4,811
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,265)	(3,520)	(3,545)	(3,769)	(3,875)
営業利益	百万円	3,398	3,661	3,559	3,906	3,881
経常利益	百万円	2,529	2,780	2,704	3,082	3,081
当期純利益	百万円	2,528	2,779	2,703	3,081	3,080
総資産額	百万円	221,779	229,781	237,934	238,092	238,730
（対前期比）	%	(1.6)	(3.6)	(3.5)	(0.1)	(0.3)
純資産額	百万円	91,846	103,406	111,789	111,622	111,455
（対前期比）	%	(△0.1)	(12.6)	(8.1)	(△0.1)	(△0.1)
出資総額	百万円	41,602	53,104	61,703	61,703	61,703
発行済投資口総数	口	160,535	351,870	373,870	373,870	373,870
1口当たり純資産額（注2）	円	286,063	293,878	299,006	149,280	149,056
分配金総額	百万円	2,720	2,920	3,248	3,247	3,249
1口当たり分配金額	円	16,947	8,300	8,688	8,686	8,691
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,947)	(8,300)	(8,688)	(8,686)	(8,691)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率（注3）	%	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3
（年換算値）	%	(2.3)	(2.4)	(2.3)	(2.6)	(2.6)
自己資本利益率（注4）	%	2.8	2.8	2.5	2.8	2.8
（年換算値）	%	(5.5)	(5.6)	(5.1)	(5.5)	(5.6)
自己資本比率	%	41.4	45.0	47.0	46.9	46.7
（対前期増減）	%	(△0.7)	(3.6)	(2.0)	(△0.1)	(△0.2)
配当性向	%	107.6	104.1	117.8	105.4	105.5
［その他参考情報］						
賃貸NOI（注5）	百万円	5,770	5,971	6,361	6,472	6,507
1口当たりFFO（注6）	円	25,828	12,229	12,523	12,700	12,770
FFO倍率（注7）（注8）	倍	15.0	14.9	16.6	19.1	20.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注9）	倍	6.5	7.4	7.4	8.2	8.4
有利子負債額	百万円	125,540	121,740	121,666	121,666	122,463
総資産有利子負債比率（注10）	%	56.6	53.0	51.1	51.1	51.3

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注2）平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、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。そこで、1口当たり純資産額は、平成25年3月1日に効力が発生した投資口分割については、第14期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定し、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（注3）総資産経常利益率＝経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2）×100
（注4）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100
（注5）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注6）1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却±不動産等売却損益±特別損益）／発行済投資口数
（注7）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
（注8）平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、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。そこで、第14期のFFO倍率は、権利落後の期末投資口価格を平成25年3月1日に効力が発生した投資口分割前の投資口価格に換算して算定しています。また、第18期のFFO倍率は、権利落後の期末投資口価格を平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割前の投資口価格に換算しています。
（注9）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息
（注10）総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成18年3月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）により、資産規模を24物件（取得価格（注1）の合計51,139百万円）（平成21年11月末日現在）から129物件（取得価格の合計190,537百万円）（平成22年4月1日現在）に拡大した結果、当期末（平成27年2月28日。以下同じです。）現在では2,300億円を超える総資産額及び10,400戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート（注2）の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

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

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

さらに、内部留保と税務上の繰越欠損金を活用して、分配金マネジメントを実施していきます（分配金マネジメントの実施）。

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

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

（注1）「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。
（注2）「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。
（注3）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社119社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社22社及び持分法非適用関連会社2社（平成27年3月31日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。
（注4）「高齢者向け住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。

②当期の運用実績

本投資法人は、当期において、平成26年9月1日付で大和ハウス工業から「油壺マリーナヒルズ」（取得価格1,100百万円）、同月26日付で外部から「カスタリア目黒平町」（取得価格1,165百万円）の計2物件（取得価格合計2,265百万円）を取得し、着実な外部成長を実現しています。

保有物件の運用においては、住宅賃料が想定した水準で推移する一方、当期の平均稼働率は96.8%と平成26年8月期決算短信で公表した運用状況の予想（以下「②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96.0%を上回り、賃貸事業収入は高い水準を確保できました。

また、更新料収入等も予想比でプラスに推移したことから、営業収益全体では運用状況の予想を41百万円上回り、より安定した収入を確保できる状況となりました。

一方、収入面が好調裡に推移していたことから、より高い稼働率を実現するため販売促進費を多く投下したこと等により、不動産賃貸事業費用も増加し、その結果、当期の営業利益は、運用状況の予想を23百万円上回る水準となりました。

さらに、平成27年1月に実施した再生債務の借換えも良好な条件で実行できたことから経常利益及び当期純利益も、運用状況の予想を33百万円上回る水準を計上することができました。

これらの運用を行った結果、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数136物件、資産規模237,626百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数10,429戸、賃貸可能面積451,292.44㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、97.1%となっています。

物件の取得について

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	油壺マリーナヒルズ
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）	1,100,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年9月1日
取得日	平成26年9月1日
資産の名称	カスタリア目黒平町
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）	1,165,000千円
取得先（注3）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成26年6月24日
取得日	平成26年9月26日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。
（注3）取得先から名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

③資金調達の状況

本投資法人は、上記「②当期の運用実績」記載の「油壺マリーナヒルズ」及び「カスタリア目黒平町」の取得資金の一部として、コミットメントラインに基づく短期借入金をそれぞれ800百万円、合計1,600百万円借り入れました。

また、本投資法人は、平成27年1月30日に返済期限が到来した再生債務14,861百万円のリファイナンスについて、期間6年及び10年の投資法人債を発行し、また、期間7年及び9年の借入れを実施することにより、調達手法の多様化、期間の長期化及び負債コストの低減を実現することができました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は122,463百万円、当期末のLTV（注）は51.3%となっています。

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

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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

④不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末の含み益は、不動産鑑定評価額の前提となるキャップレートが低下したことを主因として前期末比60億円増加して213億円と改善しています。

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

⑤内部留保（分配準備積立金）の活用方針について

(a) 内部留保について

本投資法人は、平成27年2月28日現在、総額18,430百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額18,261百万円）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。

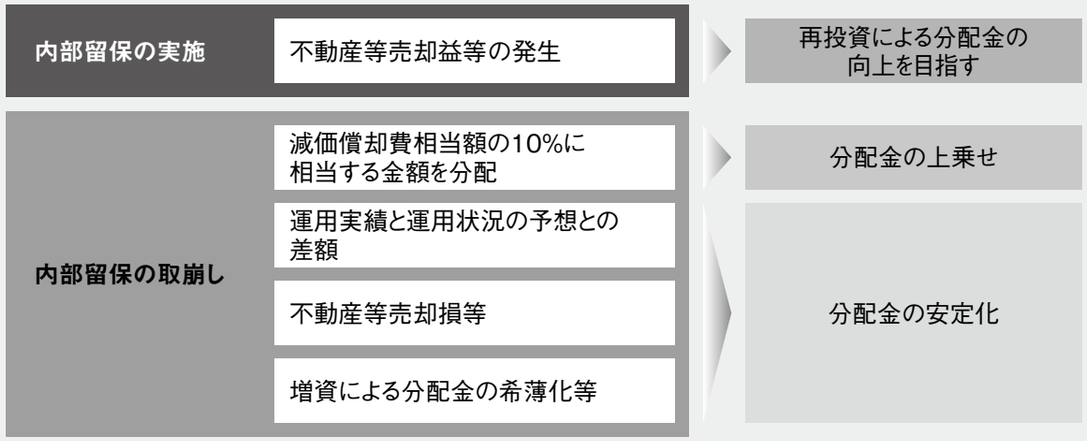
J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、本合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。一方、本投資法人は、将来達成が可能であると本投資法人が考える分配金水準を目標分配金水準として設定し、不動産等売却損等が発生したことや特別損失が発生したことにより目標分配金水準として設定した水準に対して1口当たり分配金の金額が不足することが想定される場合には、内部留保を取り崩すことにより分配金の安定化を実施してきました。

しかしながら、第15期（平成25年8月期）末から保有物件に係る不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額の総額がプラス（含み益）に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、本投資法人のLTVは51.3%と、当面の目標としているLTVのレンジである50%から55%（注）の下限にも近づき、増資時の分配金の希薄化対策として使用する内部留保の取崩しを行う可能性も少なくなったことから、目標分配金水準の設定では計上している内部留保を投資主に十分還元することはできないと判断しました。

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

（注）平成26年11月21日提出の有価証券報告書に記載のLTVの上限は60%を目処としていますが、本書の日付現在、本投資法人は当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

〈内部留保（分配準備積立金）の活用方針〉



(b) 分配方針

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

なお、本書の日付現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

（ⅱ）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、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

（ⅲ）運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

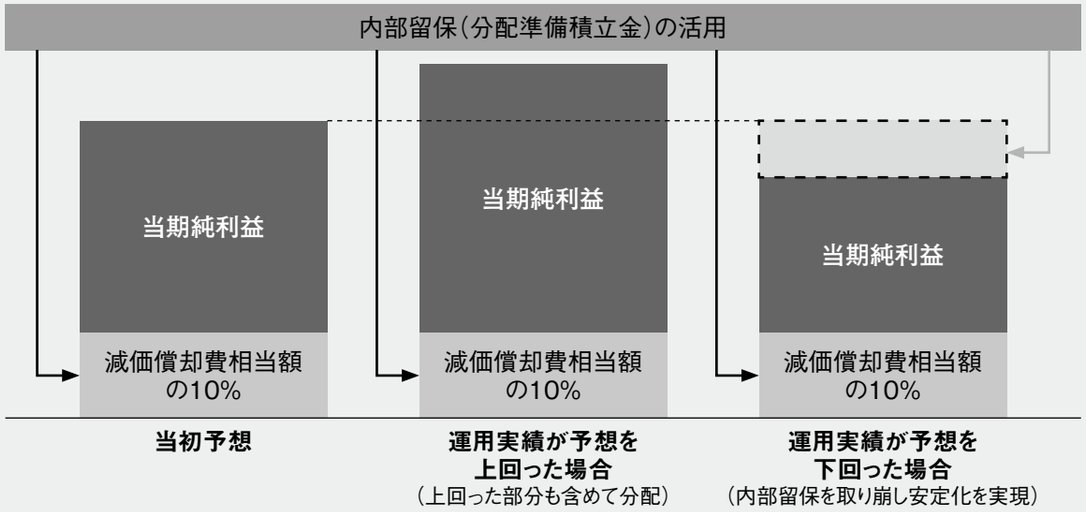
なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

かかる分配方針に従い、第16期（平成26年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額の取崩しに加えて、不動産等売却損相当額について内部留保の取崩しを行った結果、1口当たり分配金の実績は、8,688円となりました。

また、第17期（平成26年8月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり444円の取崩しを行った結果、1口当たり分配金は8,686円の実績となりました。

そして、第18期（平成27年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり451円の取崩しを行い、1口当たり分配金は、8,691円となります。

〈分配方針のイメージ〉



（注）本投資法人は、上記分配方針の下、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。

⑥業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益8,693百万円、営業利益3,881百万円、経常利益3,081百万円、当期純利益3,080百万円（投資口1口当たり当期純利益8,239円）を計上しました。

なお、当期の減価償却費相当額の10%相当額である168百万円（投資口1口当たり451円）については、内部留保の活用方針に従い、内部留保（分配準備積立金）を取崩して当期純利益に上乗せして、分配金総額は3,249百万円（投資口1口当たり8,691円）となりました。

⑦公募増資等の中止及び物件取得の延期並びに物件の取得予定日の再決定

（a）免震材料の偽装による公募増資等の中止及び物件取得の延期について

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

しかしながら、平成27年3月13日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業㈱が製造した免震材料の大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、本投資法人は、対象物件の安全性や免震材料偽装が分配金に与える影響を短期間で確認することができなかったことから、平成27年3月18日付で、新投資口発行等及び資金の借入れの中止、並びに取得予定5物件の取得の延期を決定しました。

（b）取得予定5物件の取得予定日の再決定について

本投資法人は、取得予定5物件の取得延期後も大和ハウス工業と協議を続け、取得期限を平成27年9月30日に延長する一方、取得する時期や取得資金の調達方法について再検討してきましたが、後記「（6）決算期後に生じた重要な事実」に記載の通り、平成27年4月9日付で、取得予定5物件の取得予定日を、平成27年5月1日とすることを再決定しました。

（c）投資口の発行に係る発行登録書の提出について

本投資法人は、平成27年5月1日付で取得予定5物件を取得するにあたって、金融機関からの借入れのみで資金調達を行う予定であり、これにより、取得予定5物件取得後のLTVは、平成27年2月28日現在の51.3%から55.1%に上昇するものと試算しています。

本投資法人は、適切な時期に新投資口の発行を行い、LTVを低下させることを検討しており、平成27年4月9日付で、発行予定額を100億円とする投資口の発行に係る発行登録書の提出を行いました。

（3）増資等の状況

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
（注2）1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
（注3）1口当たり発行価格500,000円（発行価額482,500円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注5）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする、投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。）第147条に基づく吸収合併を行いました。
（注6）1口当たり発行価格435,337円（発行価額421,049円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注7）1口当たり発行価格421,049円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注8）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。
（注9）1口当たり発行価格386,100円（発行価額373,428円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注10）1口当たり発行価格373,428円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注11）1口当たり発行価格404,137円（発行価額390,873円）にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注12）1口当たり発行価格390,873円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低・期初・期末価格（終値）は以下の通りです。

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成25年2月	平成25年8月	平成26年2月	平成26年8月	平成27年2月
最　高	389,500円（注1）	460,500円	430,500円	495,000円	299,000円（注2）
最　低	272,000円（注1）	351,000円	358,000円	399,500円	223,750円（注2）
期　初	274,000円（注1）	397,000円	359,000円	418,000円	236,000円（注2）
期　末	389,500円（注1）	362,500円	418,000円	480,000円	269,500円（注2）

（注1）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。そのため、第14期については当期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。
（注2）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。そのため、第18期については当期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

(4) 分配金等の実績

前記「(2) 当期の資産の運用の経過 ⑤内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に記載の活用方針を定め、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。当期は、当期未処分利益3,080百万円に分配準備積立金の取崩額を合わせた3,249百万円を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,691円としました。

	第14期 自 平成24年９月１日 至 平成25年２月28日	第15期 自 平成25年３月１日 至 平成25年８月31日	第16期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日	第17期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	第18期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
当期未処分利益総額	2,528,622,143円	2,779,454,398円	2,703,929,077円	3,081,411,214円	3,080,483,901円
利益留保額	19,281,910,298円	19,140,843,696円	18,596,590,213円	18,430,566,607円	18,261,746,338円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	2,720,586,645円 （16,947円）	2,920,521,000円 （8,300円）	3,248,182,560円 （8,688円）	3,247,434,820円 （8,686円）	3,249,304,170円 （8,691円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	2,720,586,645円 （16,947円）	2,920,521,000円 （8,300円）	3,248,182,560円 （8,688円）	3,247,434,820円 （8,686円）	3,249,304,170円 （8,691円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

我が国の平成26年10～12月期の実質GDP（2次速報値）は、前期比年率＋1.5％と3四半期ぶりのプラス成長となりました。消費税率引上げ後の反動で一時大きく落ち込みましたが、その後、家計マインドの持ち直し、堅調な企業業績や原油安、株高に伴うプラス効果などを背景に緩やかな景気回復が持続しています。

国土交通省が平成27年3月18日に発表した平成27年1月1日時点の「地価公示」によると、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）平均で、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続し、住宅地における上昇率が同0.4％（東京圏は同0.5％）、商業地が同1.8％（同2.0％）となりました。

三大都市圏の住宅地の地価は、47.0％の地点で上昇し（東京圏は53.9％）、商業地では69.1％（同77.2％）の地点で上昇しています。低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、特に商業地における地価の上昇の継続が見られ、投資用不動産等への需要が強まっています。

また、地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の商業地における地価の上昇率は2.7％まで高まり、前年の同2.0％から一段と伸び率を高め、三大都市圏の地価上昇が、地方中枢都市にも波及している状況が顕著となっています。

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と流動性の向上は期待できるものの、地価の上昇や建設コストの高騰も続いていることもあり、本投資法人が希望する利回りで外部から優良な物件を取得する機会は、今後極めて限られてくるものと判断しています。一方で、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の保有物件の稼働率や賃料水準は堅調に推移すると見込んでいます。

今後、景気回復がより鮮明となり、個人消費の改善にも弾みがついてくれば、賃料水準のより一層の上昇も期待できると考えています。

②財務戦略

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

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

なお、本投資法人は、平成27年4月9日付で、取得予定5物件を全額借入れにて取得することを決定していますが、これに伴いLTVが一時的に上昇することになります。

今後、適切な時期に新投資口を発行してLTVを引き下げることを検討していきます。

③今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

なお、東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装につきましては、施工建設会社及び設計会社が構造再計算を実施し、平成27年3月31日付で、対象物件がレベル1（震度5強）及びレベル2（震度6強～震度7程度）の地震に対して倒壊・崩壊しない構造であることの安全性が確認されています。

今後は、不適合免震材料が使用された免震装置の交換に向けたスケジュール等を確認する一方、対象物件の稼働率や賃料の状況を確認しつつ、本投資法人の損益への影響を注視していきます。

(6) 決算期後に生じた重要な事実

①投資口の分割

本投資法人は、平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(a) 分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として分割を実施しました。

(b) 分割の方法

平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c) 分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 373,870口
今回の分割により増加する投資口数 ： 373,870口
分割後の本投資法人発行済投資口の総口数： 747,740口
分割後の発行可能投資口総口数 ：4,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）
1口当たり純資産額 149,280円
1口当たり当期純利益 4,120円

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）
1口当たり純資産額 149,056円
1口当たり当期純利益 4,119円

②投資法人規約の一部変更

投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投信法第81条の3第2項により準用される会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第184条第2項の規定に基づき、本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。

(a) 変更の内容

変更の内容は以下の通りです。（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後
第5条（発行可能投資口総口数等） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>200万口</u>とする。	第5条（発行可能投資口総口数等） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>400万口</u>とする。

(b) 変更日 平成27年3月1日

③物件の取得

本投資法人は、平成27年3月9日及び平成27年4月9日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

資産の名称	ロイヤルパークスシーサー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	4,350,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日
資産の名称	カスタリア本駒込
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,520,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

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

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

④資金の借入れ

本投資法人は、平成27年4月9日開催の役員会において、以下の借入れを決定しました。

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（注）及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	10,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.30%	平成27年5月1日	平成34年4月28日	期限一括返済	無担保無保証
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,250	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%	平成27年5月1日	平成28年4月28日	期限一括返済	無担保無保証
株式会社みずほ銀行	3,250					
三井住友信託銀行株式会社（注）	1,750					
株式会社三井住友銀行	1,750					
合　計	20,000					

（注）三井住友信託銀行株式会社は、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、所要の手続きを経ています。

⑤発行登録書の提出について

本投資法人は、平成27年4月9日に投資口の発行に係る発行登録書を提出しました。その概要は以下の通りです。

提出日	平成27年4月9日
内国投資証券の形態	投資法人投資口
発行予定額	100億円（上限）
発行予定期間	発行登録書による発行登録の効力発生予定日（平成27年4月17日）から2年を経過する日（平成29年4月16日）まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

②投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第14期 平成25年2月28日現在	第15期 平成25年8月31日現在	第16期 平成26年2月28日現在	第17期 平成26年8月31日現在	第18期 平成27年2月28日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	160,535	（注）351,870	373,870	373,870	373,870
出資総額	千円	41,602,436	53,104,018	61,703,224	61,703,224	61,703,224
投資主数	人	4,646	6,681	7,331	6,538	6,400

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

(2) 投資口に関する事項

平成27年2月28日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有する投資口数の口数（口）	比率（注）（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	101,772	27.2
大和ハウス工業株式会社	37,720	10.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	31,165	8.3
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	22,266	6.0
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,825	3.7
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイービーエス ビツカーズ ホンコン リミテツド クライアント	6,900	1.8
株式会社中国銀行	6,471	1.7
富士火災海上保険株式会社	6,265	1.7
みずほ信託銀行株式会社	5,876	1.6
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	5,691	1.5
合　計	237,951	63.6

（注）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	多田　哲治	トーホー・リアルティ・マネジメント株式会社 執行役員（非常勤）	2,400
監督役員	岩﨑　哲也	シティア公認会計士共同事務所　公認会計士　税理士	2,100
	石川　浩司	大原法律事務所　弁護士 株式会社日本エム・ディ・エム　社外取締役	2,100
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	13,000

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名　称
資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人・特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
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

③投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の財産の構成は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域（注1）	第17期（平成26年8月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第17期（平成26年8月31日現在） 対総資産比率（%）（注3）	第18期（平成27年2月28日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第18期（平成27年2月28日現在） 対総資産比率（%）（注3）
不動産	居住施設	エリア1	11,617	4.9	11,594	4.9
		エリア2	14,242	6.0	14,173	5.9
		エリア3	—	—	—	—
		エリア4	23,028	9.7	22,864	9.6
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	77,728	32.6	77,355	32.4
		エリア2	58,784	24.7	59,693	25.0
		エリア3	19,673	8.3	20,636	8.6
		エリア4	22,931	9.6	22,698	9.5
小　計			228,005	95.8	229,017	95.9
預金・その他の資産			10,086	4.2	9,713	4.1
資産総額　計			238,092	100.0	238,730	100.0

（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。
（注2）「保有総額」は、平成26年8月31日現在及び平成27年2月28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（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」ということがあります。）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）を百万円未満を切り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) 主要な保有資産

平成27年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）（注5）	主たる用途
1001	クイズ恵比寿	7,363	5,230.39	5,021.48	96.0	2.7	共同住宅
1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	7,348	16,849.50	16,326.44	96.9	4.4	共同住宅
1042	カスタリア高輪	7,212	10,408.26	10,055.88	96.6	2.7	共同住宅
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	7,033	12,732.35	12,119.39	95.2	3.0	共同住宅
2039	ロイヤルパークス豊洲	6,903	18,112.03	18,112.03	100.0	3.8	共同住宅
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,258	18,153.57	18,104.97	99.7	2.8	共同住宅
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,437	21,367.93	21,367.93	100.0	3.0	共同住宅
1002	カスタリア麻布十番七面坂	4,280	3,492.93	3,272.73	93.7	1.3	共同住宅
2001	カスタリア目黒かむろ坂	4,187	4,967.97	4,737.95	95.4	1.4	共同住宅
4012	カスタリア阿倍野	4,151	10,920.75	10,661.49	97.6	2.0	共同住宅
合　計		58,179	122,235.68	119,780.29	98.0	27.1	—

（注1）「帳簿価額」は、平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、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）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「賃貸可能面積」は、平成27年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
（注3）「賃貸面積」は、平成27年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
（注4）「稼働率」は、平成27年2月28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5）「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成27年2月28日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）の明細は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
居住施設	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	信託不動産	5,230.39	8,010	7,363
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	信託不動産	3,492.93	4,040	4,280
	1003	カスタリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	信託不動産	2,707.51	1,990	2,478
	1004	カスタリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	信託不動産	2,226.42	2,030	2,408
	1005	カスタリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	信託不動産	1,621.59	1,750	2,131
	1006	カスタリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	信託不動産	1,458.73	1,080	1,112
	1007	カスタリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,100	2,179
	1008	カスタリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	2,580	2,843
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	信託不動産	2,094.58	2,420	2,591
	1010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注4）	信託不動産	1,917.62	1,650	1,807
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	信託不動産	1,817.56	1,620	1,716
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	信託不動産	1,123.80	1,090	1,364
	1015	カスタリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	2,050	2,120
	1016	カスタリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	信託不動産	2,559.21	1,960	1,704
	1017	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託不動産	1,898.47	1,430	1,410
	1018	カスタリア水天宮	東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,270	1,223
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,140	1,091
	1020	カスタリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託不動産	1,444.52	940	889
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	信託不動産	1,244.54	823	782
	1022	カスタリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	信託不動産	1,225.26	850	868
	1023	カスタリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託不動産	811.95	652	591
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	信託不動産	803.03	562	553
	1025	カスタリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	信託不動産	957.60	489	448
	1027	カスタリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託不動産	1,747.90	1,110	891
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	信託不動産	1,826.80	1,240	1,009
	1029	カスタリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注4）	信託不動産	1,308.38	983	876
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託不動産	2,117.46	1,530	1,297
	1031	カスタリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	信託不動産	1,628.80	1,320	1,107
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託不動産	972.51	701	633
	1033	カスタリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託不動産	3,594.16	2,790	2,607
	1034	カスタリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託不動産	1,147.44	924	830
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	信託不動産	1,105.20	719	629
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託不動産	668.79	466	462
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託不動産	681.00	414	380
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託不動産	1,567.84	1,250	1,148
	1039	カスタリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託不動産	882.67	644	618
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	2,780	2,770
	1041	カスタリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	2,800	2,586
	1042	カスタリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託不動産	10,408.26	7,250	7,212
	1043	カスタリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	3,750	3,346
	1045	カスタリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	3,150	2,890
	1046	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注4）	信託不動産	1,546.34	1,310	911
	1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	8,290	7,348
	1048	カスタリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	信託不動産	3,077.05	2,230	2,050
	1049	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	信託不動産	2,339.42	2,090	1,927
	1050	カスタリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	信託不動産	1,659.71	1,600	1,447
	2001	カスタリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	信託不動産	4,967.97	3,930	4,187
	2002	カスタリア都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	信託不動産	863.70	545	621

用途	物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
居住施設	2004	カスタリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,110	1,042
	2005	カスタリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,220	1,373
	2006	カスタリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	信託不動産	1,871.70	1,530	1,386
	2007	カスタリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	780	762
	2008	カスタリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託不動産	1,414.73	899	816
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	信託不動産	1,784.50	1,130	977
	2010	カスタリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	信託不動産	1,472.47	1,280	1,165
	2011	カスタリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	1,020	944
	2012	カスタリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託不動産	3,644.35	2,520	2,455
	2013	カスタリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託不動産	1,624.06	1,130	1,092
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	信託不動産	12,732.35	7,880	7,033
	2015	カスタリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	752	830
	2016	カスタリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	1,830	1,501
	2018	カスタリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託不動産	2,255.88	1,010	950
	2019	カスタリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託不動産	1,220.16	758	718
	2020	カスタリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託不動産	887.94	483	473
	2023	カスタリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	414.45	208	187
	2024	カスタリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託不動産	1,383.90	935	786
	2025	カスタリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	信託不動産	1,425.43	772	748
	2026	カスタリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託不動産	1,537.84	855	746
	2027	カスタリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託不動産	1,415.15	610	514
	2028	カスタリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託不動産	4,197.66	2,470	2,490
	2029	カスタリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	740	644
	2030	カスタリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,460	1,343
	2031	カスタリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	571	513
	2032	カスタリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,170	1,002
	2033	カスタリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,070	889
	2034	カスタリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	946	888
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	2,480	2,053
	2036	カスタリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,080	1,031
	2037	カスタリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,360	1,188
	2038	カスタリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	信託不動産	2,421.82	2,540	1,732
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	信託不動産	18,112.03	8,590	6,903
	2040	カスタリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	信託不動産	2,629.59	2,460	1,686
	2041	カスタリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	不動産	1,413.75	1,410	1,210
	2042	カスタリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	信託不動産	2,046.36	1,800	1,510
	2043	カスタリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	信託不動産	2,640.86	2,320	1,919
	2044	カスタリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	2,110	1,649
	2045	カスタリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	信託不動産	2,818.70	2,660	2,358
	2046	カスタリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	4,240	3,834
	2047	カスタリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	信託不動産	2,123.77	2,250	2,054
	2048	カスタリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	信託不動産	1,961.52	1,860	1,784
	2049	カスタリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21番11号	信託不動産	2,004.80	1,720	1,542
	2050	森のとなり	東京都品川区小山台一丁目1番5号	不動産	1,668.24	1,140	1,075
	2051	カスタリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	信託不動産	1,278.52	1,240	1,240
	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	信託不動産	4,208.83	1,830	1,620
	3002	カスタリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	信託不動産	1,452.09	694	625
	3003	カスタリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託不動産	1,552.01	755	688
	3006	カスタリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	信託不動産	1,597.32	855	742
	3007	カスタリア舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	信託不動産	1,287.72	619	633
	3008	カスタリア市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託不動産	1,218.00	690	638
	3010	カスタリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	信託不動産	1,074.53	598	559
	3011	カスタリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	信託不動産	1,031.81	486	515
	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	信託不動産	724.63	335	364
	3013	カスタリア野毛山	神奈川県横浜市中区日の出町一丁目8番地1（注4）	信託不動産	744.90	316	308
	3017	カスタリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託不動産	876.89	494	428
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	信託不動産	18,153.57	5,890	5,258
	3019	カスタリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1（注4）	信託不動産	2,179.80	1,850	1,701
	3020	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1（注4）	信託不動産	21,367.93	4,630	4,437
	4001	カスタリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	信託不動産	3,548.48	1,510	1,738
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	信託不動産	6,545.25	1,450	1,231
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	信託不動産	13,452.80	2,420	2,749
	4010	カスタリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託不動産	3,471.39	1,620	1,394
	4011	カスタリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	1,470	1,275
	4012	カスタリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	不動産	10,920.75	4,440	4,151
	4014	カスタリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,130	946
	4015	カスタリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	不動産	9,334.47	3,590	3,290
	4016	カスタリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	不動産	1,522.89	463	383
	4017	カスタリア円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	不動産	6,100.31	1,840	1,629
	4018	カスタリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,000	892
	4019	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	4,130	3,142
	4020	カスタリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	不動産	3,071.60	1,400	1,137
	4021	カスタリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	不動産	1,684.10	503	442
	4022	カスタリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	不動産	2,800.32	836	731
	4023	カスタリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	672	600
	4024	カスタリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	不動産	5,415.39	2,450	2,051
	4025	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	3,400	2,518
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1（注4）	信託不動産	8,661.19	2,340	1,541
	4027	カスタリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	信託不動産	7,022.69	2,870	2,136
	4028	カスタリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	信託不動産	1,822.10	889	708
	4029	カスタリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	不動産	2,784.83	1,140	947
	4030	カスタリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注4）	信託不動産	2,828.39	1,370	1,192
	4031	カスタリア榴ヶ岡	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号	信託不動産	4,471.11	1,530	1,236
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市中央区渡一丁目6番6号	信託不動産	11,089.75	3,810	2,920
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	信託不動産	10,354.15	2,980	2,826
	4034	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番2号	信託不動産	5,086.69	2,020	1,745
			居住施設　小計		443,213.78	248,056	226,905
	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1（注4）	信託不動産	4,177.52	1,080	946
	6002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1（注4）	信託不動産	3,901.14	1,210	1,165
			居住施設（高齢者向け住宅）小計		8,078.66	2,290	2,111
			合　　計		451,292.44	250,346	229,017

（注1）「賃貸可能面積」には、平成27年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である平成27年2月28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。なお、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。

（注3）「帳簿価額」は、平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、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）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）住居表示が未実施のため、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地）を記載しています。

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第17期(平成26年3月1日～平成26年8月31日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第18期(平成26年9月1日～平成27年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)
居住施設	1001	クイズ恵比寿	98.5	227,920	2.7	96.0	232,039	2.7
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	90.6	113,770	1.3	93.7	111,932	1.3
	1003	カスタリア芝公園	96.3	66,681	0.8	97.3	67,224	0.8
	1004	カスタリア銀座	96.9	67,583	0.8	94.2	66,939	0.8
	1005	カスタリア広尾	94.9	55,389	0.6	100.0	48,763	0.6
	1006	カスタリア日本橋	100.0	37,817	0.4	96.5	36,628	0.4
	1007	カスタリア八丁堀	96.6	65,646	0.8	96.0	64,354	0.7
	1008	カスタリア麻布十番	94.2	70,245	0.8	100.0	71,689	0.8
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	94.2	63,863	0.7	90.5	64,323	0.7
	1010	カスタリア新宿夏目坂	85.9	49,389	0.6	100.0	45,557	0.5
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	94.1	49,848	0.6	100.0	47,451	0.5
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	100.0	34,315	0.4	100.0	34,172	0.4
	1015	カスタリア西麻布霞町	90.2	66,155	0.8	100.0	67,402	0.8
	1016	カスタリアお茶の水	100.0	57,896	0.7	97.6	61,133	0.7
	1017	カスタリア参宮橋	92.1	40,020	0.5	95.4	42,528	0.5
	1018	カスタリア水天宮	92.1	44,167	0.5	95.9	46,202	0.5
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	91.5	38,439	0.4	92.0	40,524	0.5
	1020	カスタリア新富町	94.9	41,042	0.5	97.0	33,756	0.4
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	96.5	28,743	0.3	96.5	27,797	0.3
	1022	カスタリア原宿	95.1	26,240	0.3	100.0	27,344	0.3
	1023	カスタリア代々木上原	96.9	20,559	0.2	96.9	21,976	0.3
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	100.0	19,080	0.2	100.0	19,110	0.2
	1025	カスタリア新宿7丁目	100.0	18,793	0.2	100.0	18,204	0.2
	1027	カスタリア人形町	97.7	36,412	0.4	97.3	36,567	0.4
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	92.9	37,819	0.4	98.1	39,325	0.5
	1029	カスタリア新御茶ノ水	100.0	32,890	0.4	100.0	33,052	0.4
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	97.5	49,368	0.6	97.6	49,821	0.6
	1031	カスタリア神保町	100.0	41,399	0.5	100.0	41,860	0.5
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	93.5	24,779	0.3	100.0	24,094	0.3
	1033	カスタリア新宿御苑	100.0	83,864	1.0	100.0	83,827	1.0
	1034	カスタリア高輪台	96.5	28,763	0.3	100.0	28,945	0.3
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	100.0	24,348	0.3	100.0	24,336	0.3
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	100.0	17,822	0.2	100.0	15,166	0.2
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	100.0	16,204	0.2	100.0	16,125	0.2
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	95.1	37,439	0.4	93.8	36,718	0.4
	1039	カスタリア南麻布	100.0	21,114	0.2	93.6	20,931	0.2
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	95.0	81,732	1.0	97.1	85,244	1.0
	1041	カスタリア茅場町	95.5	94,084	1.1	97.8	92,072	1.1
	1042	カスタリア高輪	94.7	229,848	2.7	96.6	237,898	2.7
	1043	カスタリア東日本橋	97.3	140,580	1.6	100.0	140,023	1.6
	1045	カスタリア新宿	100.0	91,792	1.1	100.0	92,554	1.1
	1046	カスタリア市ヶ谷	86.1	39,693	0.5	100.0	40,782	0.5
	1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	96.8	365,829	4.3	96.9	379,462	4.4
	1048	カスタリア初台	94.5	70,611	0.8	94.9	69,025	0.8
	1049	カスタリア初台Ⅱ	89.3	58,579	0.7	81.2	53,717	0.6
	1050	カスタリア恵比寿	90.6	44,216	0.5	100.0	42,892	0.5
	2001	カスタリア目黒かむろ坂	94.0	126,192	1.5	95.4	125,868	1.4
	2002	カスタリア都立大学	92.8	19,796	0.2	93.8	20,231	0.2
	2004	カスタリア雪谷	93.8	36,102	0.4	98.2	34,925	0.4
	2005	カスタリア祐天寺	95.8	36,946	0.4	100.0	33,844	0.4

用途	物件番号	不動産等の名称	第17期(平成26年3月1日～平成26年8月31日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第18期(平成26年9月1日～平成27年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)
居住施設	2006	カスタリア大塚	95.9	47,396	0.6	98.7	47,251	0.5
	2007	カスタリア菊川	98.0	28,123	0.3	91.8	25,732	0.3
	2008	カスタリア目黒	100.0	28,107	0.3	100.0	28,901	0.3
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	96.6	36,833	0.4	93.0	35,563	0.4
	2010	カスタリア自由が丘	92.9	36,842	0.4	100.0	38,451	0.4
	2011	カスタリア目白	88.7	30,503	0.4	100.0	31,238	0.4
	2012	カスタリア池袋	97.5	83,934	1.0	97.6	85,322	1.0
	2013	カスタリア要町	93.2	37,711	0.4	97.3	37,815	0.4
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	93.7	262,068	3.1	95.2	258,751	3.0
	2015	カスタリア八雲	94.5	24,178	0.3	90.5	24,231	0.3
	2016	カスタリア戸越駅前	100.0	50,838	0.6	100.0	50,738	0.6
	2018	カスタリア本所吾妻橋	93.3	35,933	0.4	95.2	35,569	0.4
	2019	カスタリア北沢	86.2	24,712	0.3	87.0	24,007	0.3
	2020	カスタリア門前仲町	100.0	16,923	0.2	100.0	16,995	0.2
	2023	カスタリア上池台	100.0	7,572	0.1	100.0	7,792	0.1
	2024	カスタリア森下	90.2	31,608	0.4	100.0	28,794	0.3
	2025	カスタリア若林公園	100.0	27,532	0.3	100.0	25,515	0.3
	2026	カスタリア浅草橋	100.0	31,197	0.4	100.0	31,945	0.4
	2027	カスタリア入谷	83.0	23,216	0.3	90.9	21,305	0.2
	2028	カスタリア北上野	91.6	88,757	1.0	94.1	86,077	1.0
	2029	カスタリア森下Ⅱ	97.6	27,916	0.3	100.0	25,501	0.3
	2030	カスタリア三ノ輪	89.0	47,476	0.6	97.9	47,194	0.5
	2031	カスタリア尾山台	95.2	16,239	0.2	97.1	17,808	0.2
	2032	カスタリア中野	93.1	35,868	0.4	95.4	34,843	0.4
	2033	カスタリア用賀	88.4	32,565	0.4	93.8	31,679	0.4
	2034	カスタリア住吉	93.1	31,421	0.4	98.1	33,149	0.4
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	100.0	70,102	0.8	100.0	69,431	0.8
	2036	カスタリア押上	97.7	35,197	0.4	95.4	34,761	0.4
	2037	カスタリア蔵前	100.0	43,836	0.5	100.0	43,808	0.5
	2038	カスタリア中延	98.7	77,800	0.9	98.9	75,002	0.9
	2039	ロイヤルパークス豊洲	100.0	333,416	3.9	100.0	333,964	3.8
	2040	カスタリア戸越	92.4	78,182	0.9	99.2	74,871	0.9
	2041	カスタリア大井町	100.0	37,914	0.4	100.0	37,913	0.4
	2042	カスタリア大森	96.4	51,747	0.6	96.8	50,992	0.6
	2043	カスタリア三宿	96.4	67,761	0.8	92.5	67,873	0.8
	2044	カスタリア荒川	91.8	63,875	0.7	97.3	64,830	0.7
	2045	カスタリア大森Ⅱ	99.3	80,507	0.9	100.0	81,240	0.9
	2046	カスタリア中目黒	92.9	112,919	1.3	90.8	110,081	1.3
	2047	カスタリア目黒長者丸	90.8	60,807	0.7	89.3	60,443	0.7
	2048	カスタリア目黒鷹番	94.7	49,978	0.6	98.3	53,259	0.6
	2049	カスタリア大森Ⅲ	93.4	51,102	0.6	97.0	49,041	0.6
	2050	森のとなり	89.0	9,843	0.1	100.0	30,585	0.4
	2051	カスタリア目黒平町	—	—	—	100.0	26,215	0.3
	3001	コスモハイム武蔵小杉	100.0	56,713	0.7	100.0	56,713	0.7
	3002	カスタリア鶴見	95.5	26,165	0.3	100.0	26,730	0.3
	3003	カスタリア船橋	96.6	32,654	0.4	100.0	32,906	0.4
	3006	カスタリア西船橋	97.5	33,114	0.4	100.0	31,720	0.4
	3007	カスタリア舞浜	90.2	23,821	0.3	95.1	23,003	0.3
	3008	カスタリア市川妙典	100.0	26,864	0.3	100.0	26,796	0.3
	3010	カスタリア浦安	100.0	21,445	0.2	100.0	21,408	0.2
	3011	カスタリア南行徳	98.0	18,363	0.2	91.8	18,896	0.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第17期(平成26年3月1日～平成26年8月31日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第18期(平成26年9月1日～平成27年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)
居住施設	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	97.2	14,013	0.2	97.2	13,428	0.2
	3013	カスタリア野毛山	96.7	13,562	0.2	96.7	13,466	0.2
	3017	カスタリア市川	100.0	22,544	0.3	100.0	19,681	0.2
	3018	ロイヤルパークス花小金井	100.0	246,023	2.9	99.7	246,261	2.8
	3019	カスタリア武蔵小杉	94.2	54,168	0.6	98.8	56,948	0.7
	3020	ロイヤルパークス若葉台	100.0	221,809	2.6	100.0	258,898	3.0
	4001	カスタリア新栄	97.8	60,191	0.7	93.6	57,298	0.7
	4008	アプリーレ垂水	100.0	55,933	0.7	100.0	55,933	0.6
	4009	クレスト草津	100.0	147,188	1.7	90.2	140,824	1.6
	4010	カスタリア堺筋本町	96.7	61,459	0.7	94.5	64,251	0.7
	4011	カスタリア新梅田	96.1	56,723	0.7	94.7	58,445	0.7
	4012	カスタリア阿倍野	96.7	172,142	2.0	97.6	173,903	2.0
	4014	カスタリア栄	96.8	43,495	0.5	98.7	44,519	0.5
	4015	カスタリア日本橋高津	96.9	147,024	1.7	97.7	153,225	1.8
	4016	カスタリア円山裏参道	93.6	20,565	0.2	88.0	19,161	0.2
	4017	カスタリア円山表参道	97.8	81,670	1.0	93.0	79,363	0.9
	4018	カスタリア東比恵	97.6	43,526	0.5	97.6	42,186	0.5
	4019	カスタリアタワー長堀橋	98.1	151,034	1.8	93.7	153,335	1.8
	4020	カスタリア三宮	96.5	52,464	0.6	97.4	53,162	0.6
	4021	カスタリア勾当台公園	100.0	24,378	0.3	100.0	24,083	0.3
	4022	カスタリア一番町	98.4	37,983	0.4	100.0	37,772	0.4
	4023	カスタリア大町	97.2	30,797	0.4	98.6	31,029	0.4
	4024	カスタリア上町台	93.4	83,869	1.0	100.0	86,609	1.0
	4025	カスタリアタワー肥後橋	94.3	128,753	1.5	94.4	130,964	1.5
	4026	ビッグタワー南３条	100.0	113,214	1.3	99.3	113,348	1.3
	4027	カスタリア伏見	95.6	105,702	1.2	93.8	105,638	1.2
	4028	カスタリア名駅南	98.5	32,482	0.4	95.8	31,800	0.4
	4029	カスタリア薬院	96.6	41,450	0.5	99.2	40,596	0.5
	4030	カスタリア壬生	100.0	52,429	0.6	96.3	50,583	0.6
	4031	カスタリア榴ヶ岡	95.7	57,697	0.7	98.7	60,124	0.7
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	96.3	154,860	1.8	94.0	153,423	1.8
	4033	ロイヤルパークスなんば	100.0	135,828	1.6	100.0	135,514	1.6
	4034	カスタリア志賀本通	94.7	72,740	0.8	96.0	73,933	0.9
		居住施設　小計	96.6	8,539,191	99.5	97.1	8,610,770	99.0
	6001	アーバンリビング稲毛	100.0	39,060	0.5	100.0	39,060	0.4
	6002	油壺マリーナヒルズ	—	—	—	100.0	43,749	0.5
		居住施設(高齢者向け住宅)　小計	100.0	39,060	0.5	100.0	82,809	1.0
		居住施設及び居住施設(高齢者向け住宅)　小計	96.7	8,578,251	100.0	97.1	8,693,579	100.0
		合　計	96.7	8,578,251	100.0	97.1	8,693,579	100.0

(注1)「稼働率期末時点」は、平成26年8月31日現在及び平成27年2月28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2)「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(4) その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成27年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

④保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成27年2月28日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称（所在）	目　的	期　間	工事予定金額（千円） 総額	当期支払額	既支払総額
カスタリア大濠ベイタワー（福岡県福岡市）	機械式駐車場改修工事	自 平成27年６月 至 平成27年６月	7,405	—	—
ロイヤルパークスなんば（大阪府大阪市）	機械式駐車場改修工事	自 平成27年７月 至 平成27年７月	7,573	—	—

(2) 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は272,609千円であり、当期費用に区分された修繕費180,677千円、原状回復費220,468千円と合わせ、合計673,756千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目　的	期　間	工事金額（千円）
クレスト草津（滋賀県草津市）	共用廊下床防水改修工事	自 平成26年８月 至 平成26年９月	20,110
カスタリア大塚（東京都豊島区）	エントランス改修工事	自 平成26年７月 至 平成26年９月	8,103
カスタリア新宿（東京都新宿区）	外壁タイル改修工事	自 平成26年８月 至 平成26年９月	27,984
カスタリア参宮橋（東京都渋谷区）	インターホンリニューアル工事	自 平成26年11月 至 平成26年11月	5,413
カスタリア本所吾妻橋（東京都墨田区）	外壁塗装防水工事	自 平成26年10月 至 平成26年12月	7,397
カスタリア都立大学（東京都目黒区）	外壁塗装防水工事	自 平成26年９月 至 平成27年１月	21,114
カスタリア目黒鷹番（東京都目黒区）	電気設備改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年２月	6,080
カスタリア目黒鷹番（東京都目黒区）	ゴミ置き場他改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年２月	6,843
カスタリアタワー長堀橋（大阪府大阪市）	立体駐車場装置改修工事	自 平成26年11月 至 平成27年２月	6,951

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、将来の資産価値の維持並びに設備機器の更新等の支出に備えるため、修繕積立金を以下の通り積立てています。

（単位：千円）

営業期間	第14期 自 平成24年９月１日 至 平成25年２月28日	第15期 自 平成25年３月１日 至 平成25年８月31日	第16期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日	第17期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	第18期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日
当期首積立金残高	476,880	490,960	505,040	519,120	533,200
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	490,960	505,040	519,120	533,200	547,280

⑤費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第17期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）	第18期（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）
資産運用報酬	572,099	580,268
資産保管手数料	21,484	21,409
一般事務委託手数料	59,302	56,723
役員報酬	6,600	6,600
その他費用	242,852	271,089
合　　計	902,338	936,091

(2) 借入状況

平成27年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年９月26日	—	200,000	0.64%	平成27年９月25日	期限一括返済	（注11）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	200,000					
	株式会社三井住友銀行		—	200,000					
	株式会社みずほ銀行		—	200,000					
	小　計	—	—	800,000	—	—	—	—	—
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年12月28日	—	1,800,000	1.40%（注2）	平成27年12月28日	期限一括返済	（注12）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,400,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,400,000					
	株式会社新生銀行		—	500,000					
	小　計	—	—	10,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年12月28日	1,800,000	—	1.40%（注2）	平成27年12月28日	期限一括返済	（注12）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	—					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,400,000	—					
	株式会社新生銀行		500,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年９月30日	5,200,000	5,200,000	1.10%（注3）	平成28年９月30日	期限一括返済	（注13）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社みずほ銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社あおぞら銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社りそな銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社新生銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年３月27日	3,000,000	3,000,000	1.03%（注4）	平成29年３月31日	期限一括返済	（注14）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	信金中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行		3,000,000	3,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年３月27日	4,000,000	4,000,000	1.07%（注5）	平成31年３月27日	期限一括返済	（注14）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	平成24年３月26日	1,095,000	1,095,000	0.80%	平成29年３月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年７月31日	3,480,000	3,480,000	0.70%（注6）	平成29年７月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,480,000	3,480,000					
	株式会社みずほ銀行		3,480,000	3,480,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,960,000	1,960,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年１月31日	2,000,000	2,000,000	0.44%	平成28年３月31日	期限一括返済	（注16）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	2,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行		600,000	600,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年１月31日及び平成25年２月28日	4,430,000	4,430,000	0.96%（注7）	平成32年１月31日	期限一括返済	（注16）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,260,000	3,260,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,700,000	2,700,000					
	株式会社みずほ銀行		1,930,000	1,930,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,830,000	1,830,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,350,000	1,350,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		910,000	910,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年１月31日	1,500,000	1,500,000	0.96%（注8）	平成32年１月31日	期限一括返済	（注16）	無担保無保証
	農林中央金庫	平成26年１月31日	3,500,000	3,500,000	0.90%（注9）	平成33年１月31日	期限一括返済	（注16）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年１月30日	—	1,599,000	0.43%	平成34年１月31日	期限一括返済	（注16）	無担保無保証
	農林中央金庫		—	1,510,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,169,000					
	株式会社三井住友銀行		—	936,000					
	株式会社みずほ銀行		—	603,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	454,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	226,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	211,000					
	株式会社千葉銀行		—	150,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年１月30日	—	2,000,000	0.88%（注10）	平成36年１月31日	期限一括返済	（注16）	無担保無保証
	小　計	—	103,805,000	102,163,000	—	—	—	—	—
	合　計	—	103,805,000	113,463,000	—	—	—	—	—

（注1）平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（期中の加重平均）を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）平成23年3月23日付金利スワップ契約締結により、平成23年3月31日以降実質的に年率1.40%で固定化されています。
（注3）平成23年12月20日付金利スワップ契約締結により、平成23年12月30日以降実質的に年率1.096%で固定化されています。
（注4）平成24年6月7日付金利スワップ契約締結により、平成24年6月29日以降実質的に年率1.025%で固定化されています。
（注5）固定金利での借入です。
（注6）平成24年7月24日付金利スワップ契約締結により、平成24年7月31日以降実質的に年率0.69536%で固定化されています。
（注7）平成25年2月4日付金利スワップ契約締結により、平成25年2月28日以降実質的に年率0.9585%で固定化されています。
（注8）固定金利での借入です。
（注9）平成26年2月17日付金利スワップ契約締結により、平成26年2月28日以降実質的に年率0.89825%で固定化されています。
（注10）固定金利での借入です。
（注11）使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。
（注12）使途は、再生債務（その他）の買取資金、再生債務（投資法人債）の買入資金及び再生債務（借入金）の一部返済資金です。
（注13）使途は、既存借入金及び別除権付再生債務にかかる借入の返済資金（リファイナンス資金）です。
（注14）使途は、再生債務（投資法人債）の買入資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。
（注15）使途は、既存借入金の返済資金（リファイナンス資金）です。
（注16）使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。

(3) 投資法人債

平成27年2月28日現在における投資法人債の状況は以下の通りです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 第1回無担保投資法人債（注1）	平成24年3月9日	3,000,000	3,000,000	1.12%	平成29年3月9日	期限一括	（注2）	無担保
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 第2回無担保投資法人債（注1）	平成27年1月22日	—	3,000,000	0.35%	平成33年1月22日	期限一括	（注3）	無担保
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 第3回無担保投資法人債（注1）	平成27年1月22日	—	3,000,000	0.67%	平成37年1月22日	期限一括	（注3）	無担保
合　計	—	3,000,000	9,000,000	—	—	—	—	—

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注2）使途は、既存借入金の返済資金です。
（注3）使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。
（注4）投資法人債のうち、再生債務（投資法人債）については、後記「(5) 再生債務」における、1年内返済予定の再生債務（投資法人債）の欄をご参照下さい。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 再生債務

平成27年2月28日現在における再生債務（投資法人債を含みます。）の状況は、以下の通りです。

区　分		権利変更日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の再生債務（借入金）	三井住友信託銀行株式会社	平成22年1月5日（注3）	3,218,197	—	1.73%（注4）	平成27年1月30日	分割返済	（注5）	無担保無保証
	農林中央金庫		3,039,249	—					
	株式会社あおぞら銀行		2,353,296	—					
	株式会社三井住友銀行		1,883,981	—					
	株式会社みずほ銀行		1,215,563	—					
	みずほ信託銀行株式会社		914,765	—					
	株式会社日本政策投資銀行		516,699	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		455,846	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,564	—					
	株式会社千葉銀行		303,898	—					
	小　計	—	14,327,064	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務（投資法人債）	第1回無担保投資法人債（注2）	平成22年1月5日（注3）	534,823	—	1.73%（注4）	平成27年1月30日	分割返済	（注6）	無担保無保証
	小　計	—	534,823	—	—	—	—	—	—
合　計		—	14,861,887	—	—	—	—	—	—

（注1）平均利率は、債権者又は投資法人債ごとの利率（期中の加重平均）を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）NCRが平成21年11月9日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案（以下、債権者による可決後を指して「本件再生計画」といいます。）が、平成21年12月9日開催の債権者集会において可決され、同日付で東京地方裁判所より認可決定を受け、平成22年1月5日付で認可決定が確定しました。これにより、再生債務については本件再生計画の定めに従って条件が変更されています。
（注4）平成22年9月1日より固定金利が適用されています。
（注5）使途は、借入金の返済資金又は不動産・不動産信託受益権の購入資金です。
（注6）使途は、短期借入金の返済資金及び不動産信託受益権の購入資金等です。

(6) 新投資口予約権

該当事項はありません。

⑥期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額（注1）（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（注1）（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（注2）（百万円）
6002	油壺マリーナヒルズ	平成26年9月1日	1,100	—	—	—	—
2051	カスタリア目黒平町	平成26年9月26日	1,165	—	—	—	—
	合　計	—	2,265	—	—	—	—

（注1）「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。
（注3）記載した数値は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

前記不動産等及び資産対応証券等以外の主な資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定評価機関	価格時点
取得	油壺マリーナヒルズ	平成26年9月1日	信託不動産	1,100	1,170	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年8月1日
	カスタリア目黒平町	平成26年9月26日	信託不動産	1,165	1,220	森井総合鑑定株式会社	平成26年6月1日
合計	—	—	—	2,265	2,390	—	—

（注1）「取得価額」は、当該不動産等の取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）記載した数値は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。
（注3）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用し行っています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

第18期に係る利害関係人等（注1）との売買取引等については、以下の通りです。

区　分	売買金額等（百万円）	
	買付額等	売付額等
総　額	2,265	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	1,100（48.6%）	—（—%）
合　計	1,100（48.6%）	—（—%）

（注1）「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第244条の3に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）（　）内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等（注）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費等	324,342	大和リビング株式会社	203,703	62.8
業務委託費	532,982	大和リビング株式会社	324,916	61.0
		大和リース株式会社	232	0.0
修繕工事費用	180,677	大和リビング株式会社	128,156	70.9
		大和リース株式会社	285	0.2
原状回復工事費用	220,468	大和リビング株式会社	147,825	67.1
その他営業費用	11,580	大和リビング株式会社	6,812	58.8

（注）「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に支払手数料等の支払実績のある大和リビング株式会社及び大和リース株式会社について記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

⑦経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

⑧その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成26年8月31日）	当期 （平成27年2月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,331,562	3,058,232
信託現金及び信託預金	3,892,186	3,784,515
営業未収入金	58,551	42,318
前払費用	301,620	319,725
その他	331	18,756
貸倒引当金	△3,486	△2,878
流動資産合計	7,580,767	7,220,669
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,390,345	28,439,011
減価償却累計額	△2,454,086	△2,744,202
建物（純額）	25,936,258	25,694,808
構築物	248,446	249,625
減価償却累計額	△22,261	△25,085
構築物（純額）	226,185	224,539
機械及び装置	433,836	444,169
減価償却累計額	△67,818	△75,853
機械及び装置（純額）	366,018	368,315
工具、器具及び備品	658,393	663,919
減価償却累計額	△204,979	△227,502
工具、器具及び備品（純額）	453,413	436,417
土地	21,905,716	21,908,825
建設仮勘定	4,500	—
信託建物	101,534,823	102,954,580
減価償却累計額	△10,230,477	△11,487,262
信託建物（純額）	91,304,345	91,467,318
信託構築物	853,966	873,293
減価償却累計額	△97,981	△115,786
信託構築物（純額）	755,985	757,506
信託機械及び装置	1,553,115	1,564,730
減価償却累計額	△452,097	△506,683
信託機械及び装置（純額）	1,101,017	1,058,046
信託工具、器具及び備品	364,796	402,057
減価償却累計額	△144,095	△162,926
信託工具、器具及び備品（純額）	220,701	239,130
信託土地	82,363,377	83,507,233
信託建設仮勘定	1,712	—
有形固定資産合計	224,639,232	225,662,142
無形固定資産		
信託借地権	3,372,314	3,355,090
ソフトウエア	1,669	2,360
商標権	4,609	4,090
無形固定資産合計	3,378,594	3,361,541
投資その他の資産		
長期前払費用	514,536	470,317
差入保証金	10,195	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,956,916	1,956,916
投資その他の資産合計	2,481,648	2,437,428
固定資産合計	230,499,475	231,461,112
繰延資産		
投資法人債発行費	11,768	49,008
繰延資産合計	11,768	49,008
資産合計	238,092,010	238,730,791

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成26年8月31日）	当期 （平成27年2月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	447,284	400,956
短期借入金	※1 —	※1 800,000
1年内返済予定の長期借入金	—	10,500,000
未払金	118,912	114,255
未払費用	505,231	505,315
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,650	22,707
前受金	870,782	865,272
預り金	256,950	233,793
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	—
流動負債合計	17,076,304	13,442,905
固定負債		
投資法人債	3,000,000	9,000,000
長期借入金	103,805,000	102,163,000
預り敷金及び保証金	315,200	310,390
信託預り敷金及び保証金	1,866,878	1,948,212
資産除去債務	405,813	410,420
固定負債合計	109,392,892	113,832,022
負債合計	126,469,197	127,274,928
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	18,596,590	18,430,566
任意積立金合計	18,596,590	18,430,566
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,081,411	3,080,483
剰余金合計	49,919,588	49,752,638
投資主資本合計	111,622,813	111,455,862
純資産合計	※2 111,622,813	※2 111,455,862
負債純資産合計	238,092,010	238,730,791

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　7,990,756	※1　8,148,893
その他賃貸事業収入	※1　587,494	※1　544,685
営業収益合計	8,578,251	8,693,579
営業費用		
賃貸事業費用	※1　3,769,653	※1　3,875,698
資産運用報酬	572,099	580,268
資産保管手数料	21,484	21,409
一般事務委託手数料	59,302	56,723
役員報酬	6,600	6,600
貸倒損失	—	514
貸倒引当金繰入額	453	2,623
その他営業費用	242,398	267,951
営業費用合計	4,671,991	4,811,789
営業利益	3,906,259	3,881,789
営業外収益		
受取利息	486	467
未払分配金除斥益	4,273	3,878
固定資産税等精算金	1,074	—
債務勘定整理益	567	—
その他	2,091	—
営業外収益合計	8,494	4,345
営業外費用		
支払利息	645,306	621,771
投資法人債利息	17,076	19,709
投資法人債発行費償却	2,353	3,244
融資関連費用	159,798	158,733
その他	8,202	1,587
営業外費用合計	832,737	805,046
経常利益	3,082,016	3,081,088
税引前当期純利益	3,082,016	3,081,088
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,081,411	3,080,483
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,081,411	3,080,483

前期（ご参考）（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
		剰余金						
			任意積立金					
	出資総額	出資剰余金	分配準備積立金	任意積立金合計	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	投資主資本合計	
当期首残高	61,703,224	28,241,587	19,140,843	19,140,843	2,703,929	50,086,360	111,789,584	111,789,584
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			△544,253	△544,253	544,253	—	—	—
剰余金の配当					△3,248,182	△3,248,182	△3,248,182	△3,248,182
当期純利益					3,081,411	3,081,411	3,081,411	3,081,411
当期変動額合計	—	—	△544,253	△544,253	377,482	△166,771	△166,771	△166,771
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	18,596,590	18,596,590	3,081,411	49,919,588	111,622,813	111,622,813

当期（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）

（単位：千円）

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

区　分	前期（ご参考） 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	⑴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。 建物　2～69年 構築物　6～63年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　2～28年 ⑵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。 ソフトウエア　5年 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。	⑴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。 建物　2～69年 構築物　6～63年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　2～28年 ⑵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。 ソフトウエア　5年 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。
2. 繰延資産の処理方法	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。	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。
3. 引当金の計上基準	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。	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。
4. 収益及び費用の計上基準	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。	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。
5. ヘッジ会計の方法	⑴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。 ⑵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 ⑶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。 ⑷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。	⑴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。 ⑵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 ⑶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。 ⑷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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴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。 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 ⑵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。	⑴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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 ⑵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。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成26年8月31日）	当期 （平成27年2月28日）
※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） コミットメントライン契約の総額　10,000,000 借入残高　— 未使用残高　10,000,000	※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） コミットメントライン契約の総額　10,000,000 借入残高　800,000 未使用残高　9,200,000
※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 50,000千円	※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 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	7,723,250
共益費収入	267,505
計	7,990,756
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	251,554
付帯収益	45,497
その他賃貸事業収益	290,442
計	587,494
不動産賃貸事業収益 合計	8,578,251
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	856,198
水道光熱費	138,447
公租公課	464,435
修繕費	116,586
保険料	12,484
原状回復工事費	214,597
信託報酬	44,339
減価償却費	1,663,841
その他営業費用	258,722
不動産賃貸事業費用 合計	3,769,653
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,808,597

2　主要投資主との取引高

（単位：千円）

営業取引による取引高	
営業収益	39,060
営業取引以外による取引高	
不動産信託受益権の購入	4,360,000

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	7,872,555
共益費収入	276,337
計	8,148,893
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	256,430
付帯収益	45,153
その他賃貸事業収益	243,101
計	544,685
不動産賃貸事業収益 合計	8,693,579
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	857,325
水道光熱費	139,291
公租公課	464,344
修繕費	180,677
保険料	12,538
原状回復工事費	220,468
信託報酬	44,685
減価償却費	1,689,906
その他営業費用	266,460
不動産賃貸事業費用 合計	3,875,698
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,817,880

2　主要投資主との取引高

（単位：千円）

営業取引による取引高	
営業収益	82,809
営業取引以外による取引高	
不動産信託受益権の購入	1,100,000

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	373,870口

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	373,870口

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

該当事項はありません。

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

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

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

⑵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、借入金及び再生債務は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

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

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

⑶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

平成26年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
⑴現金及び預金	3,331,562	3,331,562	—
⑵信託現金及び信託預金	3,892,186	3,892,186	—
⑶短期借入金	—	—	—
⑷1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
⑸1年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887	—
⑹投資法人債	3,000,000	3,008,334	△8,334
⑺長期借入金	103,805,000	104,347,357	△542,357
⑻再生債務	—	—	—
⑼デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

⑴現金及び預金、⑵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。

⑶短期借入金、⑸1年内返済予定の再生債務

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

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

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

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

⑵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、借入金及び再生債務は、不動産等の取得及び借入金の返済等に係わる資金調達です。これらは、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、総資産有利子負債比率を一定の割合以下に保つことや返済期限の分散、流動性の高い現預金を一定程度保有することでリスクを管理しています。

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

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

⑶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

平成27年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
⑴現金及び預金	3,058,232	3,058,232	—
⑵信託現金及び信託預金	3,784,515	3,784,515	—
⑶短期借入金	800,000	800,000	—
⑷1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,535,178	△35,178
⑸1年内返済予定の再生債務	—	—	—
⑹投資法人債	9,000,000	8,968,829	31,170
⑺長期借入金	102,163,000	102,726,786	△563,786
⑻再生債務	—	—	—
⑼デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

⑴現金及び預金、⑵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。

⑶短期借入金、⑸1年内返済予定の再生債務

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

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

⑹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引いた現在価値により算定しています。

⑷1年内返済予定の長期借入金、⑺長期借入金、⑻再生債務
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（下記⑼②参照）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。

⑼デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：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。

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
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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	89,610,000	89,610,000	（注）	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）⑺参照）

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額
（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,331,562
信託現金及び信託預金	3,892,186

（注3）短期借入金、投資法人債、長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額
（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	—	18,100,000	59,295,000
再生債務	—	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	4,000,000	22,410,000
再生債務	—	—	—

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

⑹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引いた現在価値により算定しています。

⑷1年内返済予定の長期借入金、⑺長期借入金、⑻再生債務
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（下記⑼②参照）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。

⑼デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：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。

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
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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	契約額等	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	89,610,000	79,110,000	（注）	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）⑺参照）

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額
（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,058,232
信託現金及び信託預金	3,784,515

（注3）短期借入金、投資法人債、長期借入金及び再生債務の決算日後の返済予定額
（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	800,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000
長期借入金	—	39,400,000	27,495,000
再生債務	—	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—	—
投資法人債	—	—	6,000,000
長期借入金	—	22,910,000	12,358,000
再生債務	—	—	—

（資産除去債務に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

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. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減
（単位：千円）

期首残高	401,258
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	4,555
期末残高	405,813

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

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. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減
（単位：千円）

期首残高	405,813
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	4,607
期末残高	410,420

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

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平成26年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。
（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
223,867,408	4,137,926	228,005,334	243,264,000

（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）当期の主な増加額は、ロイヤルパークス若葉台と森のとなりの取得（5,652,811千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、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当期におけ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。

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

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平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。
（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
228,005,334	1,011,898	229,017,233	250,346,000

（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）当期の主な増加額は、カスタリア目黒平町と油壺マリーナヒルズの取得（2,424,635千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、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当期におけ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。

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考）
（平成26年8月31日）

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）

繰延税金資産（流動）	
貸倒引当金繰入超過額	—
その他	19,421
小計	19,421
評価性引当額	19,421
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）	2,153
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,751,470
合併時受入繰越欠損金	15,209,408
資産除去債務	138,625
その他	17,223
小計	17,118,882
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,904,843
資産除去債務に対する除却費用	128,585
小計	2,033,428
評価性引当額	15,085,454
合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

当期
（平成27年2月28日）

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）

繰延税金資産（流動）	
貸倒引当金繰入超過額	447
その他	19,819
小計	20,266
評価性引当額	20,266
合計	—
繰延税金資産（流動）の純額	—
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	1,912
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,721,421
合併時受入繰越欠損金	15,204,956
資産除去債務	140,158
その他	23,100
小計	17,091,549
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,887,194
資産除去債務に対する除却費用	128,547
小計	2,015,742
評価性引当額	15,075,807
合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

前期（ご参考） （平成26年8月31日）		当期 （平成27年2月28日）	
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		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	
	（単位：%）		（単位：%）
法定実効税率	36.59	法定実効税率	34.16
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△36.48	支払分配金の損金算入額	△34.03
その他	△0.09	その他	△0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	建設業	10.09	不動産信託受益権の購入	4,360,000	—	—
				受取賃料	39,060	前受金	6,510
						信託預り敷金及び保証金	41,937
利害関係人等	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料	764,238	信託預り敷金及び保証金	133,997
				管理業務費等	751,526	営業未払金	119,320
	大和リース株式会社	建設業	—	受取賃料	87,193	前受金	18,360
						信託預り敷金及び保証金	102,000
				管理業務費等	705	営業未払金	223
	ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	—	販売促進費	697	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	—	—	長期借入金	19,910,000
				—	—	1年内返済予定再生債務	3,218,197
				利息の支払	107,692	未払費用	15,935
				不動産管理処分信託委託	20,961	—	—
				一般事務委託手数料	51,411	—	—
				投資口事務委託報酬	7,890	未払費用	492
				不動産等売買媒介料	10,000	—	—

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	建設業	10.09	不動産信託受益権の購入	1,100,000	—	—
				受取賃料	82,809	前受金	13,801
						信託預り敷金及び保証金	95,837
利害関係人等	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料	784,187	信託預り敷金及び保証金	133,997
				管理業務費等	811,415	営業未払金	198,428
	大和リース株式会社	建設業	—	受取賃料	102,000	前受金	18,360
						信託預り敷金及び保証金	102,000
				管理業務費等	517	営業未払金	—
	株式会社コスモスイニシア	不動産販売業	—	不動産等売買媒介手数料	34,950	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	新規借入 借入金の返済	400,000 200,000	短期借入金	200,000
				—	—	1年内返済予定長期借入金	1,800,000
				新規借入	1,599,000	長期借入金	19,709,000
				再生債務の返済	3,218,197	1年内返済予定再生債務	—
				利息の支払	102,167	未払費用	14,509
				不動産管理処分信託委託	20,505	—	—
				一般事務委託手数料	49,829	—	—
				投資口事務委託報酬	6,893	未払費用	452
				不動産等売買媒介手数料	5,000	—	—

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日		当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日	
1口当たり純資産額	149,280円	1口当たり純資産額	149,056円
1口当たり当期純利益	4,120円	1口当たり当期純利益	4,119円
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。		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1）平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いましたが、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。
（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（ご参考） 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
当期純利益（千円）	3,081,411	3,080,483
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）	3,081,411	3,080,483
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）

前期（ご参考） 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日

1. 物件の取得

本投資法人は、平成26年9月1日及び平成26年9月26日付で、以下の物件を取得しました。

資産の名称	油壺マリーナヒルズ
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）	1,100,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年9月1日
取得日	平成26年9月1日

資産の名称	カスタリア目黒平町
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）	1,165,000千円
取得先（注3）	国内の一般事業会社
契約締結日（注4）	平成26年6月24日
取得日（注4）	平成26年9月26日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

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

（注3）取得先から名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

（注4）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引事業者等向けの総合的な監督指針」（以下「監督指針」といいます。）において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。なお、監督指針に基づき行った継続鑑定の鑑定評価額は、1,220百万円（価格時点：平成26年8月31日）であり、本投資法人が本物件の取得を公表した平成26年6月20日（価格時点：平成26年6月1日）からの変動はありません。

2. コミットメントラインに基づく新規借入れ

本投資法人は、上記「1. 物件の取得」記載の物件を取得するため、コミットメントラインに基づき、平成26年9月1日付で800百万円、平成26年9月26日付で800百万円の合計1,600百万円の新規借入れを実施しました。

3. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成26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26年10月4日から平成27年10月3日まで
個別借入期間：1年以内
担保等　　：無担保・無保証
資金使途　　：信託受益権及び現物不動産（これらの共有持分を含む）の取得資金並びにこれに関連する諸費用及び既存借入金（既存投資法人債を含む）の返済・償還資金

1. 投資口の分割

本投資法人は、平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(a)分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として分割を実施しました。

(b)分割の方法

平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c)分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：　373,870口
今回の分割により増加する投資口数　　：　373,870口
分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：　747,740口
分割後の発行可能投資口総口数　　：4,000,000口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。

前期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）
　1口当たり純資産額　　149,280円
　1口当たり当期純利益　　4,120円
当期（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）
　1口当たり純資産額　　149,056円
　1口当たり当期純利益　　4,119円

2. 物件の取得

本投資法人は、平成27年3月9日及び平成27年4月9日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

資産の名称	ロイヤルパークスシーサー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	4,350,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

資産の名称	カスタリア本駒込
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,520,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

資産の名称	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	9,100,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

資産の名称	エルプレイス新子安
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,720,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

資産の名称	ロイヤルパークス武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,060,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成27年3月9日
取得予定日	平成27年5月1日

前期（ご参考）
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日
当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

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

3. 資金の借入れ

本投資法人は、平成27年4月9日開催の役員会において、以下の借入れを決定しました。

(a)長期借入金

借入先　：三井住友信託銀行株式会社（注）及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入金額：10,000百万円
利率　　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.30%
借入日　：平成27年5月1日
返済期限：平成34年4月28日
返済方法：期限一括
担保　　：無担保・無保証

(b)短期借入金

借入先　：株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額：3,250百万円
利率　　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%
借入日　：平成27年5月1日
返済期限：平成28年4月28日
返済方法：期限一括
担保　　：無担保・無保証

借入先　：株式会社みずほ銀行
借入金額：3,250百万円
利率　　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%
借入日　：平成27年5月1日
返済期限：平成28年4月28日
返済方法：期限一括
担保　　：無担保・無保証

借入先　：三井住友信託銀行株式会社（注）
借入金額：1,750百万円
利率　　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%
借入日　：平成27年5月1日
返済期限：平成28年4月28日
返済方法：期限一括
担保　　：無担保・無保証

借入先　：株式会社三井住友銀行
借入金額：1,750百万円
利率　　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%
借入日　：平成27年5月1日
返済期限：平成28年4月28日
返済方法：期限一括
担保　　：無担保・無保証

（注）三井住友信託銀行株式会社は、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、所要の手続きを経ています。

（単位：円）

	前期（ご参考） 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
Ⅰ　当期未処分利益	3,081,411,214	3,080,483,901
Ⅱ　分配準備積立金取崩額	166,023,606	168,820,269
Ⅲ　分配金の額	3,247,434,820	3,249,304,170
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,686）	（8,691）
Ⅳ　分配準備積立金積立額	―	―
Ⅴ　次期繰越利益	―	―
分配金の額の算出方法	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。 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。 上記の方針のもと、当期未処分利益3,081,411,214円に分配準備金取崩額166,023,606円を合わせた3,247,434,820円（1口当たり8,686円）を利益分配金として分配することとしました。 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。	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。 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。 上記の方針のもと、当期未処分利益3,080,483,901円に分配準備金取崩額168,820,269円を合わせた3,249,304,170円（1口当たり8,691円）を利益分配金として分配することとしました。 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。

独立監査人の監査報告書

平成２７年４月９日

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
役　員　会　　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　何井　誠

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　江下　聖

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、大和ハウス・レジデンシャル投資法人の平成２６年９月１日から平成２７年２月２８日までの第１８期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
　経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
　当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
　監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
　当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
　当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
　投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（単位：千円）

	前期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,082,016	3,081,088
減価償却費	1,663,841	1,689,906
投資法人債発行費償却	2,353	3,244
商標権償却	546	518
ソフトウエア償却費	87	221
固定資産除却損	1,647	3,070
受取利息	△486	△467
支払利息	662,382	641,481
営業未収入金の増減額（△は増加）	△15,362	16,233
前払費用の増減額（△は増加）	2,226	△18,104
営業未払金の増減額（△は減少）	128,327	△63,931
未払金の増減額（△は減少）	14,344	△5,517
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,981	8,057
未払費用の増減額（△は減少）	35,416	1,749
預り金の増減額（△は減少）	△973	6,593
前受金の増減額（△は減少）	25,934	△5,510
長期前払費用の増減額（△は増加）	133,667	44,219
貸倒引当金の増減額（△は減少）	73	△607
信託差入敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△544,716	—
その他	△65,644	△75,412
小　　計	5,121,700	5,326,832
利息の受取額	486	467
利息の支払額	△655,111	△643,147
法人税等の支払額	△546	△600
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,466,528	4,683,551
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,109,402	△54,810
信託有形固定資産の取得による支出	△3,839,180	△2,626,247
無形固定資産の取得による支出	△1,757	△911
信託無形固定資産の取得による支出	△853,266	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	45,766	30,727
預り敷金及び保証金の返還による支出	△27,577	△22,162
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	266,276	202,242
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△112,638	△102,444
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,631,780	△2,573,607
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	1,600,000
短期借入金の返済による支出	—	△800,000
長期借入れによる収入	—	8,858,000
投資法人債の発行による収入	—	5,959,515
再生債務の返済による支出	—	△14,861,887
分配金の支払額	△3,243,774	△3,246,573
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,243,774	△2,490,945
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,409,025	△381,001
現金及び現金同等物の期首残高	11,632,775	7,223,749
現金及び現金同等物の期末残高	※　7,223,749	※　6,842,747

（注）キャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

期別 / 項目	前期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	当期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日
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	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ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。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ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。

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

前期
自　平成26年３月１日
至　平成26年８月31日

※　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

（平成26年8月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	3,331,562
信託現金及び信託預金	3,892,186
現金及び現金同等物	7,223,749

当期
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

※　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

（平成27年2月28日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	3,058,232
信託現金及び信託預金	3,784,515
現金及び現金同等物	6,842,747

ポートフォリオの概要

既保有資産（抜粋）

2039 ロイヤルパークス豊洲

3018 ロイヤルパークス花小金井

4033 ロイヤルパークスなんば

ポートフォリオの概要

既保有資産（抜粋）

1042 カスタリア高輪

3020 ロイヤルパークス若葉台

2014 カスタリアタワー品川シーサイド

1047 芝浦アイランドブルームタワー

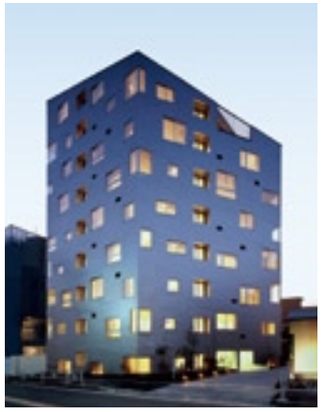
2047 カスタリア目黒長者丸

1001 クイズ恵比寿

2050 森のとなり

3019 カスタリア武蔵小杉

2043 カスタリア三宿


1050 カスタリア恵比寿

1049 カスタリア初台Ⅱ

2048 カスタリア目黒鷹番

4031 カスタリア榴ヶ岡

2049 カスタリア大森Ⅲ

2038 カスタリア中延

ポートフォリオの概要

既保有資産（抜粋）

4027 カスタリア伏見

1002 カスタリア
麻布十番七面坂

2001 カスタリア目黒かむろ坂

2046 カスタリア中目黒

2010 カスタリア自由が丘

1007 カスタリア八丁堀

1009 カスタリア麻布十番Ⅱ

1046 カスタリア市ヶ谷

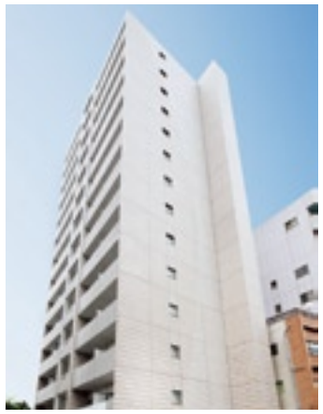
2015 カスタリア八雲

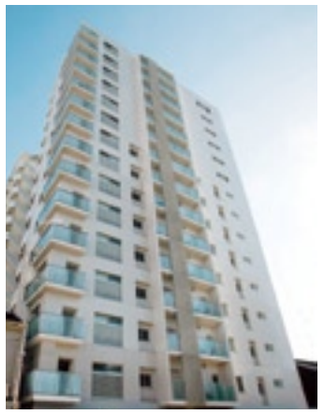
4026 ビッグタワー南3条

2028 カスタリア北上野

4024 カスタリア上町台

4015 カスタリア日本橋高津


2041 カスタリア大井町


4027 カスタリア伏見

4030 カスタリア壬生

4019 カスタリアタワー長堀橋

ポートフォリオマップ

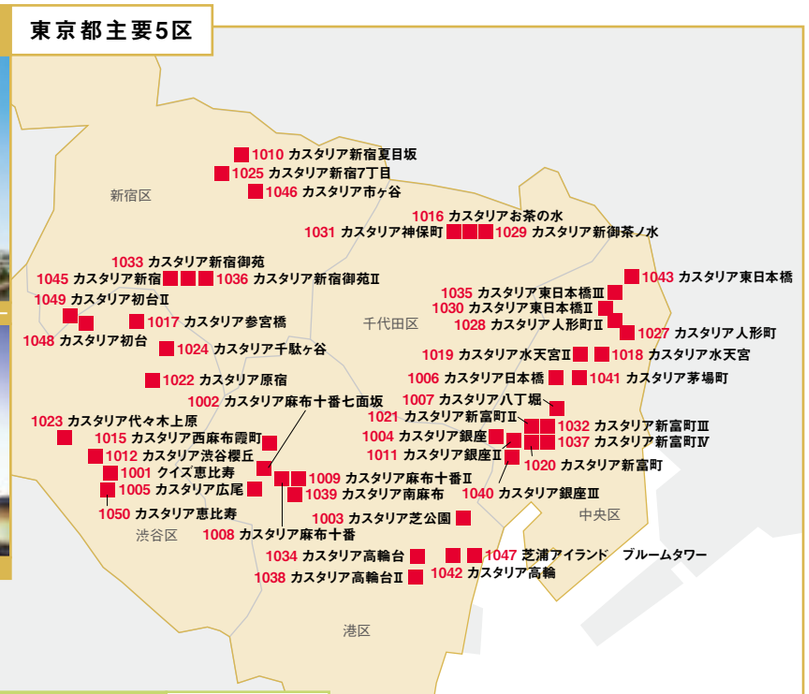
（平成27年2月28日現在）

第18期末保有資産

エリア 1 東京都主要5区

1047 芝浦アイランド ブルームタワー

1050 カスタリア恵比寿



エリア 2 東京都区内

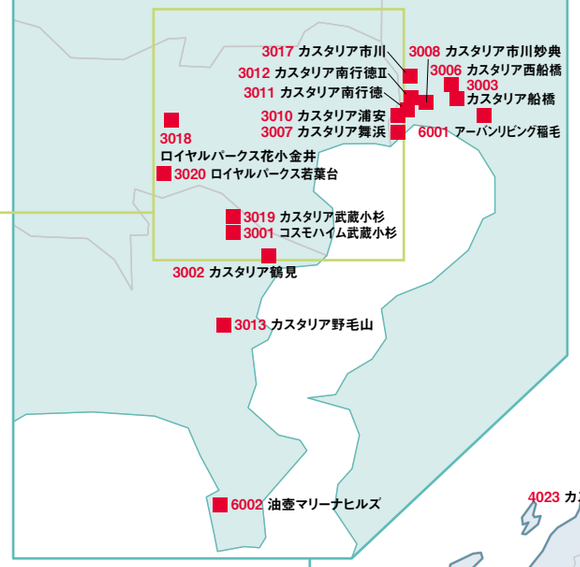
2001 カスタリア目黒かむろ坂

2039 ロイヤルパークス豊洲

エリア 3 首都圏

3018 ロイヤルパークス花小金井

3020 ロイヤルパークス若葉台

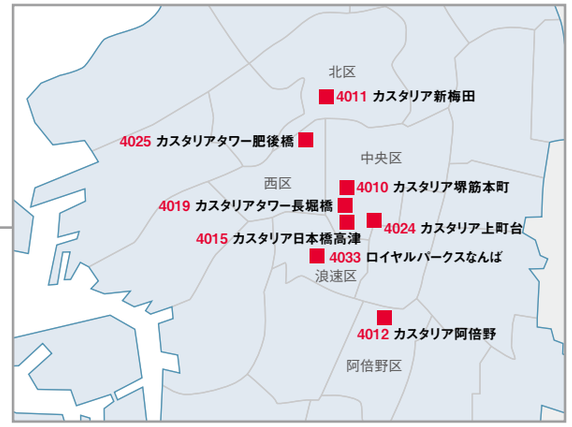


その他都市 エリア 4

4025 カスタリアタワー肥後橋

4032 カスタリア大濠ベイタワー

4033 ロイヤルパークスなんば



ポートフォリオ一覧

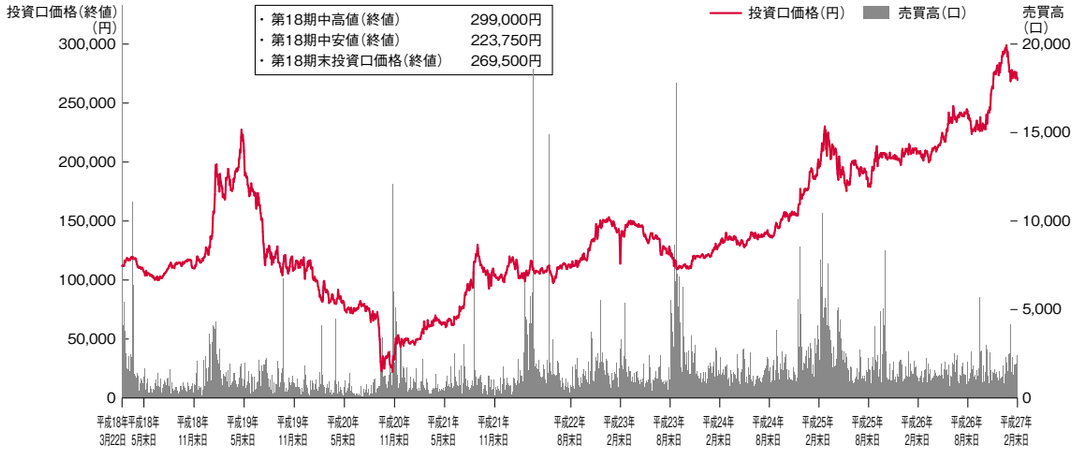
（平成27年2月28日現在）

第18期末保有資産

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸可能戸数(戸)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	建築時期（年/月）	投資比率(%)(注4)	PML値(%)(注5)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	96	7,650	平成17年２月	3.2	3.4
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京都港区	3,492.93	96	4,500	平成17年１月	1.9	2.3
	1003	カスタリア芝公園	東京都港区	2,707.51	75	2,630	平成16年11月	1.1	3.9
	1004	カスタリア銀座	東京都中央区	2,226.42	67	2,520	平成17年１月	1.1	2.8
	1005	カスタリア広尾	東京都港区	1,621.59	24	2,220	平成16年３月	0.9	6.0
	1006	カスタリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	51	1,200	平成16年11月	0.5	2.7
	1007	カスタリア八丁堀	東京都中央区	2,969.57	59	2,300	平成18年１月	1.0	5.2
	1008	カスタリア麻布十番	東京都港区	2,400.00	51	2,910	平成17年９月	1.2	3.8
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,094.58	66	2,690	平成18年３月	1.1	3.8
	1010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	41	1,865	平成18年２月	0.8	5.1
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,817.56	61	1,800	平成17年12月	0.8	2.5
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,123.80	30	1,400	平成19年３月	0.6	7.6
	1015	カスタリア西麻布霞町	東京都港区	2,779.77	37	2,143	平成14年３月	0.9	5.0
	1016	カスタリアお茶の水	東京都千代田区	2,559.21	44	1,770	平成14年８月	0.7	6.8
	1017	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	26	1,393	平成10年10月	0.6	4.2
	1018	カスタリア水天宮	東京都中央区	1,940.94	62	1,279	平成15年４月	0.5	6.6
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,858.34	55	1,138	平成15年４月	0.5	6.9
	1020	カスタリア新富町	東京都中央区	1,444.52	40	932	平成15年９月	0.4	5.4
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	東京都中央区	1,244.54	33	825	平成15年９月	0.3	3.6
	1022	カスタリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	21	887	平成12年９月	0.4	9.6
	1023	カスタリア代々木上原	東京都渋谷区	811.95	25	608	平成12年10月	0.3	9.1
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	21	555	平成12年３月	0.2	10.3
	1025	カスタリア新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	23	464	平成７年１月	0.2	4.9
	1027	カスタリア人形町	東京都中央区	1,747.90	32	947	平成16年８月	0.4	4.9
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,826.80	38	1,070	平成16年８月	0.5	5.4
	1029	カスタリア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	32	914	平成16年７月	0.4	5.7
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2,117.46	63	1,370	平成16年12月	0.6	4.8
	1031	カスタリア神保町	東京都千代田区	1,628.80	60	1,160	平成16年５月	0.5	5.6
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	東京都中央区	972.51	41	675	平成16年６月	0.3	3.2
	1033	カスタリア新宿御苑	東京都新宿区	3,594.16	108	2,720	平成15年９月	1.1	2.9
	1034	カスタリア高輪台	東京都港区	1,147.44	32	860	平成16年２月	0.4	6.9
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	1,105.20	48	666	平成15年４月	0.3	4.6
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	668.79	27	486	平成16年３月	0.2	4.8
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	東京都中央区	681.00	20	400	平成15年12月	0.2	5.8
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,567.84	40	1,190	平成16年９月	0.5	10.0
	1039	カスタリア南麻布	東京都港区	882.67	24	642	平成16年７月	0.3	5.0
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区	3,494.42	96	2,880	平成17年10月	1.2	2.7
	1041	カスタリア茅場町	東京都中央区	4,602.95	88	2,707	平成17年７月	1.1	5.0
	1042	カスタリア高輪	東京都港区	10,408.26	169	7,430	平成17年８月	3.1	4.0
	1043	カスタリア東日本橋	東京都中央区	6,442.28	103	3,520	平成18年２月	1.5	2.2
	1045	カスタリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	122	2,950	平成19年11月	1.2	4.3
	1046	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	50	940	平成20年８月	0.4	7.5
	1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区	16,849.50	213	7,580	平成20年９月	3.2	2.0
	1048	カスタリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	81	2,030	平成18年11月	0.9	3.9
	1049	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2,339.42	56	1,900	平成20年１月	0.8	4.9
	1050	カスタリア恵比寿	東京都渋谷区	1,659.71	36	1,420	平成19年10月	0.6	3.4
小計（46物件）				119,404.01	2,683	92,136	－	38.8	－
エリア2	2001	カスタリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,967.97	125	4,500	平成17年１月	1.9	2.6
	2002	カスタリア都立大学	東京都目黒区	863.70	30	648	昭和43年９月	0.3	5.9
	2004	カスタリア雪谷	東京都大田区	1,542.30	52	1,110	平成18年２月	0.5	2.5
	2005	カスタリア祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	29	1,450	平成18年３月	0.6	8.5
	2006	カスタリア大塚	東京都豊島区	1,871.70	70	1,480	平成18年１月	0.6	4.3
	2007	カスタリア菊川	東京都墨田区	1,168.18	43	817	平成18年３月	0.3	7.6
	2008	カスタリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	26	844	平成12年４月	0.4	4.2
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,784.50	54	1,040	平成16年９月	0.4	3.8
	2010	カスタリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	40	1,200	平成16年４月	0.5	9.3
	2011	カスタリア目白	東京都豊島区	1,658.90	29	988	平成17年４月	0.4	5.3
	2012	カスタリア池袋	東京都豊島区	3,644.35	87	2,570	平成17年１月	1.1	2.8
	2013	カスタリア要町	東京都豊島区	1,624.06	73	1,140	平成17年８月	0.5	2.3
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	12,732.35	208	7,380	平成17年11月	3.1	3.1
	2015	カスタリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	18	857	平成17年11月	0.4	9.1
	2016	カスタリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	64	1,560	平成20年１月	0.7	5.6
	2018	カスタリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	35	996	平成15年９月	0.4	4.5
	2019	カスタリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	15	742	平成14年１月	0.3	4.4
	2020	カスタリア門前仲町	東京都江東区	887.94	31	503	平成12年９月	0.2	8.1
	2023	カスタリア上池台	東京都大田区	414.45	12	198	平成14年３月	0.1	11.2
	2024	カスタリア森下	東京都江東区	1,383.90	38	832	平成16年９月	0.4	6.7
	2025	カスタリア若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	23	776	平成16年２月	0.3	3.4
	2026	カスタリア浅草橋	東京都台東区	1,537.84	32	792	平成17年１月	0.3	2.8
	2027	カスタリア入谷	東京都台東区	1,415.15	22	546	平成17年６月	0.2	5.4
	2028	カスタリア北上野	東京都台東区	4,197.66	102	2,641	平成17年２月	1.1	3.3
	2029	カスタリア森下Ⅱ	東京都江東区	1,275.60	40	686	平成19年５月	0.3	6.7
	2030	カスタリア三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	78	1,430	平成19年６月	0.6	5.4
	2031	カスタリア尾山台	東京都世田谷区	857.32	28	533	平成19年８月	0.2	8.7
	2032	カスタリア中野	東京都中野区	1,613.86	42	1,060	平成19年３月	0.4	3.9
	2033	カスタリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	45	923	平成19年６月	0.4	5.6
	2034	カスタリア住吉	東京都江東区	1,362.60	60	948	平成19年９月	0.4	6.8
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	3,038.98	94	2,160	平成20年２月	0.9	7.3
	2036	カスタリア押上	東京都墨田区	1,785.24	60	1,100	平成19年８月	0.5	6.5
	2037	カスタリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	67	1,260	平成20年２月	0.5	4.1
	2038	カスタリア中延	東京都品川区	2,421.82	83	1,790	平成20年５月	0.8	2.8
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	276	7,360	平成19年２月	3.1	7.2
	2040	カスタリア戸越	東京都品川区	2,629.59	120	1,770	平成20年２月	0.7	3.8
	2041	カスタリア大井町	東京都品川区	1,413.75	65	1,181	平成23年３月	0.5	3.9
	2042	カスタリア大森	東京都大田区	2,046.36	60	1,500	平成19年２月	0.6	3.7
	2043	カスタリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	54	1,900	平成19年２月	0.8	5.9
	2044	カスタリア荏川	東京都荏川区	3,797.92	70	1,660	平成19年２月	0.7	4.5
	2045	カスタリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,818.70	112	2,370	平成21年３月	1.0	4.0
	2046	カスタリア中目黒	東京都目黒区	3,166.71	101	3,800	平成20年１月	1.6	3.6
	2047	カスタリア目黒長者丸	東京都品川区	2,123.77	61	2,030	平成20年２月	0.9	3.1
	2048	カスタリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	55	1,750	昭和44年９月	0.7	7.0
	2049	カスタリア大森Ⅲ	東京都品川区	2,004.80	74	1,520	平成20年２月	0.6	3.7
	2050	森のとなり	東京都品川区	1,668.24	28	1,020	平成20年６月	0.4	4.6
	2051	カスタリア目黒平町	東京都目黒区	1,278.52	38	1,165	平成26年３月	0.5	6.2
小計（47物件）				118,046.91	2,969	76,526	－	32.2	－
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	59	1,674	平成９年２月	0.7	9.1
	3002	カスタリア鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	32	666	平成18年２月	0.3	9.0
	3003	カスタリア船橋	千葉県船橋市	1,552.01	87	704	平成９年３月	0.3	3.0
	3006	カスタリア西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	81	783	平成13年３月	0.3	3.6
	3007	カスタリア舞浜	千葉県浦安市	1,287.72	61	670	平成15年３月	0.3	6.5
	3008	カスタリア市川妙典	千葉県市川市	1,218.00	58	671	平成15年３月	0.3	4.2
	3010	カスタリア浦安	千葉県市川市	1,074.53	51	592	平成15年２月	0.2	7.0
	3011	カスタリア南行徳	千葉県市川市	1,031.81	49	543	平成15年３月	0.2	5.6
	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市	724.63	35	385	平成15年３月	0.2	7.8
	3013	カスタリア野毛山	神奈川県横浜市	744.90	30	325	平成12年９月	0.1	5.3
	3017	カスタリア市川	千葉県市川市	876.89	40	461	平成16年４月	0.2	2.7
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	18,153.57	279	5,300	平成18年２月	2.2	4.5
	3019	カスタリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,179.80	85	1,680	平成19年11月	0.7	6.4
	3020	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	21,367.93	192	4,360	平成21年11月	1.8	6.2（商業棟） 4.4（住宅棟）
小計（14物件）				57,470.03	1,139	18,814	－	7.9	－
エリア4	4001	カスタリア新栄	愛知県名古屋市	3,548.48	131	1,920	平成16年５月	0.8	2.4
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市	6,545.25	99	1,340	平成15年１月	0.6	5.4
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市	13,452.80	540	3,004	平成11年２月	1.3	13.6
	4010	カスタリア堺筋本町	大阪府大阪市	3,471.39	117	1,490	平成17年２月	0.6	6.1
	4011	カスタリア新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	108	1,376	平成17年２月	0.6	8.3
	4012	カスタリア阿倍野	大阪府大阪市	10,920.75	154	4,368	平成18年１月	1.8	10.1
	4014	カスタリア栄	愛知県名古屋市	2,836.00	73	1,010	平成19年２月	0.4	4.2
	4015	カスタリア日本橋高津	大阪府大阪市	9,334.47	262	3,570	平成18年１月	1.5	8.0
	4016	カスタリア円山裏参道	北海道札幌市	1,522.89	36	411	平成19年８月	0.2	1.3
	4017	カスタリア円山表参道	北海道札幌市	6,100.31	146	1,740	平成20年２月	0.7	1.1
	4018	カスタリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	115	960	平成19年11月	0.4	2.6
	4019	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	8,747.40	133	3,400	平成19年１月	1.4	4.6
	4020	カスタリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	112	1,230	平成19年１月	0.5	5.3
	4021	カスタリア勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	50	481	平成19年２月	0.2	3.4
	4022	カスタリア一番町	宮城県仙台市	2,800.32	68	783	平成19年６月	0.3	2.9
	4023	カスタリア大町	宮城県仙台市	2,149.08	72	656	平成19年６月	0.3	2.6
	4024	カスタリア上町台	大阪府大阪市	5,415.39	69	2,190	平成19年１月	0.9	5.9
	4025	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	194	2,670	平成19年３月	1.1	5.8
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	8,661.19	179	1,740	平成19年９月	0.7	0.9
	4027	カスタリア伏見	愛知県名古屋市	7,022.69	123	2,260	平成18年９月	1.0	3.1
	4028	カスタリア名駅南	愛知県名古屋市	1,822.10	70	720	平成19年１月	0.3	4.6
	4029	カスタリア薬院	福岡県福岡市	2,784.83	118	930	平成18年３月	0.4	5.6
	4030	カスタリア壬生	京都府京都市	2,828.39	78	1,193	平成20年３月	0.5	9.4
	4031	カスタリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	4,471.11	84	1,208	平成21年１月	0.5	2.7
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市	11,089.75	215	2,910	平成18年９月	1.2	1.9
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	10,354.15	162	2,830	平成18年２月	1.2	7.8
	4034	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市	5,086.69	128	1,730	平成20年２月	0.7	2.3
小計（27物件）				148,292.83	3,636	48,120		20.3	－
居住施設　小計（134物件）				443,213.78	10,427	235,596		99.1	－
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52（注6）	1（注7）	930	平成21年３月	0.4	3.5
	6002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	3,901.14（注6）	1（注8）	1,100	平成20年４月	0.5	8.8
居住施設（高齢者向け住宅）小計（2物件）				8,078.66	2	2,030		0.9	－
保有資産　合計（136物件）				451,292.44	10,429	237,626		100.0	2.5

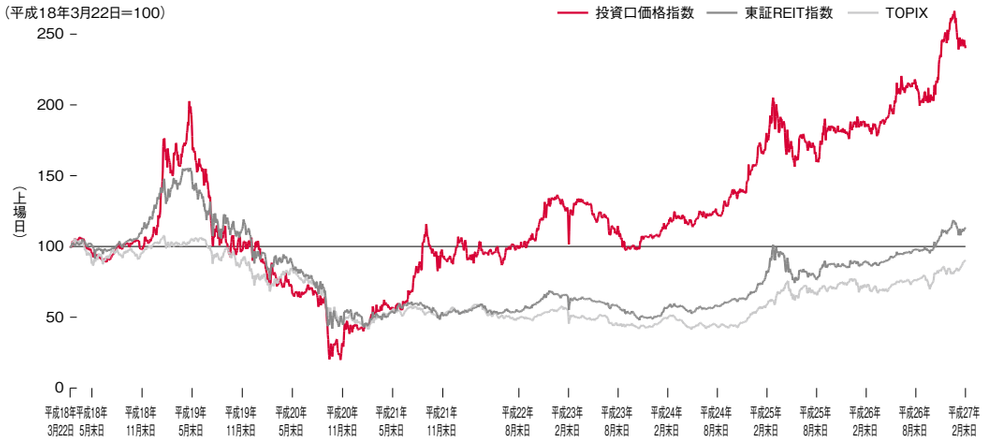
（注1）「賃貸可能面積」には、平成27年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
（注2）「賃貸可能戸数」には、平成27年2月28日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
（注3）「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注4）「投資比率（%）」には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「PML値（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。
（注6）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7）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8）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。

投資口価格の推移



（注）平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。
平成25年2月25日以前については、投資口価格及び売買高は、当該投資口分割による影響を加味し、投資口価格を4で除した数値及び売買高に4を乗じた数値を記載しています。また、平成25年2月26日以降については、投資口価格を2で除した数値及び売買高に2を乗じた数値を記載しています。

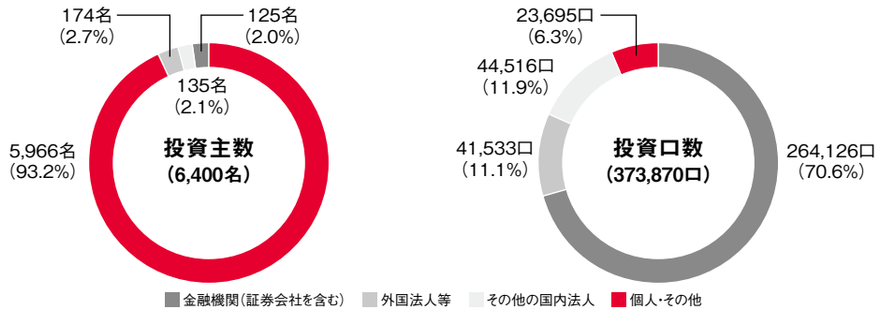
指数比較



（注1）投資口価格指数は、本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値を指数化したものです。
（注2）本投資法人の上場日（平成18年3月22日）を100として、推移を掲載しています。

投資主の構成

（平成27年2月28日現在）



（注）括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

分配金受取方法について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡下さい。第10期（平成23年2月期）から、ゆうちょ銀行の貯金口座（通常貯金口座）も振込口座としてご指定いただけるようになりました。お手続きにつきましては、お取引証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受取がない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受取下さい。

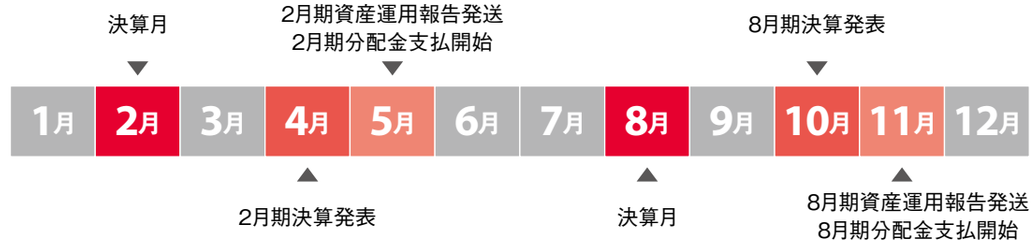
分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受取の投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管下さい。

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日 （分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条第1項に定める日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8984）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 TEL 0120-782-031（フリーダイヤル）平日 午前9時～午後5時

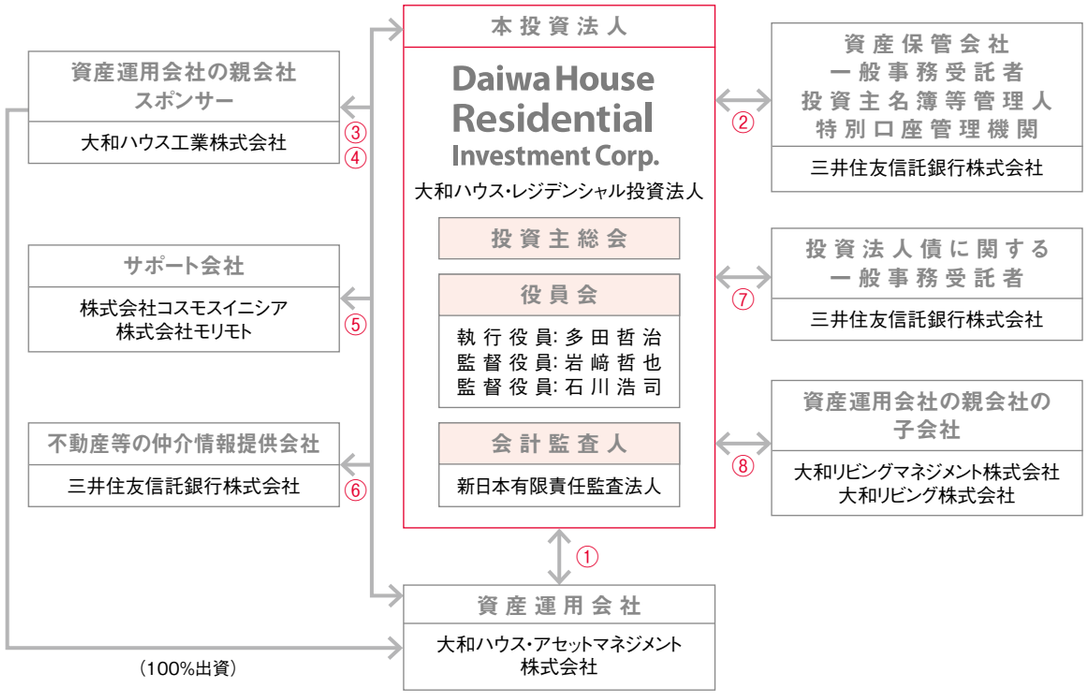
IRカレンダー



投資法人ホームページのご紹介

ホームページアドレス　http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/

投資法人の仕組み



① 資産運用委託契約
② 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
③ 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
④ 資産の売買契約
⑤ パイプライン・サポート等に関する基本協定書
⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
⑦ 管理委託契約、事務委託契約、財務及び発行・支払代理契約
⑧ マスターリース契約、定期建物賃貸借契約

資産運用会社の概要

名称	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
本店所在地	〒100-0014　東京都千代田区永田町二丁目4番8号　ニッセイ永田町ビル7階
設立	平成16年9月1日
資本金	3億円
株主	大和ハウス工業株式会社　100%

投資主様ご優待制度についてのQ&A

平成25年8月期より、投資主様ご優待制度を導入しています。優待制度導入後に、投資主の皆さまから多く寄せられましたご質問について下記の通り掲載させていただきます。

予約方法について

Q1 電話予約のみではなく、インターネットからの予約はできませんか。

A1 投資主様ご優待制度を導入するにあたりましては、予約時に混乱を招くことの無いよう、受付窓口を一本化して電話予約のみとさせていただきました。

宿泊条件について

Q1 1度に何名まで利用できますか。

A1 1度に何名様でもご利用いただけます。
なお、部屋の定員を超えるご予約の場合、ご利用いただく部屋が複数となることがあります。

Q2 優待券は1度しか利用できませんか。

A2 有効期間内であれば、何度でもご利用いただけます。

Q3 1名でも泊まれる様にしてほしい。

A3 2名様以上でご利用いただくことを原則としていますが、優待価格に4,320円を追加することで1名様でのご利用も可能となっております。なお、1名様ご利用時の宿泊料金は、1泊朝食付き12,100円、1泊夕朝食付き16,820円となります。

優待券について

Q1 資産運用報告内に優待券を印刷するのではなく、別で印刷できませんか。

A1 投資法人は、一般の事業会社とは異なり、原則、当期純利益の全額を分配しています。そのため、資産運用報告とは別に優待券を作成し配布する場合、印刷費用や封入費用が投資法人の負担となり、僅かではありますが分配金が減少することになります。投資主様ご優待券の発行にあたりましては、投資法人に費用負担をかけない形で皆さまにお配りした次第でございます。

優待内容について

Q1 ホテル優待券ではなく、グルメ券やクオカードなどの商品券を送ってほしい。

A1 投資法人は、一般の事業会社とは異なり、原則、当期純利益の全額を金銭により分配しています。グルメ券やクオカードなどをお配りした場合、その費用相当について分配金が減少することになるため、今回の投資主様ご優待制度は、投資法人に費用負担をかけることなく投資主の皆さまにご利用いただける制度としています。

利用状況について

Q1 優待の利用状況を教えて欲しい。

A1 第18期中（平成26年9月～平成27年2月）で、163名の方にご利用頂いております。