【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年10月10日
【発行者名】	大和ハウス・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　瀧　美知男
【本店の所在の場所】	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
【事務連絡者氏名】	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役財務企画部長　　漆間　裕隆
【電話番号】	03-3595-1265
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	大和ハウス・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　7,666,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　792,600,000円 （注1）　発行価額の総額は、平成25年10月4日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）　売出価額の総額は、平成25年10月4日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
（英文表示：Daiwa House Residential Investment Corporation）
（以下「本投資法人」といいます。）

（注） 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注） 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

20,000口

（注） 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主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2,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（４）【発行価額の総額】

7,666,000,000円

（注） 後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成25年10月4日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注1） 上記発行価格の仮条件は、発行価格等決定日（後記(注2)に定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）とします。

（注2） 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、平成25年10月21日（月）から平成25年10月24日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より本投資口1口当たりの払込金として受け取る金額）を決定します。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3） 後記「(15) その他　① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。
発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】
該当事項はありません。

（７）【申込単位】
1口以上1口単位とします。

（８）【申込期間】
平成25年10月22日（火）から平成25年10月23日（水）まで
（注） 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成25年10月16日（水）から、最短で平成25年10月21日（月）まで、最長で平成25年10月24日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年10月21日（月）から平成25年10月24日（木）までを予定しています。
したがって、申込期間は、
① 発行価格等決定日が平成25年10月21日（月）の場合、
上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が平成25年10月22日（火）の場合、
「平成25年10月23日（水）から平成25年10月24日（木）まで」
③ 発行価格等決定日が平成25年10月23日（水）の場合、
「平成25年10月24日（木）から平成25年10月25日（金）まで」
④ 発行価格等決定日が平成25年10月24日（木）の場合、
「平成25年10月25日（金）から平成25年10月28日（月）まで」
となりますので、ご注意下さい。

（９）【申込証拠金】
1口につき発行価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】
引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】
平成25年10月28日（月）
（注） 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成25年10月16日（水）から、最短で平成25年10月21日（月）まで、最長で平成25年10月24日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成25年10月21日（月）から平成25年10月24日（木）までを予定しています。
したがって、払込期日は、
① 発行価格等決定日が平成25年10月21日（月）の場合、
上記払込期日のとおり
② 発行価格等決定日が平成25年10月22日（火）の場合、
「平成25年10月29日（火）」
③ 発行価格等決定日が平成25年10月23日（水）の場合、
「平成25年10月30日（水）」
④ 発行価格等決定日が平成25年10月24日（木）の場合、
「平成25年10月31日（木）」
となりますので、ご注意下さい。

（１２）【払込取扱場所】
三井住友信託銀行株式会社　芝営業部
東京都港区芝三丁目33番1号
（注） 上記の払込取扱場所での本投資口の買付けの申込みの取扱いは行われません。

（１３）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】
一般募集における手取金7,666,000,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限766,600,000円と併せて、後記「第二部 参照情報　第2　参照書類の補完情報　1 投資法人の事業の概要　(2) 本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）　② 新規取得資産」に記載の本投資法人が取得済みの特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得に伴う短期借入金の返済資金（70億円）に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、

将来の特定資産の取得資金の一部又はその他の借入金の返済資金の一部に充当します。

（注） 上記の各手取金は、平成25年10月4日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成25年10月21日（月）から平成25年10月24日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
ＵＢＳ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計	－	20,000口

（注1） 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和ハウス・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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注2） 引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。
（注3） 引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注4） 大和証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社を総称して、以下「共同主幹事会社」といいます。
（注5） 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

② 申込みの方法等

（イ） 申込み

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

当該申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。また、当該申込証拠金には利息をつけません。

（ロ） 受渡し

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、受渡期日は、

a. 発行価格等決定日が平成25年10月21日（月）の場合、
「平成25年10月29日（火）」

b. 発行価格等決定日が平成25年10月22日（火）の場合、
「平成25年10月30日（水）」

c. 発行価格等決定日が平成25年10月23日（水）の場合、
「平成25年10月31日（木）」

d. 発行価格等決定日が平成25年10月24日（木）の場合、
「平成25年11月1日（金）」

となりますので、ご注意下さい。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券　(1) 投資法人の名称」と同一です。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券　(2) 内国投資証券の形態等」と同一です。

（３）【売出数】

2,000口

（注） オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主である大和ハウス工業から2,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

792,600,000円

（注） 上記の売出価額の総額は、平成25年10月4日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注） 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券　(5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

該当事項はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位とします。

（８）【申込期間】

平成25年10月22日（火）から平成25年10月23日（水）まで

（注） 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券　(8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

1口につき売出価格と同一の金額とします。

（１０）【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

（１１）【受渡期日】

平成25年10月29日（火）

（注） 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券　(15) その他　②申込みの方法等　(ロ) 受渡し」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】
株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】
該当事項はありません。

（１５）【その他】
① 引受け等の概要
該当事項はありません。

② 申込みの方法等
（イ） 申込み
申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
当該申込証拠金には利息をつけません。
（ロ） 受渡し
オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に大和証券株式会社が本投資法人の投資主である大和ハウス工業から2,000口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

これに関連して、大和証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成25年10月10日（木）開催の役員会において、一般募集とは別に大和証券株式会社を割当先とする本投資口2,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集と併せて、以下「本募集」といいます。）を、平成25年11月19日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行う場合があり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

また、大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年11月14日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、大和証券株式会社は、本件第三者割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借り入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、大和証券株式会社が三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上、これを行います。

(注)　シンジケートカバー取引期間は、

①　発行価格等決定日が平成25年10月21日（月）の場合、
　「平成25年10月24日（木）から平成25年11月14日（木）までの間」

②　発行価格等決定日が平成25年10月22日（火）の場合、
　「平成25年10月25日（金）から平成25年11月14日（木）までの間」

③　発行価格等決定日が平成25年10月23日（水）の場合、
　「平成25年10月26日（土）から平成25年11月14日（木）までの間」

④　発行価格等決定日が平成25年10月24日（木）の場合、
　「平成25年10月29日（火）から平成25年11月14日（木）までの間」

となります。

2　売却・追加発行等の制限

①　大和ハウス工業は、本書の日付現在、本投資口を37,720口保有する投資主であり、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本書の日付現在保有している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の大和証券株式会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

②　本投資法人は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の追加発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当による新投資口発行及び本投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、その裁量で上記制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」又は「金商法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第14期（自平成24年9月1日　至平成25年2月28日）　平成25年5月24日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年5月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注1） 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、別途注記する場合を除き、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が一致しない場合があります。

（注2） 本書における記載のうち、第15期（平成25年8月期）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

1　投資法人の事業の概要

(1) 本投資法人の概要

本投資法人は、大和ハウス工業の100％子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社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（取得価格(注1)の合計をいいます。以下同じです。）を24物件（取得価格の合計511億円）（平成21年11月末日現在）から129物件（取得価格の合計1,905億円）（平成22年4月1日現在）に拡大した結果、本書の日付現在では2,300億円を超える総資産額及び10,000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。

また、本投資法人は、平成23年9月に上場以来初となる新投資口合計41,800口の発行（以下「平成23年9月公募増資」といいます。）を行い総額17,599百万円の資金を調達し、また、平成25年3月には新投資口合計30,800口の発行（以下「平成25年3月公募増資」といいます。）を行い総額11,501百万円の資金を調達し、外部成長にも軸足をおいた成長戦略に転換しました。

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、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ます（財務体質の強化）。

更には、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。

本投資法人は、今後も大和ハウスグループの開発物件やウェアハウジング機能を活用した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ます。

(注1)　「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（ただし、新規取得資産（後記「(2) 本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）　② 新規取得資産」に定義します。以下同じです。）を除きます。）（以下「保有物件」といいます。）又は新規取得資産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みません。）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。以下同じです。

(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101社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社18社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年10月1日現在）により構成されます。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) 本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）

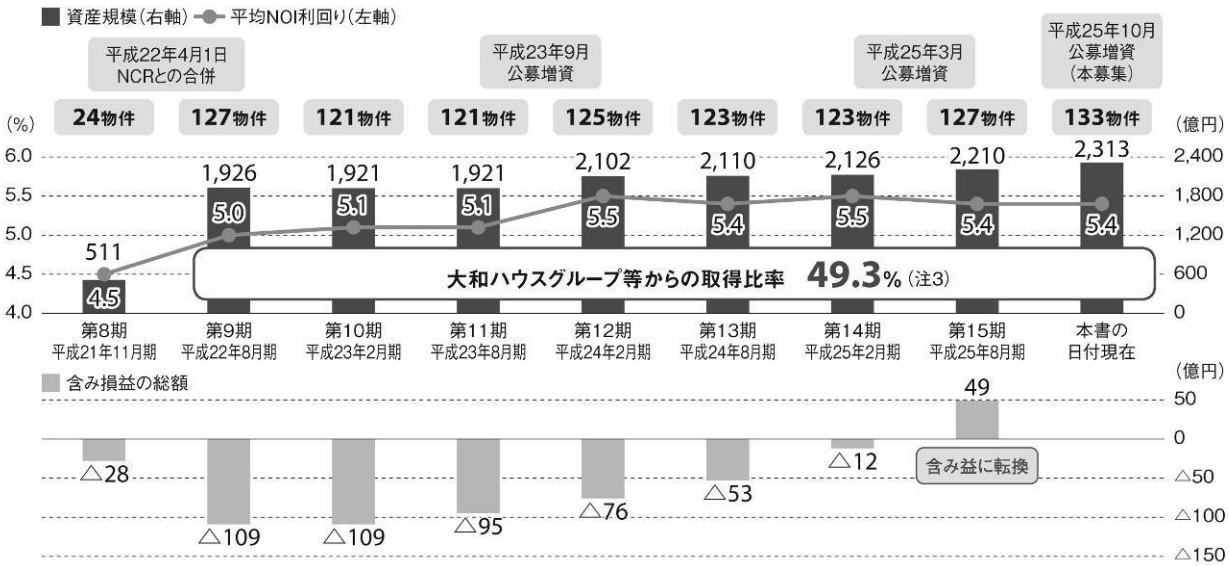
① 運用実績

（イ） 資産規模の拡大と収益性の改善（成長性）

本投資法人は、本合併により、資産規模を24物件（取得価格の合計511億円）から129物件（取得価格の合計1,905億円）に拡大した結果、住宅系リートの中でも屈指の規模を有する投資法人に成長するとともに、NCRが保有していた物件について帳簿価格（簿価）を約24.7%切り下げて承継したため、本投資法人の平均NOI利回り(注1)を、本合併前の4.5%（第8期（平成21年11月期））から5.0%（第9期（平成22年8月期））へと改善させることができました。

今後もスポンサーである大和ハウスグループとの協働により、大和ハウスグループからの物件供給を中心とした運用資産の着実な成長と安定性・収益性の維持・向上を図ります。

＜資産規模、平均NOI利回り及び含み損益の総額(注2)の推移＞



（注1） 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

① 第8期（平成21年11月期）から第15期（平成25年8月期）：

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

② 本書の日付現在：第15期（平成25年8月期）末時点で本投資法人が保有する127物件の第15期（平成25年8月期）における年換算NOIの合計に新規取得資産の取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計を加えた額を取得価格の合計で除することにより、本資産運用会社が計算したものです。

（注2） 「含み損益の総額」は、以下の計算式により求められる金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

（各期末時点の本投資法人の各保有物件の期末算定価額の総額）－（各期末時点の本投資法人の各保有物件の帳簿価格の総額）

期末算定価額：決算日である各期末時点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

帳簿価格：各期末時点の貸借対照表計上額

なお、「含み益」、「含み損」及び「含み損益」については、後記「(ハ) ポートフォリオの質の向上」をご参照下さい。

（注3） 本合併後から本書の日付現在までに取得した保有物件及び新規取得資産に占める大和ハウスグループ等（大和ハウスグループ及び大和ハウス工業が匿名組合出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）から取得した保有物件の割合を、取得価格を基準に算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ロ） 収益の安定性について（安定性）

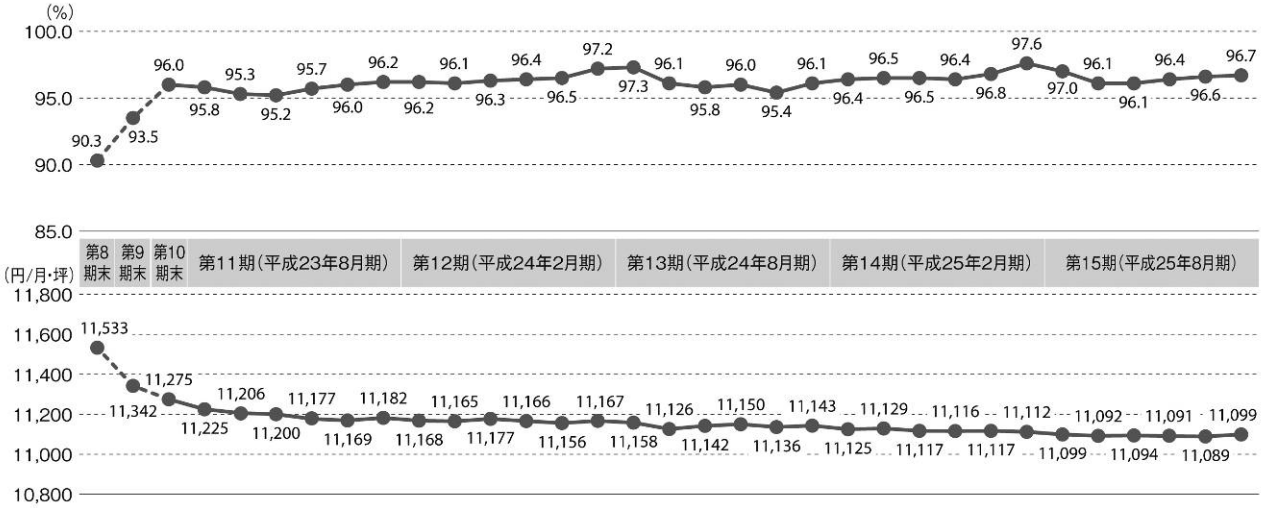
本投資法人は、賃料や稼働率が相対的に安定している居住施設を投資対象としています。

本投資法人は、保有する物件の賃料水準を安定的に維持しつつ稼働率の維持・向上に努めた結果、第10期（平成23年2月期）末から第15期（平成25年8月期）末までの間、

稼働率が95%以上となり、また平成25年8月末日現在の保有資産の稼働率も96.7%と、安定した稼働実績を有しています。

今後も、本投資法人は、質の高いポートフォリオ構築による高い稼働率の維持と適切なリーシング活動による賃料水準の安定化に努め、中長期にわたる安定した収益の確保を目指します。

＜ポートフォリオ稼働率(注1)及び賃料月額坪単価(注2)の推移＞



(注1) 「ポートフォリオ稼働率」は、第8期（平成21年11月期）から第10期（平成23年2月期）については各期末時点、第11期（平成23年8月期）から第15期（平成25年8月期）については各月末日現在の本投資法人の保有物件の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃料月額坪単価」は、本投資法人が本書の日付現在保有している133物件のうち、本合併後に取得した29物件及び商業施設1物件を除いた居住施設103物件について、第8期（平成21年11月期）から第10期（平成23年2月期）については各期末時点、第11期（平成23年8月期）から第15期（平成25年8月期）については各月末日現在において稼働している住戸（店舗を含みます。）の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) ポートフォリオの質の向上

本投資法人は、本合併後、資産規模が拡大したことで分配金への影響を抑えつつ競争力の劣る物件を入れ替えることが可能となったため、本投資法人のスポンサーである大和ハウスグループと協働し、スポンサーサポートを活かした物件取得と内部留保を活用した積極的な物件の入替えを実施してきました。

具体的には、本投資法人は、本合併後から本書の日付現在までの間に、規模、地域、築年数、稼働率及び駅からの距離等を総合的に考慮の上、個別物件の競争力を判断して売却候補物件を選別し、合計25物件を譲渡しました。

本投資法人は、本合併後から本書の日付現在までの間に、大和ハウス工業が企画・開発した「ロイヤルパークス豊洲」、「ロイヤルパークス花小金井」及び「ロイヤルパークスなんば」を取得したほか、大和ハウス工業のウェアハウジング機能を活用した5物件及び大和ハウス工業が他のデベロッパーと共同で開発した「芝浦アイランドブルームタワー」を取得しました。

また、平成24年10月に高齢者向け住宅取得に関連した方針及び基準を運用ガイドラインに追加し、平成25年6月24日付で大和ハウス工業が企画・開発した介護付き老人ホーム「アーバンリビング稲毛」を取得しています。

更に、本資産運用会社の外部のパイプラインを活用して19物件を取得しました。

本合併後から本書の日付現在までに本投資法人が実施した物件の入替え実績は、大和ハウスグループ等からの10物件を含む29物件（取得価格の合計659億円）の取得及び25物件（譲渡価格(注1)の合計253億円）の譲渡となっています。

なお、本合併後から本書の日付現在までに取得した保有物件及び新規取得資産に占める大和ハウスグループ等から取得した保有物件の割合は、取得価格を基準に算出すると49.3%となります。

上記物件の入替えの結果、前記「(ロ) 収益の安定性について（安定性）」に記載の

ポートフォリオ稼働率の改善等による収益性の向上の効果とも相まって、平均NOI利回りが第15期（平成25年8月期）において5.4%まで向上したほか、本投資法人のポートフォリオにおける平均築年数の若返りや小規模な物件の売却による管理効率の向上等の効果が得られています。

なお、本合併直後の第9期（平成22年8月期）末には109億円のマイナスとなっていた不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額（以下「含み損益」といいます。）の総額は毎期改善し、第15期（平成25年8月期）末には、第14期（平成25年2月期）末との比較で61億円改善した結果、49億円のプラス（含み益(注2)）に転じています。

本投資法人は、これらの入替えにより平均NOI利回りが向上したことやポートフォリオの平均築年数が若返ったこと、また、マイナスとなっていた不動産鑑定評価額と帳簿価格の差額がプラスに転じたことにより、ポートフォリオの質の向上が実現したものと考えています。

本書の日付現在の平均NOI利回りについては、後記「② 新規取得資産」をご参照下さい。

なお、本投資法人は、今後も、大和ハウスグループとの協働により、着実な外部成長とポートフォリオの質の向上を実現していきます。

(注1) 「譲渡価格」とは、本投資法人が譲渡した物件に係る各売買契約に記載された売買金額（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みません。）をいいます。以下同じです。

(注2) 「含み益」とは、各期末時点における不動産鑑定評価額と帳簿価額の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。

＜ポートフォリオの入替実績＞

	期	物件名称	取得価格①（百万円）	取得時の鑑定評価額②（百万円）	②－①（百万円）	鑑定NOI利回り（注1）	築年数（注2）
取得	第9期 平成22年8月期	カスタリア市ヶ谷	940	1,210	270	6.9%	1.8年
		カスタリア中延	1,790	2,170	380	6.5%	2.1年
	第10期 平成23年2月期	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,550	190	6.4%	3.7年
		カスタリア戸越	1,770	2,130	360	6.8%	2.7年
		ビッグタワー南3条	1,740	2,130	390	7.9%	3.2年
		カスタリア伏見	2,260	2,490	230	7.1%	4.3年
	第11期 平成23年8月期	カスタリア大井町	1,181	1,200	19	5.6%	0.3年
		カスタリア名駅南	720	757	37	6.5%	4.6年
		カスタリア大森	1,500	1,600	100	6.0%	4.4年
	第12期 平成24年2月期	カスタリア薬院	930	951	21	6.5%	5.6年
		ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,560	260	6.7%	5.6年
		カスタリア三宿	1,900	2,050	150	5.9%	4.6年
		芝浦アイランド ブルームタワー	7,580	7,880	300	6.7%	3.1年
		カスタリア初台	2,030	2,180	150	5.6%	5.1年
		カスタリア壬生	1,193	1,210	16	6.1%	3.8年
	第13期 平成24年8月期	カスタリア荒川	1,660	1,830	170	6.5%	5.1年
		カスタリア大森Ⅱ	2,370	2,460	90	5.4%	3.1年
	第14期 平成25年2月期	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,320	111	6.9%	3.6年
		カスタリア中目黒	3,800	4,000	200	5.2%	4.8年
	第15期 平成25年8月期	カスタリア大濠ベイタワー	2,910	3,520	610	7.5%	6.5年
		ロイヤルパークスなんば	2,830	2,940	110	7.1%	7.1年
		アーバンリビング稲毛	930	978	48	7.4%	4.3年
		カスタリア志賀本通	1,730	1,860	130	6.6%	5.4年
	第16期 平成26年2月期	カスタリア初台Ⅱ	1,900	2,030	130	5.3%	5.7年
		カスタリア恵比寿	1,420	1,520	100	5.2%	5.9年
		カスタリア目黒長者丸	2,030	2,150	120	5.1%	5.6年
		カスタリア目黒鷹番	1,750	1,790	40	5.3%	44.1年
		カスタリア大森Ⅲ	1,520	1,660	140	5.5%	5.6年
		カスタリア武蔵小杉	1,680	1,750	70	5.6%	5.8年
	29物件合計・平均		65,932	70,876	4,943	6.3%	5.5年
譲渡			簿価①（百万円）	譲渡価格②（百万円）	②－①（百万円）	NOI利回り（注3）	築年数（注2）
	第9期～第15期　25物件合計・平均		24,914	25,335	421	5.9%	9.4年

：大和ハウスグループ等からの取得物件

：大和ハウスグループのウェアハウジング機能を活用し取得した物件

(注1)　「鑑定NOI利回り」は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益（「芝浦アイランド　ブルームタワー」については、DCF法の6年目の賃貸純収益）（合計欄についてはその合計）を取得価格（合計欄についてはその合計）で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2)　「築年数」は、「取得」欄に記載の保有物件及び新規取得資産については、取得日現在における築年数を、「譲渡」欄に記載の譲渡物件については、譲渡日現在における築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計欄については、各物件の築年数を取得価格で加重平均して記載しています。

(注3)　「NOI利回り」は、譲渡日の属する期の前期末を最終日とする1年間の各保有物件のNOI（賃貸事業収入－賃貸事業費用＋減価償却費）の合計を取得価格の合計で除することにより、本資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ)　今後のスポンサーパイプライン（成長性）

本投資法人は、大和ハウス工業との間で締結した平成23年9月5日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」に基づく大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウスグループ等が保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設の売却が予定される場合、当該物件に関する情報の提供を第三者に優先して受け、また、優先的に売買交渉を行う権利の提供を受けることができます。平成25年6月末日現在、大和ハウス工業が保有する稼働中の賃貸住宅（「ロイヤルパークス」シリーズ7物件を含みます。）は458億円（簿価ベース）であり、本投資法人は、これらの物件を大和ハウス工業が売却する際には、かかる優先的な売買交渉を行う権利を最大限活用し、その取得を目指します。

また、本投資法人は、大和ハウス工業との間で締結した平成23年9月5日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」に基づく大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼することができるものとされています（以下、当該開発検討依頼に基づき本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、本投資法人に対して優先交渉権を付与している物件を、「本投資法人向け開発物件」といいます。なお、大和ハウス工業から本投資法人が受けるサポートの詳細については、後記「(8) 大和ハウスグループとその総合力を活用した運用戦略」をご参照下さい。）。本投資法人向け開発物件は、本書の日付現在、4物件となっているほか、本投資法人が、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼し、当該開発検討依頼に基づき本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発を計画及び実施し、大和ハウス工業に対して優先交渉権の付与を依頼している開発物件（以下「本投資法人の取得対象物件」といいます。）が4物件あります（ただし、本書の日付現在、本投資法人は本投資法人の取得対象物件について優先交渉権の付与を受けていません。）。

加えて、大和ハウス工業は、平成25年度を初年度とする新たな3か年の経営計画である「第4次中期経営計画」(注)（以下「第4次中期経営計画」といいます。）を策定中ですが、かかる3か年における大和ハウスグループの投資計画額について、合計で6,500億円を見込んでいます。

大和ハウス工業は、策定中の第4次中期経営計画の中で大和ハウスグループの6つのコアビジネス（戸建住宅事業、マンション事業、住宅ストック事業、賃貸住宅事業、商業施設事業及び事業施設事業）のうち、事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業の3つを重点投資分野と位置づけ、6,500億円のうち4,000億円を重点投資分野の不動産開発事業に投資し、資金を重点投下していく方針の下、安定的な財務基盤を構築するため平成25年7月及び8月に総額1,375億円の公募増資及び第三者割当増資を実施しています。

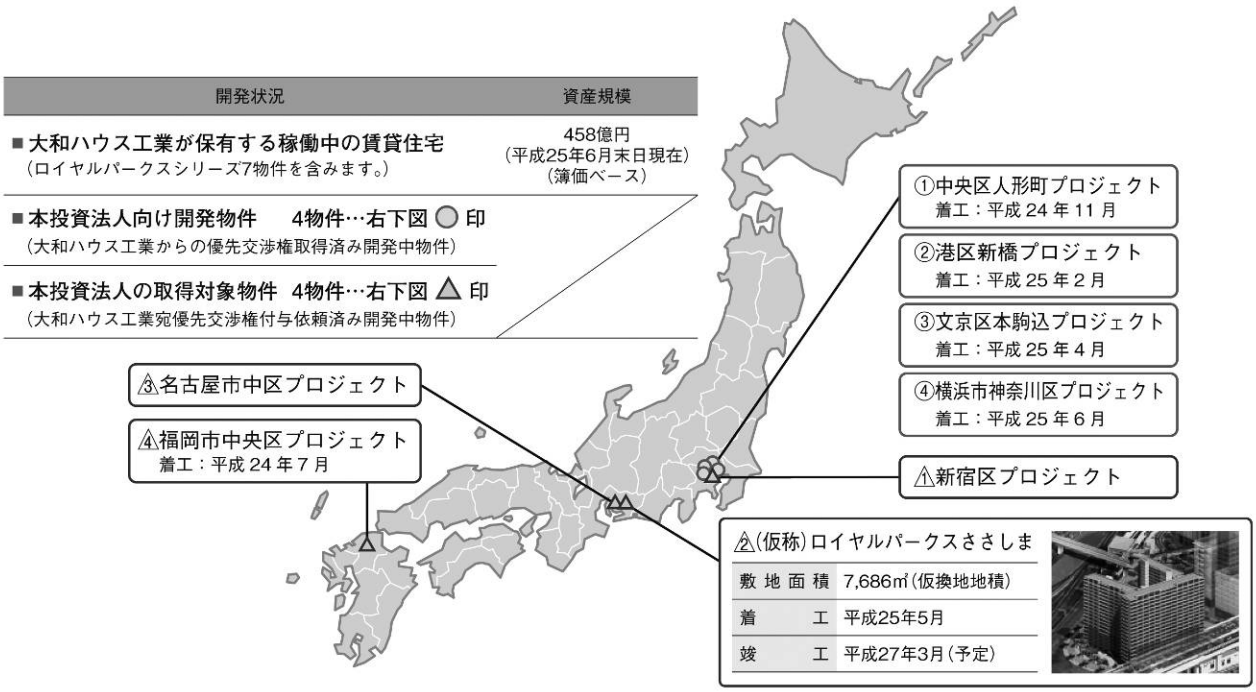
本投資法人は、第4次中期経営計画の進展次第では大和ハウスグループの不動産開発事業が拡大し、大和ハウスグループからの賃貸住宅の供給がより拡大していくことがあるものと考えています。

(注) 大和ハウス工業が現在策定中の第4次中期経営計画については、大和ハウス工業が平成25年7月5日付で公表した「新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関するお知らせ」に基づいて記載しています。なお、当該計画は、本書の日付現在の大和ハウス工業の目標又は予定であり、今後中止又は変更される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。加えて、上記重点投資分野の不動産開発事業である事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業それぞれに対する投資金額の内訳は、本書の日付現在、決定されていません。また、当該投資の結果、大和ハウスグループが取得又は開発することとなる物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

＜大和ハウス工業の最近の取組み＞

大和ハウス工業が現在策定中の 第 4 次中期経営計画における決定事項 （平成 25 年 7 月 5 日現在）
・事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業の 3 分野を重点投資分野と位置づけ、不動産開発事業に資金を重点投下していく方針 ・第 4 次中期経営計画における 3 か年の大和ハウスグループの投資計画額は総額 6,500 億円 ✓ 不動産開発投資 4,000 億円 ✓ 海外投資 500 億円 ✓ M&A 等 500 億円 ✓ 設備投資 1,500 億円

＜今後のスポンサーパイプライン＞



（注1）　上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。
（注2）　竣工時期は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は、仮称を含みます。

（ホ）　株式会社コスモスイニシアのパイプライン（成長性）

大和ハウス工業は、平成25年4月16日付で首都圏のマンション事業に強みを持つ株式会社コスモスイニシア（以下「コスモスイニシア」といいます。）を子会社化することを決定し、コスモスイニシアとの間で本投資法人とコスモスイニシアが不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力すること等を内容とする資本業務提携契約（以下「本資本業務提携」といいます。）を締結しました。

本資本業務提携を受けて、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアは、本投資法人の投資主の利益を確保し、事業の健全な発展を図ることを目的として、平成25年6月28日付で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しています。かかる基本協定書の内容については、後記「4 パイプライン・サポート等に関する基本協定書の締結」をご参照下さい。

本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、コスモスイニシアからのサポートの一環として、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人が保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設の売却が予定される場合、当該物件に関する情報の提供を第三者に優先して受け、優先的に売買交渉を行う権利の提供を受けること等が可能になりました。

大和ハウス工業とコスモスイニシアとの資本業務提携 （平成 25 年 4 月）
・大和ハウス工業は、首都圏のマンション事業に強みを持つコスモスイニシアを子会社化

↓

・本投資法人は、平成 25 年 6 月、コスモスイニシアとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結し、同社及び同社が実質的に支配関係を有する法人が保有する居住施設を売却する場合に優先的に売買交渉が可能な権利を獲得

② 新規取得資産

本投資法人は、「カスタリア初台Ⅱ」、「カスタリア恵比寿」、「カスタリア目黒長者丸」、「カスタリア目黒鷹番」、「カスタリア大森Ⅲ」及び「カスタリア武蔵小杉」の6物件（以下、総称して「新規取得資産」といいます。また、新規取得資産の詳細については、後記「2 投資対象 (1) 第15期取得資産及び新規取得資産の概要 ③ 新規取得資産」をご参照下さい。）を平成25年9月27日付で取得しました。

新規取得資産は、本投資法人のサポート会社である株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）が企画・開発した案件であり、首都圏の中でも住宅地として人気の高いエリアに位置する物件です。

新規取得資産の取得により、取得競争が激しくなっている東京都心を中心とした優良物件を複数取得できる投資機会を確保し、今後のスポンサーサポートの活用を含めた外部成長戦略の更なる継続を図ります。

なお、本投資法人による新規取得資産取得時においては、プロパティ・マネジメント会社を大和ハウスグループの大和リビング株式会社に、ビルメンテナンス業務の受託会社を大和ハウスグループのグローバルコミュニティ株式会社又は大和ライフネクスト株式会社にそれぞれ変更しており、本投資法人による取得後の物件運用において、大和ハウスグループの総合力を活用できる体制を構築しています。

また、本投資法人の第15期（平成25年8月期）の平均NOI利回りが5.4％であるのに対し、新規取得資産における平均NOI利回りは5.3％となっていますが、新規取得資産が東京都心を中心とした首都圏に所在する物件であることや鑑定評価額を下回る価格で取得できたことを併せて考えると、本投資法人は、新規取得資産の取得がポートフォリオの質の向上に寄与したものと考えています（なお、第10期末後から本書の日付現在までの、物件数、資産規模、賃貸可能戸数、平均NOI利回り及び1口当たりNAVの推移については、以下に記載の「資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性と質の向上」をご参照下さい。）。

新規取得資産の取得により、資産規模は127物件から133物件（取得価格の合計2,313億円）に増加し、首都圏の投資割合も増加しています。

また、本投資法人は、新規取得資産の取得により賃貸可能戸数が10,181戸と1万戸を超えたことにより、更に安定したポートフォリオの運営管理ができるようになると考えています。

＜新規取得資産＞

物件名称	取得日	取得価格 (①) (百万円)	鑑定評価額 (②) (百万円)	(②－①) (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%)	築年数 (注1)	取得先
カスタリア初台Ⅱ	平成25年9月27日	1,900	2,030	130	5.3	5.7	国内の合同会社 (注2)
カスタリア恵比寿		1,420	1,520	100	5.2	5.9	
カスタリア目黒長者丸		2,030	2,150	120	5.1	5.6	
カスタリア目黒鷹番		1,750	1,790	40	5.3	44.1 (注3)	
カスタリア大森Ⅲ		1,520	1,660	140	5.5	5.6	
カスタリア武蔵小杉		1,680	1,750	70	5.6	5.8	
合計・平均	－	10,300	10,900	600	5.3	12.2	－

(注1) 「築年数」は、取得日現在における築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計・平均欄については、各物件の築年数を取得価格で加重平均して記載しています。

(注2) 新規取得資産の取得先は全て同一ですが、名称等の開示について、取得先からの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3) 平成19年8月17日を工事完了日とする改修工事を行っています。

＜資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性と質の向上＞

	第10期末 (平成23年 2月期末)	第14期末 (平成25年 2月期末)	第15期末 (平成25年 8月期末)	新規 取得資産		本書の 日付現在
物件数	121物件	123物件	127物件	6物件	→	133物件
資産規模	1,921億円	2,126億円	2,210億円	103億円	→	2,313億円
賃貸可能戸数	8,314戸	9,305戸	9,814戸	367戸	→	10,181戸
平均NOI利回り (注1)	5.1%	5.5%	5.4%	5.3%	→	5.4%
1口当たりNAV (注2)	268千円	282千円	307千円	→		更なる向上 を目指す

(注1) 「平均NOI利回り」は、以下の各時点について、以下の式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

① 第10期（平成23年2月期）末、第14期（平成25年2月期）末及び第15期（平成25年8月期）末：

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

② 新規取得資産：取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計を取得価格の合計で除することにより、本資産運用会社が計算したものです。

③ 本書の日付現在：第15期（平成25年8月期）末時点で本投資法人が保有する127物件の第15期（平成25年8月期）の年換算NOIの合計に新規取得資産の取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計を加えた額を取得価格の合計で除することにより、本資産運用会社が計算したものです。

(注2) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められた数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、第10期（平成23年2月期）末及び第14期（平成25年2月期）末は、当該投資口分割による影響を加味し、以下の計算式により求められた数値を2で除し、単位未満を切り捨てて記載しています。

$$\text{1口当たりNAV} = \frac{\text{（各期末時点の本投資法人の純資産）＋（各期末時点の本投資法人の保有物件の期末算定価額）－（各期末時点の本投資法人の保有物件の帳簿価格）}}{\text{各期末時点の本投資法人の発行済投資口数}}$$

(3) 財務戦略（財務体質の強化）

① 財務基盤の安定化と分配金水準向上の両立及び新規資産の取得余力の確保

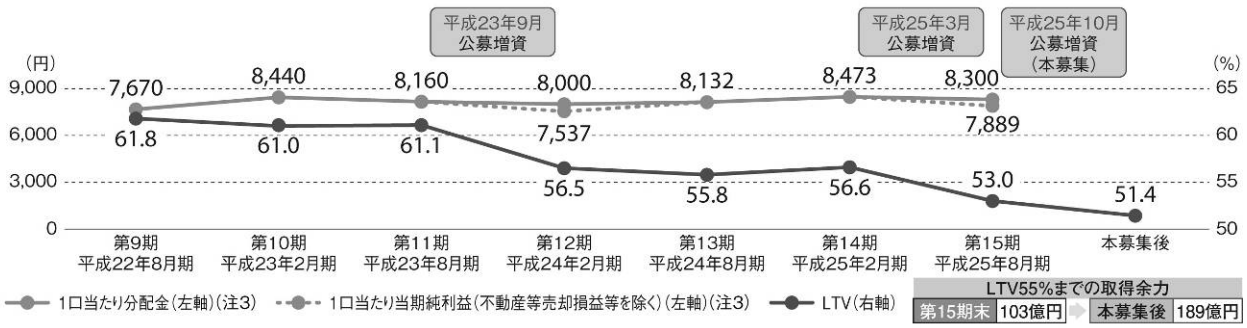
本投資法人は、資金調達手段の多様化、返済期限の分散等を基本方針とした効率的な資金調達に努めています。また、本投資法人は、期末負債コスト（後記「④ 負債コストの低減」に定義します。以下同じです。）を抑制的に管理することを基本方針とし、LTV(注1)の上限は、60%を目途としていますが、本書の日付現在、当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

本合併により本投資法人のLTVが一時的に高まったため、第10期（平成23年2月期）末時点のLTVは61.0%でしたが、平成23年9月公募増資及び平成25年3月公募増資とその後の運用により、第15期（平成25年8月期）末時点のLTVは53.0%と改善しています。

一方、分配金については、内部留保を活用することにより分配金水準の安定化を実現しており、LTVの低下による財務基盤の安定化と分配金水準の向上の両立を達成しています。

本投資法人は、本募集及び新規取得資産の取得に伴う短期借入金の返済後（以下「本募集後」といいます。）のLTVが本書の日付現在、51.4%に改善することを見込んでおり、本投資法人が本書の日付現在目標としているLTVの上限の目処55%に対して、189億円の取得余力(注2)が確保できることを想定しています。そのような取得余力を背景として、大和ハウスグループ以外からの賃貸住宅の取得はもちろん、今後、大和ハウス工業の第4次中期経営計画の進展次第で、供給増加が見込まれる本投資法人に対する大和ハウスグループからの賃貸住宅の取得を目指します。

＜分配金の維持・向上とLTV低減の両立及び新規資産の取得余力の確保＞



（注1） 「LTV」は、以下の計算式により求め、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

LTV（%）＝有利子負債の総額÷総資産×100

本募集後におけるLTVは、以下の計算式により求めた試算値です（小数第2位を四捨五入しています。）。

本募集後LTV（%）＝（第15期末時点の有利子負債の総額＋第15期末から本募集後までの有利子負債の増減見込額）÷（第15期末時点の総資産＋第15期末から本募集後までの負債の増減見込額＋第15期末から本募集後までの純資産の増減見込額）×100

本投資法人は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ7,666,000,000円及び766,600,000円を見込んでいます。これらの金額は平成25年10月4日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり383,300円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、その分は手元資金を充当するため、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することがあり、その場合には、実際のLTVは上記よりも低くなります。

（注2） 「取得余力」とは、本投資法人が本書の日付現在目標としているLTVの上限55%を前提とし、そのような前提のもと、有利子負債による資金調達のみを行うことで新規物件取得を行うことを想定した場合における、新規取得物件取得可能額をいい、以下の計算式により本資産運用会社が算出した試算値を単位未満を切り捨てて記載しています。

なお、本書の日付現在、本投資法人が本募集後に取得を決定した物件はありません。

「第15期末取得余力」

0.55（LTVの上限の目処）＝（（第15期末時点の有利子負債の総額）＋（借入余力※））÷（（第15期末時点の総資産）＋（取得余力））

「本募集後取得余力」

0.55（LTVの上限の目処）＝（（第15期末時点の有利子負債の総額）＋（第15期末から本募集後までの有利子負債の増減見込額）＋（借入余力※））÷（（第15期末時点の総資産）＋（第15期末から本募集後までの負債の増減見込額）＋（第15期末から本募集後までの純資産の増減見込額）＋（取得余力））

※ 「借入余力」とは、本投資法人が本書の日付現在目標としているLTVの上限55%までの追加借入可能額であり、

取得余力と同額になります。

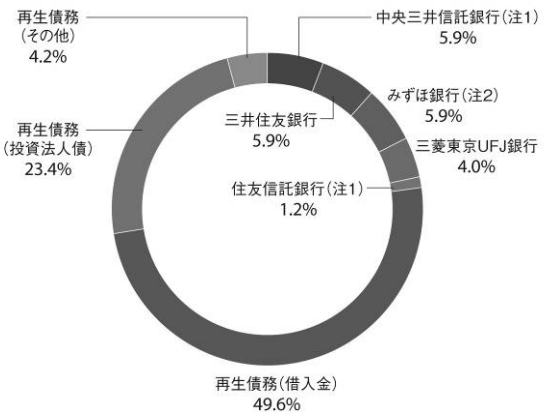
（注3） 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、第15期（平成25年8月期）を除く各期については、1口当たり分配金及び1口当たり当期純利益は、当該投資口分割による影響を加味し、各期の1口当たり分配金及び1口当たり当期純利益を2で除した数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、第9期（平成22年8月期）は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。

② 借入先の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築

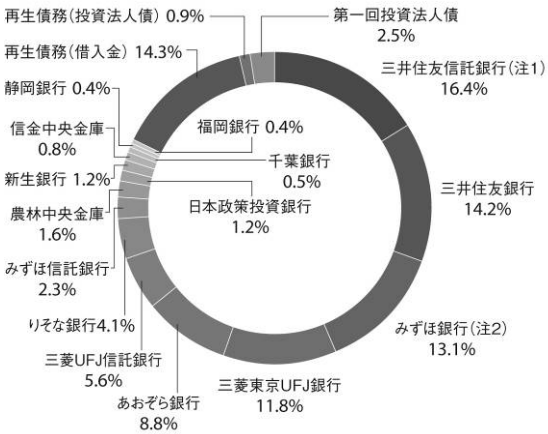
本投資法人は、財務体質の強化のため、大和ハウスグループの信用力を背景に、強固なバンクフォーメーションを構築することを目指しており、これまで借入先の多様化を実現してきました。平成25年1月末日の再生債務のリファイナンスにおいても、大和ハウス工業と親密な地方銀行2行との取引を開始しています。

本投資法人の借入先は、第15期（平成25年8月期）末時点において、大和ハウス工業の主要取引金融機関を中心とした国内金融機関15行で構成されています。

＜本合併時（平成22年4月1日現在）＞



＜平成25年8月末日現在＞



（注1） 中央三井信託銀行株式会社、住友信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

（注2） 株式会社みずほ銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行は、平成25年7月1日付で合併し、株式会社みずほ銀行となりました。

なお、第15期（平成25年8月期）末時点における、本投資法人の有利子負債一覧は、以下のとおりです。

（平成25年8月末日現在）

	借入残高	利率	スプレッド	返済期限	期間
タームローンIII	10,500百万円	1.40%　（固定）	0.80%	平成27年12月28日	5年
タームローンIV	31,800百万円	1.096%　（固定）	0.65%	平成28年 9月30日	5年
タームローンV	7,000百万円	1.025%　（固定）	0.60%	平成29年 3月31日	5年
タームローンVI	7,000百万円	1.025%　（固定）	0.60%	平成29年 3月31日	5年
タームローンVII	12,400百万円	0.69536%（固定）	0.45%	平成29年 7月31日	5年
タームローンVIII	7,600百万円	0.45%　（変動）	0.30%	平成28年 3月31日	3年2か月
タームローンIX	17,410百万円	0.9585%　（固定）	0.50%	平成32年 1月31日	6年11か月及び7年
りそな-1	1,095百万円	0.83%　（変動）	0.60%	平成29年 3月31日	5年
三菱東京UFJ-1	4,000百万円	1.07%　（固定）	－	平成31年 3月27日	7年
日本政策投資-1	1,500百万円	0.96375%（固定）	－	平成32年 1月31日	7年
投資法人債	3,000百万円	1.12%　（固定）	－	平成29年 3月 9日	5年
再生債務	3,573百万円	1.23%　（変動）	1.00%	平成26年 1月31日	4年
	14,861百万円	1.72553%（固定）	1.10%	平成27年 1月30日	5年

有利子負債合計	121,740百万円

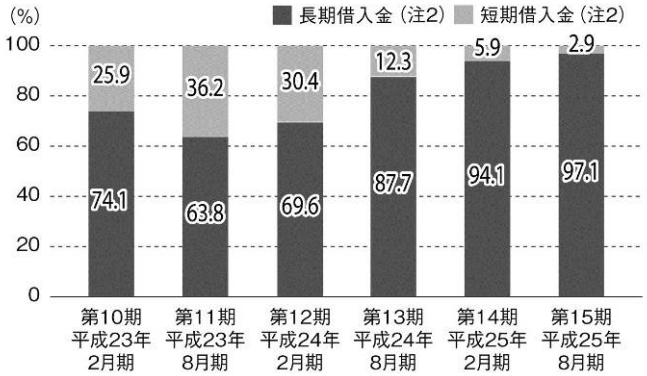
③　借入期間の長期化・分散化

本投資法人は、本合併以降、借入期限到来時に借入期間の長期化及び返済期限の分散化を実現してきました。

本投資法人は、今後も引き続き借入期間の長期化・分散化を行うことでリファイナンスリスクを軽減していく方針です。

＜長期負債比率及び短期負債比率(注1)の推移＞

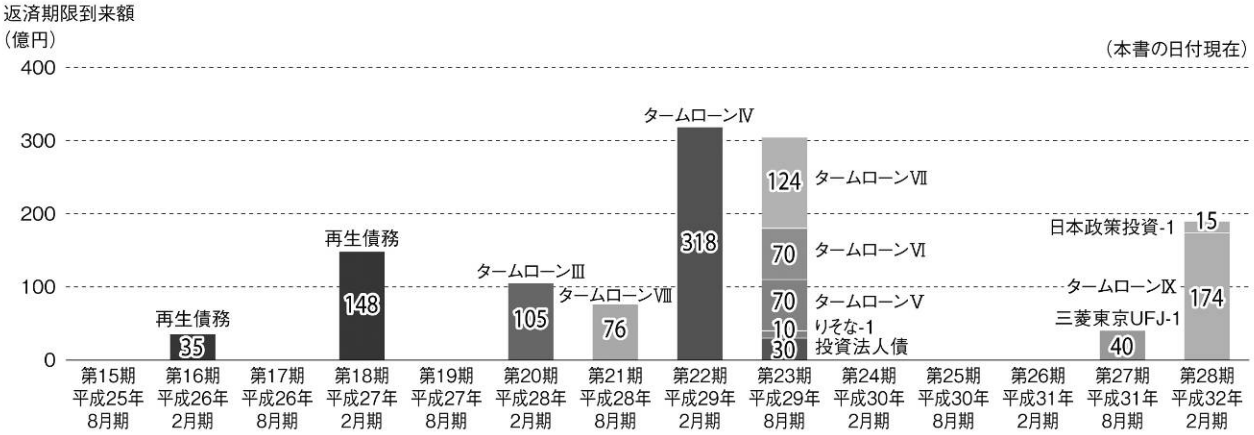
・長期を中心とした有利子負債構成、リファイナンスにより更なる長期化を実現



（注1）　「長期負債比率」とは、有利子負債の総額に占める長期借入金（投資法人債を含みます。）の割合をいい、「短期負債比率」とは、有利子負債の総額に占める短期借入金（投資法人債を含みます。）の割合をいいます。

（注2）　「長期借入金」とは、各期末日の翌日から返済日までの期間が一年超のものをいい、「短期借入金」とは、各期末日の翌日から返済日までの期間が一年以内のものをいいます。

＜有利子負債返済期限の分散状況＞



（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。

④　負債コストの低減

本投資法人は、大和ハウスグループの信用力を背景に金融機関と継続的な交渉をすることで適用スプレッドを圧縮して継続した負債コスト(注1)の低減を実現し、期末負債コスト(注2)を削減しています。

本投資法人は、これにより財務体質を強化できたものと考えていますが、今後も引き続き適用スプレッドを圧縮することで負債コストの低減を目指します。

＜借入期間の長期化と負債コストの低減実績＞

借換時期	借換額（億円）	負債コストの変化（借入年限(注3)の変化）	1口当たりの負債コスト増減額（円／期）（注4）
平成22年12月	105	1.47%（4.07年）▶ 1.79%（5.00年）	53
平成23年9月	318	1.93%（2.04年）▶ 1.34%（5.01年）	▲ 294
平成24年3月	180	1.48%（4.07年）▶ 1.31%（5.46年）	▲ 47
平成24年7月	124	2.24%（2.34年）▶ 0.93%（5.00年）	▲ 254
平成25年1月及び2月	265	1.32%（3.52年）▶ 1.04%（5.87年）	▲ 119

（注1）「負債コスト」は、各借換時期を基準時点として、当該時点の借換前後の調達金利水準について、以下の計算式により求められた数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

負債コスト＝オールインコスト（借換時点における基準金利＋適用スプレッド＋融資関連手数料率（年率換算））

なお、借換え後に金利スワップ契約により金利を固定化した負債については、固定化後の金利を用いています。また、平成25年1月及び2月については、借換期間を期間3年2か月、6年11か月及び7年の借入れに分割していますが、それぞれのオールインコストを借換額で加重平均した数値を記載しています。

（注2）「期末負債コスト」は、各期末を基準時点として、以下の計算式により算出した数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、借入期間が1年以下のコミットメントラインによる借入金については、以下の計算式からは除外しています。また、金利スワップ契約により金利を固定化した負債については、固定化後の基準金利を用いています。以下同じです。

期末負債コスト（%）＝（各期末時点における基準金利の年換算支払利息の合計＋適用スプレッドの年換算支払利息の合計＋融資関連手数料の年換算支払額の合計）÷各期末における有利子負債の残高×100

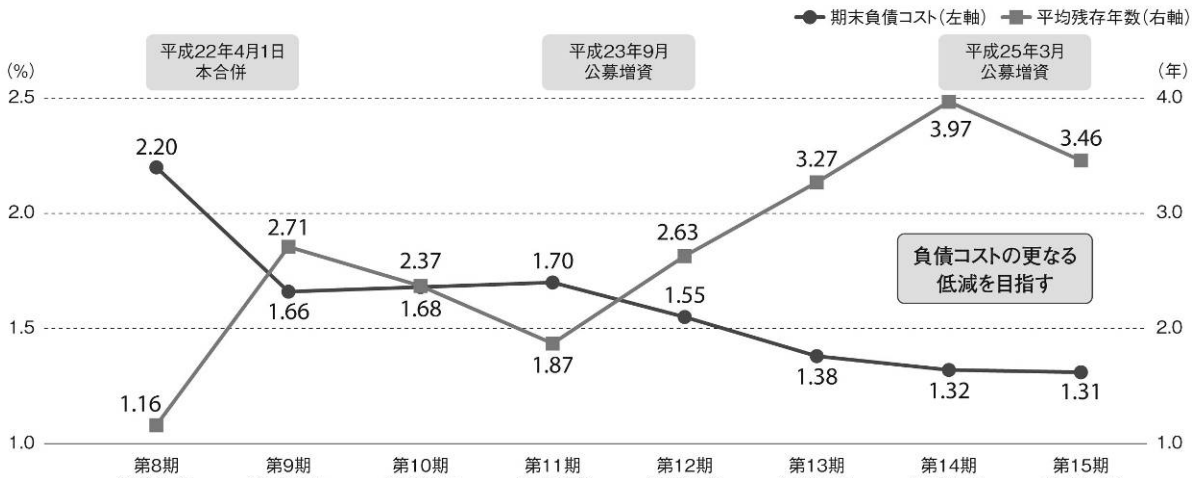
（注3）「借入年限」は、各借入れにおける借入期間を、当該借入時における借入額の合計で加重平均した年数をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注4）「1口当たりの負債コスト増減額」は、以下の計算式により求められた数値を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

1口当たりの負債コスト増減額＝（借換額×負債コストの差）÷（発行済投資口総数×2）

（発行済投資口総数は、借換時点における発行済投資口総数です。なお、平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、2分割考慮後の数値を記載しています。）

＜期末負債コスト及び平均残存年数(注1)の推移＞



格付(注2)		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	R&I	A(未定)	A(安定的)	A(安定的)	A(安定的)	A+(安定的)	A+(安定的)	A+(安定的)	A+(安定的)
	JCR	—	—	—	—	AA-(安定的)	AA-(安定的)	AA-(安定的)	AA-(安定的)

（注1）「平均残存年数」は、各期末を基準時点として、各有利子負債の残存年数を当該時点における各有利子負債の残高で加重平均した年数をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、分割約定返済分については、それぞれの金額を各返済期日に返済するものと仮定して算出しています。また、コミットメントラインによる借入金は除いて記載しています。

（注2）「格付」は、第8期から第15期までの各期において取得した株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）及び株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）（ただし、JCRにおいては第12期から第15期までの取得分）による長期発行体格付について記載しており、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

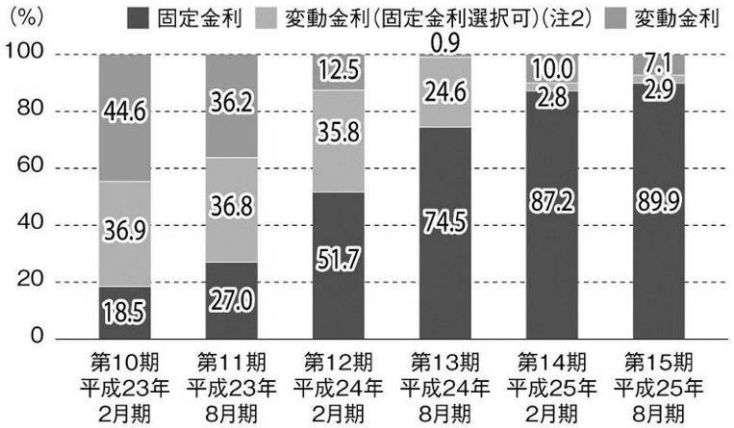
⑤　金利固定化の実現

本投資法人は、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で実質的に金利の固定化を図り、金利変動リスクの低減を実現しています。第15期（平成25年8月期）末時点の固定金利(注)での借入れにおける調達比率は89.9%となっています。本投資法人は、引き続き金利の固定化を図り、金利上昇リスクのヘッジに努める方針です。

（注）金利スワップ契約により実質固定化された借入れも含みます。

＜固定金利比率及び変動金利比率(注1)の推移＞

・固定金利の構成比率も向上、引き続き金利上昇リスクのヘッジに努める方針



（注1）「固定金利比率」とは、有利子負債の総額に占める固定金利での借入金（投資法人債を含みます。）の割合をいい、「変動金利比率」とは、有利子負債の総額に占める変動金利での借入金（投資法人債を含みます。）の割合をいいます。

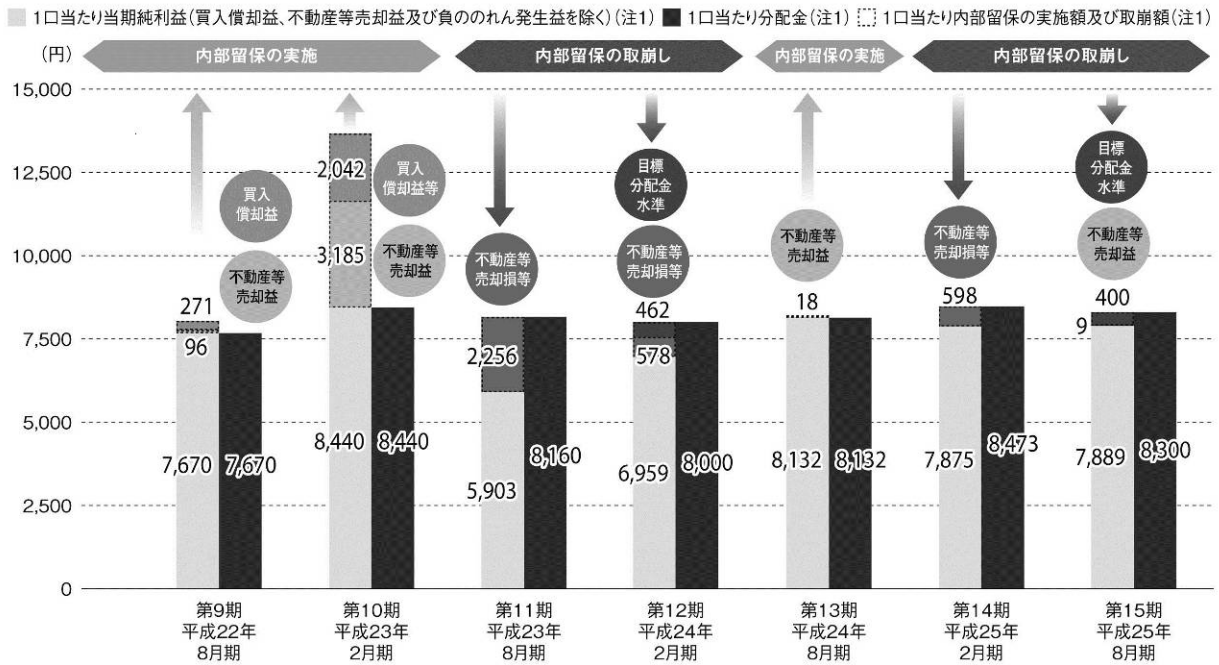
（注2）「変動金利（固定金利選択可）」とは、変動金利借入れのうち、適用スプレッドを変更することなく固定金利に変更することができるものをいい、「適用スプレッド」とは、適用利率を決定する際に、基準金利に加算する利率をいいます。

(4) 分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上

① 内部留保の実施と内部留保の活用（取崩し）の実績

本投資法人は、本合併で生じた負ののれんの発生益並びにその後の不動産等売却損益及び再生債務の買入消却益等により、平成25年8月末日現在で総額19,281百万円（第15期（平成25年8月期）の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額19,140百万円）の内部留保（分配準備積立金）を計上しています。また、後記「② 目標分配金水準の設定と分配実績」に記載のとおり、第14期（平成25年2月期）及び第15期（平成25年8月期）には、内部留保を取り崩して安定した分配金を確保しています。

＜内部留保の実施と内部留保の活用（取崩し）の実績＞



内部留保額(分配準備積立金)は累計で131百万円増加

当期純利益	1,909百万円(注2)	3,245百万円	1,401百万円	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円
内部留保実施額（△取崩）	87百万円	1,241百万円	△535百万円	△334百万円	5百万円	△191百万円	△141百万円
分配総額	1,821百万円	2,004百万円	1,937百万円	2,568百万円	2,610百万円	2,720百万円	2,920百万円

(注1) 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、第15期（平成25年8月期）を除く各期については、1口当たり当期純利益(※)、1口当たり分配金並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額は、当該投資口分割による影響を加味し、各期の1口当たり当期純利益(※)、1口当たり分配金並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額を2で除した数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、第9期（平成22年8月期）は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。

(注2) 第9期（平成22年8月期）の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負ののれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円とし、この金額を基に上記グラフの1口当たり当期純利益(※)を算定しています。

(※) 「1口当たり当期純利益」は、各期の当期純利益を各期末時点の発行済投資口数で除することにより算出しています。

② 目標分配金水準の設定と分配実績

本投資法人は、平成23年9月から目標分配金水準(注1)の設定を開始し、当面の1口当たりの目標分配金水準を8,000円(注2)として、第12期（平成24年2月期）及び第13期（平成24年8月期）については内部留保を取り崩して予想1口当たり分配金を当該目標分配金水準である8,000円(注2)とすることを公表しました。

その後、本投資法人は、第12期（平成24年2月期）末時点で本投資法人の業績が当初想定を上回る実績となったため、平成24年4月に、第13期（平成24年8月期）の1口当たりの目標分配金水準を8,050円(注2)に上方修正することを公表しましたが、第13期（平成24年8月

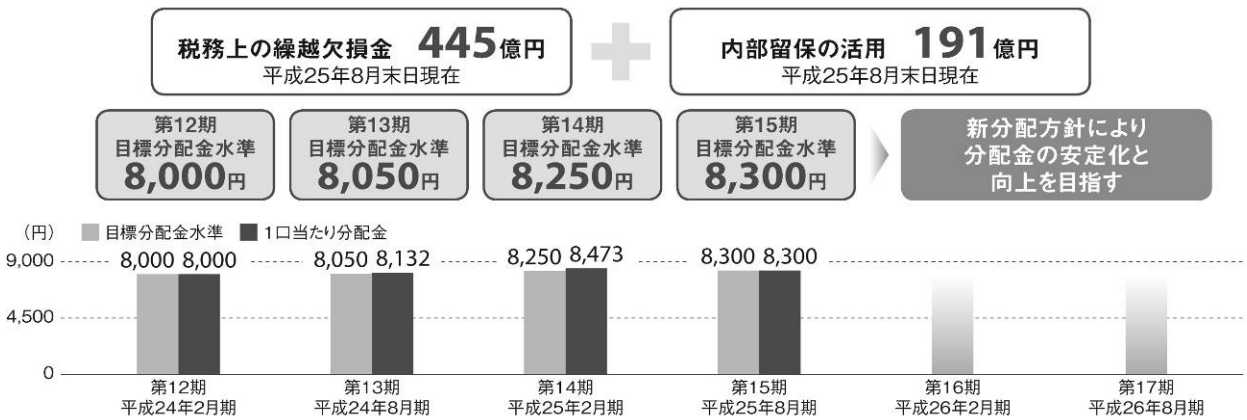
期）の1口当たり分配金の実績は、8,132円(注2)となりました。

また、第14期（平成25年2月期）の予想1口当たり分配金を当該目標分配金水準である8,250円(注2)とすることを公表しましたが、不動産等売却損相当について内部留保の取崩しを行った結果、第14期（平成25年2月期）の1口当たり分配金の実績は、8,473円(注2)となりました。

第15期（平成25年8月期）については、平成25年2月期決算短信において1口当たり611円の内部留保を取り崩して、予想1口当たり分配金を当該目標分配金水準である8,300円とすることを公表しましたが、業績が当初想定を上回る実績となり、1口当たりの内部留保取崩額は400円と当初予想よりも小さな取崩額で1口当たり8,300円の分配金を実現することができました。

本投資法人の1口当たり分配金は、本合併後の平均NOI利回りの改善、ポートフォリオ稼働率の安定及び後記「③ 内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更について」に記載の分配金マネジメントの実施等により、第10期以降5期連続で8,000円(注2)を上回る水準を確保しており、安定的に推移しています。

＜分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上＞



（注1） 「目標分配金水準」は、本投資法人の定める内部留保の取崩額算定上の指標であり、当該金額の分配金の支払を保証又は約束するものではありません。なお、後記「③ 内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更について」に記載のとおり、第16期（平成26年2月期）より、新分配方針を採用することに伴い目標分配金水準は設定しないことと致しました。

（注2） 平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、目標分配金水準及び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12期（平成24年2月期）から第14期（平成25年2月期）までについては各期の1口当たり分配金及び目標分配金水準を2で除した金額を記載しています。

③ 内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更について

（イ） 内部留保について

本投資法人は、本合併に伴う負ののれん発生益、不動産等売却益及び投資法人債の買入消却益等を内部留保してきた結果、平成25年8月末日現在、総額19,281百万円（第15期（平成25年8月期）の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額19,140百万円）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（投資法人の税務については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務」をご参照下さい。）が、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金相当額について、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（平成25年8月末日現在：445億円）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満たない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（以下「従来の分配方針」といいます。）。

しかしながら、第15期（平成25年8月期）末から不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額がプラス（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、本募集等が完了すれば、本投資法人が当面の目標としているLTVのレンジ50％から55％(注)の下限にも近づいてくるため、公募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ることから、従来の分配方針では保有す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。

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、後記「(ロ) 新分配方針」に記載の新分配方針に従い活用することとします。

(注) 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (キ) 財務方針 b. LTV基準」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。

(ロ) 新分配方針

a. 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するため使用します。

具体的には、第16期（平成26年2月期）より、原則として内部留保（平成25年8月末日現在：191億円）から減価償却費相当額の10％に相当する金額を取り崩して、当期純利益に上乗せするため使用します。

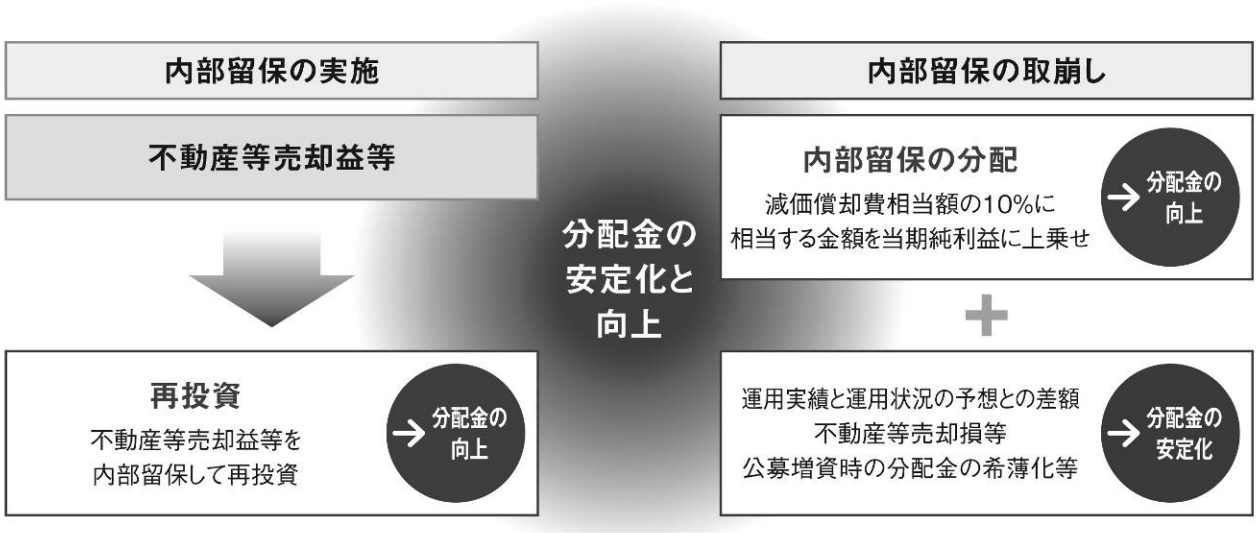
なお、本書の日付現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10％に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況及び本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

b. 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、公募増資時の分配金の希薄化、公募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。

c. 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。

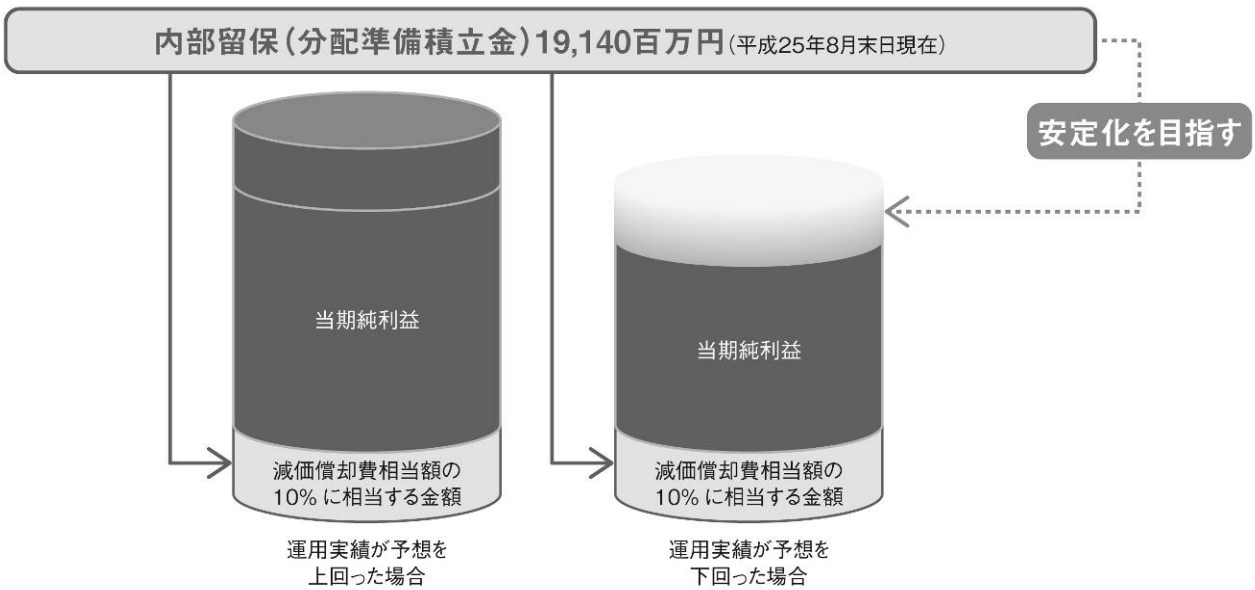
なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

本投資法人は、前記「(2) 本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）」、「(3) 財務戦略（財務体質の強化）」及び本(4)に記載の戦略に基づき、大和ハウスグループの総合力の活用、新規物件取得による資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、分配金マネジメント（内部留保及び税務上の繰越欠損金の活用）、財務体質の強化を推進することにより、今後も分配金の安定化と向上を目指します。



（注）本投資法人は、新分配方針の下、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。

＜新分配方針のイメージ図＞



(5) 将来を見据えた投資方針

① 人口・世帯数の将来推移の見通し

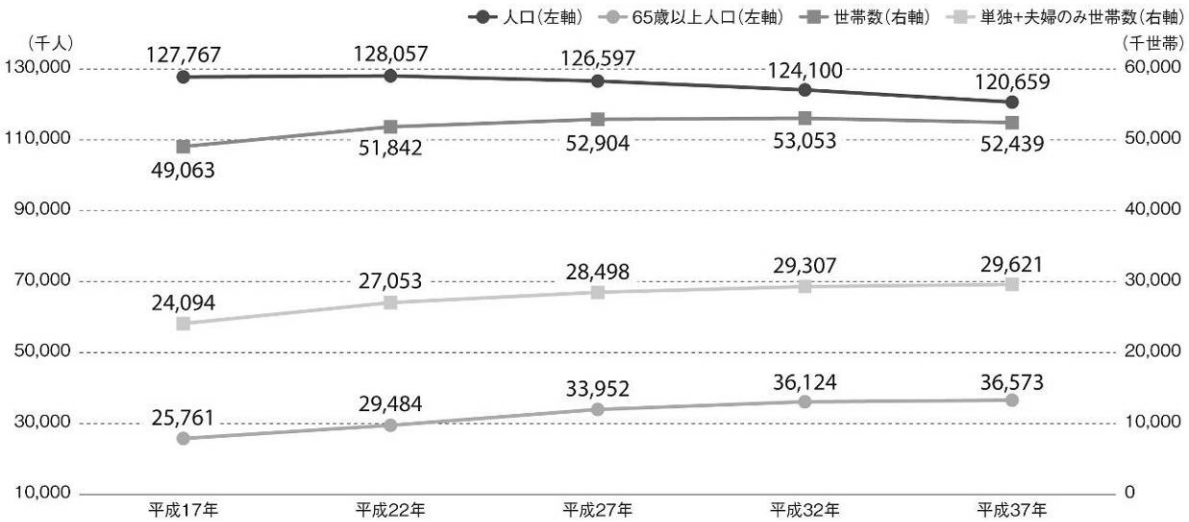
本投資法人は、原則として、首都圏を中心に、一定以上の人口を既に擁し、かつ一定程度の人口を将来的にも維持又は増加することが想定される地域に投資し、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の着実な成長を目指しています。

我が国の人口は、減少傾向がみられるものの、経済の首都圏一極集中の進展等の影響で東京都を中心とした首都圏への人口流入が続いています。

また、総世帯数に占める「単独＋夫婦のみの世帯」の割合が増加を続けると予想されていることから、本投資法人の主な投資対象であるコンパクトタイプの需要が一定程度見込まれるものと、本投資法人は考えています。

更に、今後、総人口に占める65歳以上の割合が増加を続けると予想されていることから、高齢者向け住宅(注 2)の需要についても一定程度見込まれるものと、本投資法人は考えています。

＜人口・世帯数の将来推計＞

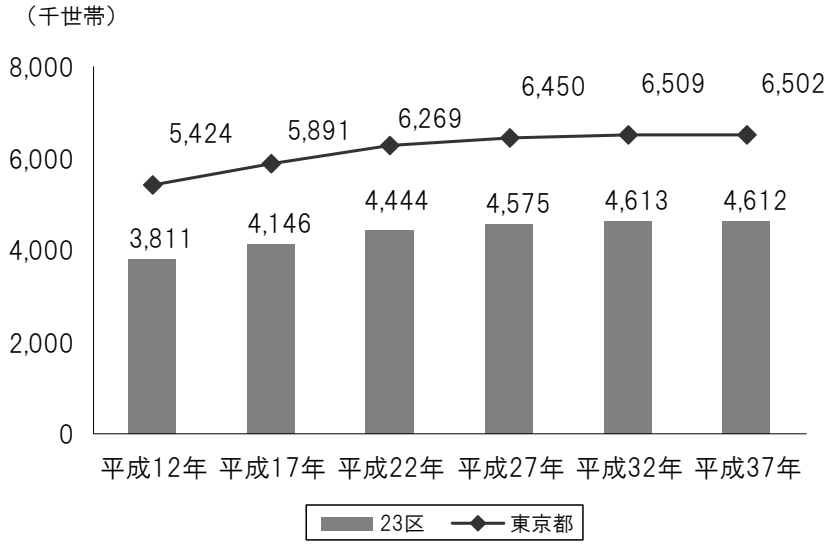


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成25年1月推計」、「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）：出生中位（死亡中位）推計」、総務省統計局「平成17年国勢調査報告」（平成17年の人口）

(注1) 上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成25年1月推計」の世帯総数及び単独世帯と夫婦のみ世帯の合計世帯数並びに「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）：出生中位（死亡中位）推計」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。なお、平成17年の人口は、総務省統計局「平成17年国勢調査報告」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。

(注2) 「高齢者向け住宅」については、前記「(1) 本投資法人の概要」をご参照下さい。

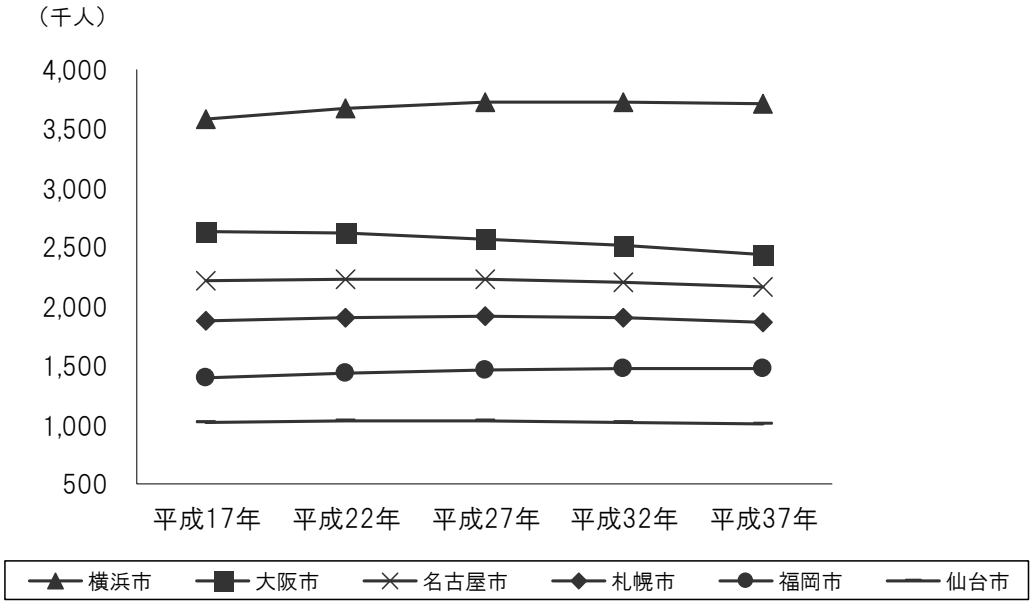
＜東京都の世帯数の将来推計＞



(出所) 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」（平成21年3月推計）

(注) 上記グラフは、東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」の東京都全体の世帯総数及び東京都23区の世帯総数を示したものです。

＜都市別人口の将来推計＞



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口」平成20年12月推計
（注）　上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口」平成20年12月推計の各都市の総人口を示したものです。

②　ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針

本投資法人は、引き続き、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。特に、大和ハウス工業がメインスポンサーになって以降、大和ハウスグループの企画・開発実績に基づく情報ネットワーク及び地域特性に関するノウハウが活用できる地域への投資を増加するとの方針に基づき、エリア2（エリア1（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を除く東京都区内）及びエリア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））の分散投資を推進しています。

居住施設のタイプ別投資スタンスにおいても、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単身世帯及びDINKS世帯を対象とするコンパクトタイプの物件を中心に投資していく方針です。あわせて、大和ハウスグループが多くの企画・開発実績を持つファミリータイプを中心とする物件へも投資する方針を打ち出し、ポートフォリオの分散を図ると共に、大和ハウスグループが保有する不動産の企画・開発ノウハウをより活用できる体制を整えています。

本書の日付現在、本投資法人の地域別投資比率及び居住施設のタイプ別戸数比率は、原則として、以下のとおりです。

＜地域別投資比率＞

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、渋谷区及び新宿区）	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。

＜タイプ別戸数比率＞

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	・最寄り駅との近接性 ・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(注)	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。

③　高齢者向け住宅への投資方針

高齢化社会が進展していく中で、今後も一定の需要が見込まれる高齢者向け住宅への投資を行うにあたり、そのリスクを管理するため、高齢者向け住宅投資に関連した方針及び基準を新たに追加しました。本投資法人は、大和ハウスグループのサポート等を活用しリスクを限定した上で、ポートフォリオへの影響にも配慮し限定的な範囲に限って投資する方針です。

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。

また、本投資法人は、かかる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、ポートフォリオの限定的な範囲に限って行うものとします。

なお、高齢者向け住宅に対して投資をした場合、地域別投資比率及び居住施設のタイプ別戸数比率の算定にあたり、高齢者向け住宅は考慮しないものとします。

(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。以下同じです。

④　高齢者向け住宅の取得実績

本投資法人は、平成25年6月24日付で、介護付有料老人ホーム「アーバンリビング稲毛」を本投資法人としての高齢者向け住宅第1号物件として取得しました。

(イ)　アーバンリビング稲毛の概要

所在地	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1
構造・階数	鉄骨造・4階建
建築年月日	平成21年3月18日
賃貸可能戸数	1戸(注1)
取得日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円
鑑定評価額	978百万円(注2)
取得先	大和ハウス工業
鑑定NOI利回り	7.4%
その他	医療依存度の高い入居者の受入れが可能

（注1）　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2）　平成25年4月1日を価格時点とする、取得時の鑑定評価額を記載しています。

（ロ） オペレーター（施設運営者）の概要

商号	株式会社日本ライフデザイン
本店所在地	東京都中央区銀座三丁目9番11号
設立年月日	平成15年5月13日
資本金	1億8,820万円
その他	株式会社銀座メディカルの100％子会社

（ハ） 運営リスクの低減のための試み

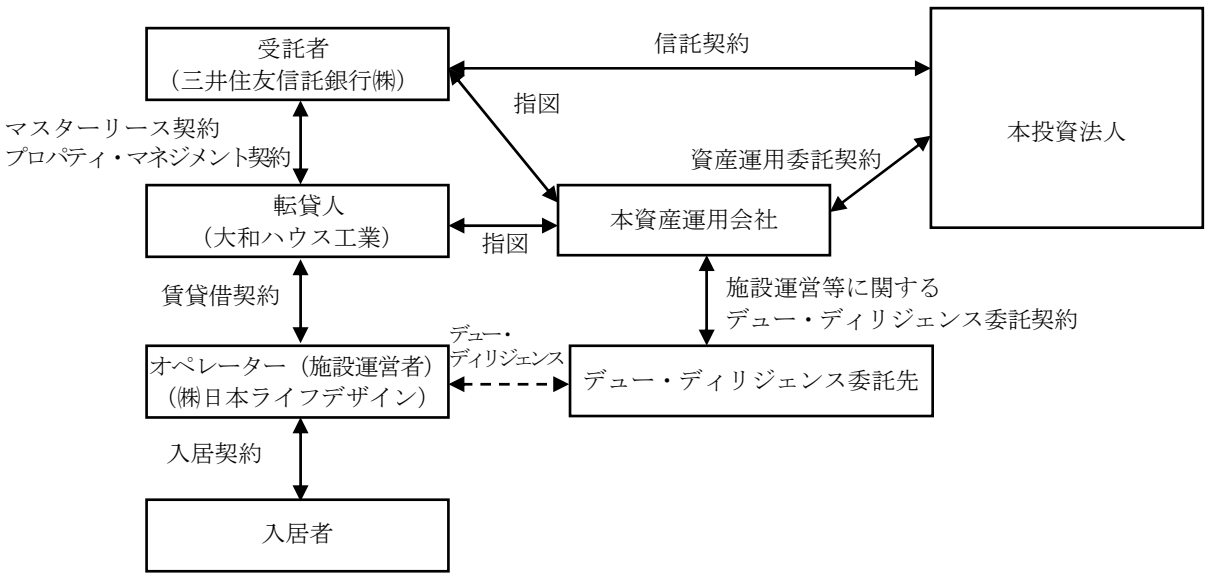
本投資法人は、「アーバンリビング稲毛」の取得にあたって、物件及びオペレーターについて、施設の運営状況及び競争力並びに介護事業運営に関する遵法性等の調査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を、高齢者向け住宅の分析に専門性を有するリエゾンパートナーズ株式会社（以下「デュー・ディリジェンス委託先」といいます。）に委託しています。また、取得後についても継続的にデュー・ディリジェンス委託先による運営状況のモニタリングを実施しています。

また、大和ハウス工業が、プロパティ・マネジメント会社として「アーバンリビング稲毛」の管理・運営のサポートを行っています。

更に、本投資法人は、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(注)を締結し、中長期的に安定した収益を確保できるスキームを構築しています。

（注）オペレーターである株式会社日本ライフデザインは、マスターリース会社である大和ハウス工業より当該物件を一括して賃借した上で、施設入居者との間で入居契約を締結し、「アーバンリビング稲毛」を高齢者向け住宅として運営します。

＜取得・運営スキーム＞



(6) 内部成長戦略

① 大和ハウスグループの総合力を活用した内部成長戦略

本投資法人は、保有物件及び新規取得資産の管理・運営において入居者の満足度を高める適切な修繕の実施や、一括発注による部材コストの低減等の大和ハウスグループがこれまで培ってきた管理・運営ノウハウを活用することで、稼働率の維持向上及び管理・運営コストの削減を図り、本投資法人の更なる内部成長を目指します。

本投資法人は、保有物件の一部及び新規取得資産について、大和リビング株式会社との間でプロパティ・マネジメント契約及び賃料固定型のマスターリース契約を締結することで、中長期的な安定収益の基盤を構築するとともに、大和ハウスグループの運営力を活用することで保有物件及び新規取得資産の付加価値を高め、本投資法人の更なる成長を目指します。

② 物件特性の適切な把握

本投資法人は、個別物件ごとに、その所在地や物件の特性に対応した適切かつ効率的な管理・運営を行うことを基本方針としています。空室発生時には、物件の特性や賃料動向を適切に捉えたリーシング活動を実施することで稼働率の維持・向上に努めています。

また、本投資法人は、大和ハウスグループが有する不動産の企画・開発、管理・運営からテナント・リーシングまでの一貫した管理・運営ノウハウを活用することで稼働率の維持向上及び管理・運営コストの削減も図ります。

③ 適切な賃料水準の把握

本投資法人は、賃料水準を安定的に維持しつつ稼働率の改善に努め、賃料収入の増加に成功しており、平成25年8月末日現在の保有資産の稼働率が96.7%と安定した稼働実績を有しています。今後も賃料収入の極大化を目指して適切な賃料水準を設定し、高い稼働率を維持していく方針です。

また、今後のファミリータイプを中心とする物件への投資に際しては、大和ハウスグループによる賃料保証型のマスターリースの導入も検討しており、稼働率及び賃料収入の安定化の実現を目指します。

④ 戦略的なバリューアップ工事等の実施

本投資法人は、保有物件の競争力維持の観点から積極的にバリューアップ工事等を行っています。第15期（平成25年8月期）においては、総額127百万円の資本的支出に該当する工事を実施し、物件のリニューアルを実施しました。

また、平成25年4月に本資産運用会社内にバリューアップ工事や修繕の実施を統括する専門部署を立ち上げています。

今後も定期的にバリューアップ工事等を行うことで、賃料水準の維持・向上を図ります。

(7) 投資家を重視した取組み

① 平成23年5月　投資主向けアンケートの実施

本投資法人は、第10期（平成23年2月期）以降の各期末後、投資主の満足度向上を図るため、投資主向けアンケートを実施しています。

本投資法人は、投資主からの意見を踏まえ、今後も投資主の満足度向上に向けた取組みを継続していきます。

② 平成24年12月　FTSEへの組入れ

平成24年12月24日よりFTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series（以下「本インデックス」といいます。）に組み入れられることが、FTSE社より発表されました。

本インデックスは、ロンドン証券取引所が100％出資する独立企業であるFTSE社が、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）のヨーロッパとアメリカを代表する2つの不動産団体と提携して作成している不動産投資インデックスです。

本投資法人は、この組入れにより、グローバルでの投資家層の拡大及び流動性の向上に寄与するものと考えています。

③ 平成25年3月　投資口の分割の実施

本投資法人は、投資家が投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資口の流動性向上を企図し、平成25年2月28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口を、平成25年3月1日付で1口につき2口の割合をもって分割し、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げました。

④ 平成25年8月　投資主優待制度の導入

本投資法人は、投資主の日頃の支援に応えるとともに投資主の裾野拡大を図ること等を目的とし、本投資法人のスポンサーグループである大和ハウスグループの協力を得て、第15期（平成25年8月期）より投資主優待制度を導入しました。

本投資法人の各決算期末（2月末日及び8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、所有口数にかかわらず、大和リゾート株式会社（大和ハウス工業の100％子会社）が全国で展開する27か所の「ダイワロイヤルホテルズ」で優待価格による宿泊が可能な利用券を1枚配布することとしました(注)。

（注）本優待制度の内容等は今後変更され、又は実施が停止される場合があります。本優待制度については、あわせて、後記「3 投資リスク　(1) リスク要因　② 本投資法人の運用方針等に関するリスク　（ト）投資主優待制度に関するリスク」をご参照下さい。

⑤ 平成25年9月　役職員向け累積投資制度の導入を決定

本資産運用会社において、平成25年12月より役職員向けに累積投資制度(注)を導入することを決定しました。

本資産運用会社の役職員が、当該累積投資制度を通して本投資法人の投資口価格の動向を注視し業績への意識をより高めることで、本投資法人の投資口価格の向上に努め、本投資法人のより一層の成長と中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的としています。

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

以上のような投資家を重視した取組みの結果として投資主価値の向上が図られるものと、本投資法人は考えています。

⑻ 大和ハウスグループとその総合力を活用した運用戦略

本投資法人は、大和ハウス工業との連携を更に強化し、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と協働することで成長力の強化を図ります。

① 大和ハウスグループの概要

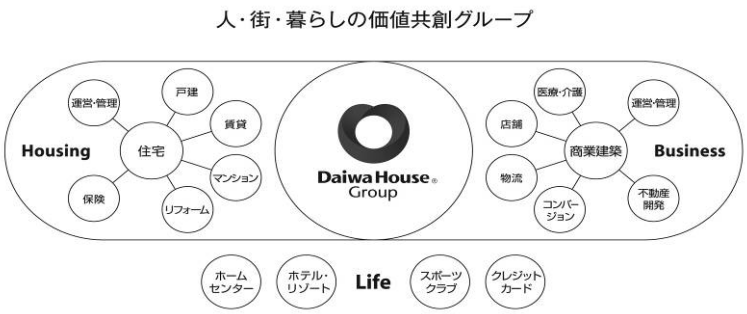
大和ハウス工業は、昭和30年、「建築の工業化」を企業理念に創業し、半世紀以上にわたり、住宅、賃貸住宅、分譲マンション、商業施設及び一般建築物を提供し、幅広い事業展開を進めてきました。

大和ハウスグループの事業は、戸建住宅事業、賃貸住宅事業、マンション事業、住宅ストック事業、商業施設事業、事業施設事業、健康余暇事業及びその他事業の8つのセグメントで構成されており、生活基盤産業としての総合的な事業を展開しています。大和ハウスグループは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、「共に創る。共に生きる。」の基本精神をすべての原点に、＜ハウジング＞、＜ビジネス＞及び＜ライフ＞の3つの領域で、幅広い事業を展開し、社会の新しい価値を創り出しています。

＜大和ハウス工業の概要＞

商号	大和ハウス工業株式会社	
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
創業	昭和30年4月5日 （設立：昭和22年3月4日）	
資本金	161,699百万円 （平成25年8月19日現在）	
社員数（連結）	30,361名 ※臨時職員を除きます。 （平成25年3月31日現在）	
長期格付	株式会社格付投資情報センター（R&I）	AA－（安定的） （公表日：平成25年3月27日）
	株式会社日本格付研究所（JCR）	AA（安定的） （公表日：平成25年2月19日）

＜大和ハウスグループの事業領域＞



② 大和ハウス工業の賃貸住宅事業における実績と取組み

大和ハウス工業は、住宅事業をコア事業の一つとして位置付け、戸建住宅、マンション、賃貸住宅の建設・分譲からリフォーム、不動産仲介・管理まで「住」に関する総合的な事業を展開しています。

（イ） 大和ハウス工業の賃貸住宅事業

大和ハウス工業は、自社の代表的な賃貸住宅である「ロイヤルパークス」シリーズを、三大都市圏を中心に企画・開発しています。「ロイヤルパークス」シリーズは、ワンルームからファミリーやエグゼクティブといった幅広い層をターゲットに、ホテルのようなコンシェルジュを設け、各種のフロントサービスを提供する等、高品質、高付加価値を有する新しいスタイルの賃貸住宅であり、安心、快適、健康に配慮した

居住性能を追求しています。

大和ハウス工業は、「ロイヤルパークス」シリーズを17物件開発し、本投資法人への売却を含めて10物件（本書の日付現在、本投資法人は「ロイヤルパークス豊洲」、「ロイヤルパークス花小金井」及び「ロイヤルパークスなんば」の3物件を保有しています。）を外部に売却し、7物件を保有しています。

また、本書の日付現在、大和ハウス工業は、愛知県名古屋市において賃貸住宅を中心に店舗、有料老人ホーム及び保育所が入居する予定の「（仮称）ロイヤルパークスささしま」を開発中です。

また、大和ハウス工業は、基本性能に優れ、快適で心地よく暮らせるためのさまざまな工夫を持つというコンセプトで「安心・安全・快適な賃貸住宅D-room」を全国展開しています。

大和ハウス工業は、賃貸住宅の累積供給戸数約848千戸の企画・開発実績を活かし、入居者や土地オーナーのニーズを先取りした賃貸住宅を開発しています。平成25年3月末日現在、大和ハウス工業の賃貸住宅事業による売上高は5,925億円、営業利益は522億円となっており、賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移しています。

（ロ） 大和ハウス工業の住宅管理体制

大和ハウスグループは、「グループ力」をキーワードとする事業展開の強化の一環として、分譲マンション管理と賃貸住宅管理のストックビジネスの拡大を図っています。

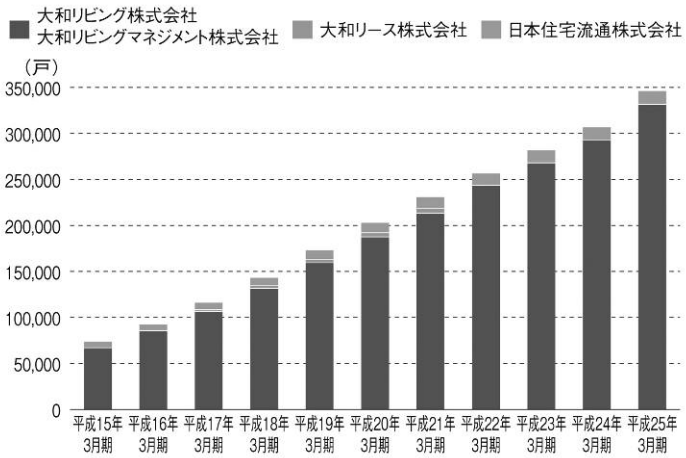
また、大和ハウスグループの賃貸住宅管理事業は、大和リビング株式会社、大和リビングマネジメント株式会社及び日本住宅流通株式会社の3社で日本全国にわたり事業体制を築き、その賃貸住宅管理戸数を順調に増加させています。平成25年3月末日現在、大和ハウスグループは346千戸の賃貸住宅の管理を行っています。

大和ハウスグループの分譲型マンション管理事業は、株式会社ダイワサービス、平成21年に大和ハウス工業の100％子会社となった大和ライフネクスト株式会社及び平成24年に新たに大和ハウスグループに加わったグローバルコミュニティ株式会社の3社体制となり、平成25年3月末日現在の総管理戸数は295千戸を超えています。

大和ハウスグループでは、グループ各社のそれぞれの事業特性を最大限発揮するよう体制を整備して事業強化を図っています。

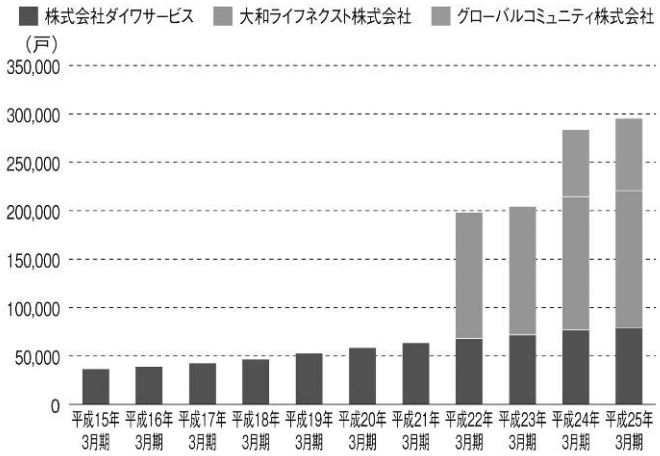
本投資法人は、賃貸住宅管理と分譲型マンション管理の両方に強みを持つ大和ハウスグループの管理会社各社をそれぞれの特性に応じて活用することで、管理コストの削減と管理品質の向上が可能になると考えています。

＜賃貸住宅管理戸数の推移＞



（出所）大和ハウス工業「Financial Factbook」
（注） 平成21年4月に大和リース株式会社の集合住宅賃貸管理事業は大和リビング株式会社に移管されました。

＜分譲マンション管理戸数の推移＞



（出所）大和ハウス工業「Financial Factbook」

③　プロパティ・マネジメント会社、ビルメンテナンス会社及びマスターリース会社の変更

本投資法人は、保有物件管理の品質改善による入居者満足度の向上、管理の効率化及び管理コストの削減を同時に達成することを目的とし、外部業者に委託していたプロパティ・マネジメント業務、ビルメンテナンス業務及びマスターリース業務を大和ハウスグループに対して集約することにより、委託費用の見直しの実施及び当該見直しによるコスト削減を実現しました。その概要は以下のとおりです。

プロパティ・マネジメント業務については平成24年9月から見直しを行い、大和リビング株式会社等の大和ハウスグループに所属するプロパティ・マネジメント会社に対する委託物件数が平成24年8月末日現在の5物件から本書の日付現在90物件に増加した結果、年間7,487千円(注1)のコスト削減を実現しました。

また、ビルメンテナンス業務についても平成24年9月から見直しを行い、グローバルコミュニティ株式会社及び大和ライフネクスト株式会社等の大和ハウスグループに所属するビルメンテナンス会社に対する委託物件数が平成24年8月末日現在の46物件から本書の日付現在113物件に増加した結果、年間17,231千円(注1)のコスト削減を実現しました。

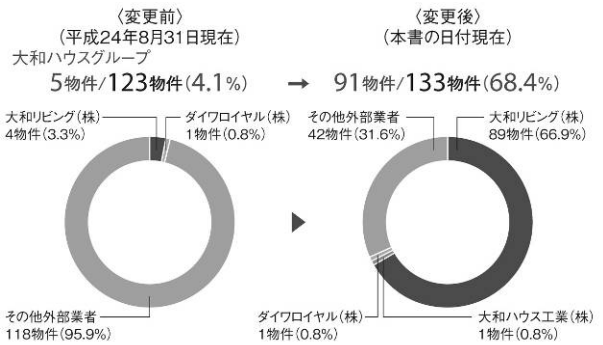
更に、マスターリース業務については、本投資法人が外部業者をマスターリース会社としていた6物件に係るマスターリース会社を平成25年3月に大和リビングマネジメント株式会社へと変更しました。加えて、これまで本投資法人が71物件のマスターリースを委託していたディエイチ・リーシング合同会社が、大和ハウスグループの組織再編の一環として、平成25年3月29日を効力発生日として大和リビングマネジメント株式会社に吸収合併されたことにより、委託費用年間3,166千円(注2)のコスト削減を実現しました。

本投資法人は、上記のような管理業務の大和ハウスグループに対する集約により、年間27,885千円のコスト削減を実現しました。

（注1）　第15期（平成25年8月期）における各物件の運用実績を基に、各業務委託費用の見直しを行わなかった場合との差額を本資産運用会社が計算したものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。

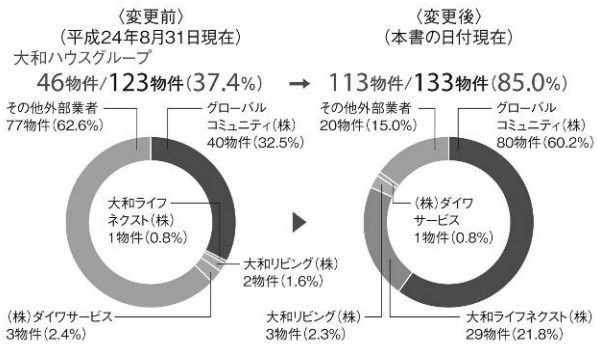
（注2）　第13期（平成24年8月期）及び第14期（平成25年2月期）におけるマスターリース報酬を単位未満を切り捨てて記載しています。

＜プロパティ・マネジメント会社の変更＞



△7,487千円/年のコスト削減

＜ビルメンテナンス会社の変更＞



△17,231千円/年のコスト削減

④　大和ハウスグループの高齢者向け住宅に関する取組み

（イ）　大和ハウスグループの高齢者向け住宅事業の歩み

大和ハウス工業は、平成元年、高齢化が急速に進展していく日本の実情に鑑み、日本の高齢化社会と医療・介護の様々な課題と問題を考え、医療・介護施設のあり方や事業の企画・提案を総合的にプロデュースする「シルバーエイジ研究所」を創設しています。

また、大和ハウス工業は、平成21年11月、「シルバーエイジ研究所」の運営により蓄積した経験を基礎として大和ハウスグループが持つ強みを横断的に活用するため、「ヒューマン・ケア事業推進部」を設立しています。

大和ハウスグループは、事業改革を推進する戦略の1つに「高齢化対応」を掲げていますが、今後は施設運営にも積極的に参入し、ハード面（施設建設）とソフト面（施設運営）の両面で相乗効果をあげていく方針です。

なお、大和ハウス工業は、平成24年6月、首都圏3か所で介護付有料老人ホーム「もみの樹」を事業展開している東電ライフサポート株式会社（東京電力株式会社100％子会社）の全株式を取得し、子会社化（その後、大和ハウスライフサポート株式会社に社名変更）しています。

もみの樹・練馬

もみの樹・杉並

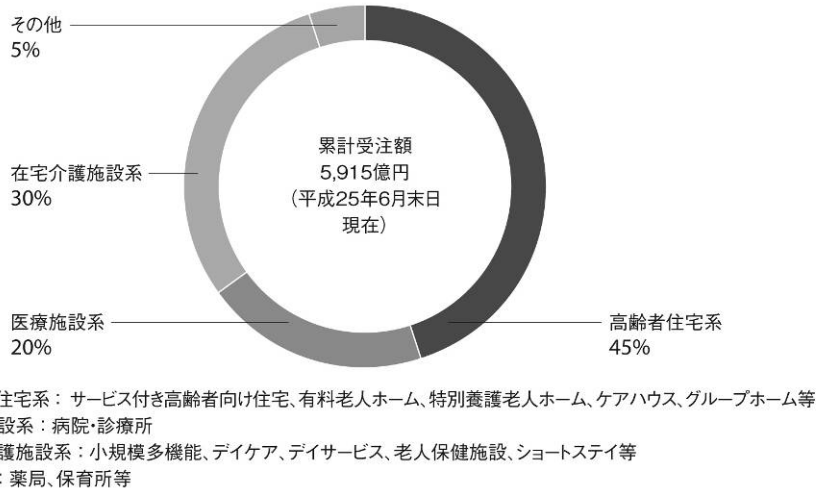
（注）上記の写真の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

（ロ）　豊富な医療・介護施設事業実績

大和ハウスグループは、8つのセグメントのうち健康余暇事業の1つとして医療・介護施設事業を推進しており、前記「（イ）大和ハウスグループの高齢者向け住宅事業の歩み」に記載の大和ハウスライフサポート株式会社に加え、昭和61年から株式会社寿恵会が静岡県熱海市で介護付き有料老人ホーム「ネオ・サミット湯河原」の運営を行い、平成24年11月には「ネオ・サミット茅ヶ崎」をオープンしています。

大和ハウスグループの平成25年6月末日現在の高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設の累計受注額は5,915億円にのぼります。

＜大和ハウス工業　高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設 受注額＞



（出所）大和ハウス工業「大和ハウスグループの取り組み」

⑤　大和ハウスグループによる主なサポート

本投資法人は、大和ハウス工業との間で平成23年9月5日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しており、大和ハウス工業から、大和ハウスグループが開発する物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与並びに本資産運用会社への人材の派遣等のサポートを得ています。また、本投資法人は、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼することができ、将来的には、大和ハウス工業が本投資法人向けに開発した物件の取得を目指しています。

また、本投資法人の保有物件である「ロイヤルパークス豊洲」の住宅部分、「ロイヤルパークス花小金井」の住宅部分及び「ロイヤルパークスなんば」の住宅部分について、大和リビング株式会社との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結しているほか、「アーバンリビング稲毛」についても同様に、大和ハウス工業との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結しています。このように本投資法人は、大和ハウスグループが提供するマスターリース機能を活用し、収益の安定性の確保を図ることが可能です。

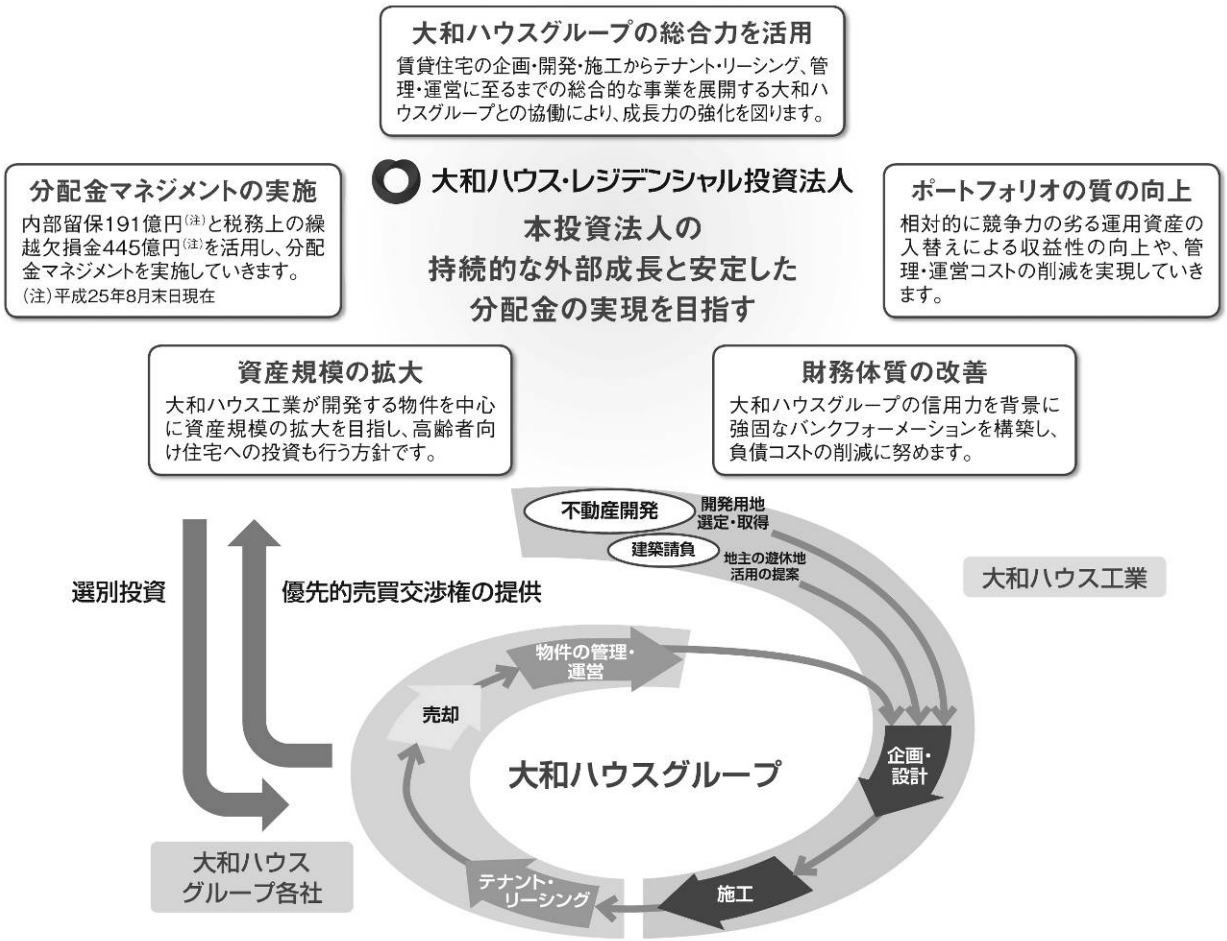
⑥　大和ハウスグループとのコラボレーション

本投資法人は、大和ハウスグループが展開する住宅事業に関する総合力を最大限活用することで、良質な物件を取得し、ポートフォリオの質の向上及び投資エリアの分散を図り、賃料収入の安定化を目指します。

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が開発する物件を中心に取得することで、更なる外部成長を目指します。本投資法人は、大和ハウス工業から物件情報や優先売買交渉権の提供を受け、物件を取得しますが、本投資法人の資産規模が拡大することで、大和ハウスグループにおける管理住戸が増加し、大和ハウスグループの管理・運営に係るノウハウが更に蓄積されると考えています。また、本投資法人は、大和ハウス工業に対し、企画・設計・施工の要望・提案をすることや、大和ハウスグループの管理・運営業務を通じて、入居者のニーズを把握することが可能となり、大和ハウスグループにおける企画・設計・施工力が更に向上すると考えています。

本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションにより本投資法人の資産規模の拡大及び内部成長を促進することが、本投資法人の成長戦略の柱であると考えています。

＜本投資法人の運用戦略、大和ハウスグループとのコラボレーション＞



（イ）　大和ハウス工業によるウェアハウジング機能の活用

本投資法人は、本投資法人の資金調達のタイミングが合わない場合であっても、良質な物件の取得機会を確保するために、本投資法人に代わって物件を取得することを大和ハウス工業に対して依頼し、将来、本投資法人の資金調達が可能となった段階で、大和ハウス工業から当該物件を取得するというウェアハウジング機能の提供を受けています。

本投資法人は、新規物件の取得に際し、適宜、大和ハウス工業によるウェアハウジング機能を活用することで、新規取得物件の確保や取得時期の適切化を図っています。本投資法人は、本合併後、大和ハウス工業によるウェアハウジング機能を活用し5物件を取得しました。

今後も、大和ハウス工業から提供を受けるウェアハウジング機能を活用して、本投資法人の将来の成長に資すると考えられる物件の取得を推進し、戦略的かつ柔軟な外部成長を実現します。

（ロ）　大和ハウス工業との企画・開発会議の設置と優先交渉権

本投資法人は、大和ハウス工業との企画・開発会議を設置し、賃貸住宅開発に関する情報を共有すると共に、大和ハウス工業が開発する賃貸住宅を将来的に本投資法人が取得する可能性があることから、大和ハウス工業による賃貸住宅の開発に際して、本投資法人の投資方針に沿った賃貸住宅の開発地域や住居タイプ等に関する開発企画についての要望や提案を行っています。これにより、本投資法人は、本投資法人の投資方針に沿った新規物件の取得の可能性を高め、本投資法人の更なる成長を目指しています。

(9) 投資口価格・売買高の推移

平成22年4月1日（本合併の効力発生日）から平成25年8月末日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高並びに東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移は、以下のとおりです。

＜投資口価格・売買高の推移＞

（注1） 平成22年4月1日における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、それぞれ同日の本投資法人の投資口価格終値197,750円に換算して記載しています。

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

（注3） 株式会社QUICKによる情報を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、投資口価格は、終値ベースで記載しています。

2　投資対象

(1) 第15期取得資産及び新規取得資産の概要

①　本投資法人は、第15期（平成25年8月期）において、後記「② 第15期取得資産」に記載する不動産を信託財産とする信託受益権（以下「第15期取得資産」といいます。）を取得し、平成25年9月27日付で新規取得資産を取得しています。かかる第15期取得資産及び新規取得資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。なお、「取得価格」、「所在地等」、「賃貸借の概況」、「タイプ内訳」、「不動産鑑定評価書の概要」、「エンジニアリング・レポートの概要」、「その他情報」、「立地環境等の物件特性」及び「特記事項」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりです。

（イ）　「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」欄には、第15期取得資産又は新規取得資産について、原則として、本投資法人による不動産又は信託受益権の取得に係る不動産売買契約又は受益権売買契約に記載された売買代金額（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みません。）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。

（ロ）　「所在地等」欄に関する説明

(i)　「前所有者」欄には、第15期取得資産又は新規取得資産を本投資法人に譲渡した者を記載しています。

(ii)　「信託受託者」欄には、第15期取得資産又は新規取得資産について、信託受託者を記載しています。

(iii)「信託期間満了日」欄には、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い締結又は変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。

(iv)　「所在地（地番）」欄には、各不動産又は各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの1筆の地番）を、「所在地（住所）」欄には、住居表示（住居表示のない各不動産又は各信託不動産は、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、それぞれ記載しています。

(v)　土地及び建物の「所有形態」欄には、第15期取得資産又は新規取得資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(vi)　土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しています。

(vii) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(viii)土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

(ix)　土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

(x)　建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(xi)　建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。

(xii) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

(xiii)建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

（ハ）　「賃貸借の概況」欄に関する説明

(i)　「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成25年8月31日現在の情報を記載しており、前所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。

(ii)　「テナント総数」欄には、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合又は締結する予定である場合、テナント数は1として記載しています。この場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が同一物件において複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。

(iii)「賃貸可能戸数」欄には、平成25年8月31日現在、賃貸が可能な戸数を記載しています。

(iv)　「賃貸戸数」欄には、平成25年8月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(v)　「賃貸可能面積」欄には、賃貸が可能な面積を平成25年8月31日現在の情報を基に記載しています。

(vi)　「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者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。

(vii)「月額賃料（共益費込）」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(viii)「敷金・保証金等」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(ix)　「稼働率」欄には、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。

(x)　「PM会社」欄には、プロパティ・マネジメント業務を委託したプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(xi)　「マスターリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結した賃借人を記載しています。

(xii)「マスターリース種別」欄には、賃料保証のないマスターリース契約が締結され

ているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。

(ニ)　「タイプ内訳」欄に関する説明

(i)　「タイプ」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。

	専有面積
コンパクトタイプ	60㎡以下
ファミリータイプ	60㎡超

(ii)　「戸数比率」欄には、各タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。

(ホ)　「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

(i)　「不動産鑑定評価書の概要」欄は、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は一般社団法人 日本不動産研究所から取得した各不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

(ii)　「直接還元法による価格」には、直接還元法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。

(iii)「DCF法による価格」には、DCF法による収益価格を記載しています。DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

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

(ヘ)　「エンジニアリング・レポートの概要」欄に関する説明

(i)　「エンジニアリング・レポートの概要」欄は、第15期取得資産及び新規取得資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。

(ii)　「地震予想損失率」欄には、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(注)に対する比率（%）で示した数値を記載しています。

(注) 再調達価格：既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。

(ト)　「建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関」欄に関する説明

「建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関」欄は、第15期取得資産及び新規取得資産に関する建築確認申請書又は計画変更確認申請書等に基づいて記載しています。

(チ)　「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、第15期取得資産及び新規取得資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。

(リ)　「立地環境等の物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の物件特性」欄は、第15期取得資産及び新規取得資産に係る不動産鑑定評価書等の記載に基づいて、第15期取得資産及び新規取得資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

(ヌ)　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、第15期取得資産及び新規取得資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、第15期取得資産及び新規取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

(i)　法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ii)　権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

(iii) 第15期取得資産及び新規取得資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの

(iv)　共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

② 第15期取得資産

物件番号：4032 物件名称：カスタリア大濠ベイタワー			取得価格	2,910百万円
所在地等			**賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）**	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の特例有限会社(注1)		賃貸可能戸数（戸）	215
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	209
信託期間満了日	平成35年3月31日		賃貸可能面積（㎡）	11,089.75
所在地	地番：福岡市中央区港一丁目32番		賃貸面積（㎡）	10,573.82
	住所：福岡市中央区港一丁目6番6号		月額賃料（共益費込）（千円）	24,069
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	17,585
	面積（㎡）	4,002.50	稼働率（%）	95.3
	用途地域	準工業地域	PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント
	建ぺい率/容積率	60%／200%	マスターリース会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	店舗・共同住宅	**タイプ内訳**	
	延床面積（㎡）	16,111.07(注2)	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC、陸屋根30階建	コンパクトタイプ	68
	建築年月日	平成18年9月9日	ファミリータイプ	32

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	3,640
鑑定評価額（百万円）	3,590		還元利回り（%）	5.7
価格時点	平成25年8月31日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	3,540
積算価格（百万円）	3,730		割引率（%）	5.4
			最終還元利回り（%）	6.0

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年1月	レポート日付	平成25年1月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	1.9
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	224,239	レポート日付	平成25年1月
建物再調達価格（千円）	3,250,600	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	株式会社ディックスクロキ	施工者	元請：株式会社ディックスクロキ 施工：ピーエス三菱、内藤工務店、さいとうベネック建設工事共同企業体
設計者	小野設計株式会社	建築確認機関	日本ERI株式会社
構造設計者	株式会社構造計画研究所		

その他情報

（注1）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2）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場・車庫、構造：鉄骨造陸屋根平家建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：531.49㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。

立地環境等の物件特性

福岡市地下鉄空港線「大濠公園」駅まで徒歩約9分の距離にあり、最寄駅からオフィスビル・商業施設等が集積する福岡市地下鉄空港線「天神」駅まで約5分、「博多」駅まで約10分であり、商業中心地へのアクセスは良好です。近隣にはスーパー、同一建物内にはコンビニエンスストアがある等生活利便施設への接近性も良好であり、高層階においては、湾岸部の眺望が得られる都心型マンションです。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号：4033 物件名称：ロイヤルパークスなんば			取得価格	2,830百万円
所在地等			賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	ロイヤルパークスなんば株式会社		賃貸可能戸数（戸）	162
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	162
信託期間満了日	平成33年3月24日		賃貸可能面積（㎡）	10,354.15
所在地	地番：大阪市浪速区湊町二丁目5番25		賃貸面積（㎡）	10,354.15
	住所：大阪市浪速区湊町二丁目2番40号		月額賃料（共益費込）（千円）	21,394
土　地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	24,795
	面積（㎡）	2,316.04	稼働率（%）	100
	用途地域	商業地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	80%／600%	マスターリース会社	大和リビング株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びパス・スルー型（その他部分）
	用途	共同住宅、店舗	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	11,639.08(注)	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC、陸屋根14階建	コンパクトタイプ	45
	建築年月日	平成18年2月14日	ファミリータイプ	55

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	2,930
鑑定評価額（百万円）	2,940		直接還元法インウッド割引率（%）	6.2
価格時点	平成25年8月31日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	2,950
積算価格（百万円）	1,940		割引率（1年目から10年目期間中）（%）	6.0
			転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）（%）	6.4
			最終還元利回り（%）	―

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成24年12月	レポート日付	平成24年12月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	7.8
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	129,241	レポート日付	平成24年12月
建物再調達価格（千円）	2,284,200	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	ロイヤルパークスなんば株式会社	施工者	大和ハウス工業株式会社
設計者	大和ハウス工業株式会社本店住宅一級建築士事務所	建築確認機関	日本ERI株式会社
構造設計者	大和ハウス工業株式会社本店住宅一級建築士事務所		

その他情報

（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：集塵庫・駐車場、構造：鉄筋コンクリート造コンクリート板ぶき平家建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：134.78㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。

立地環境等の物件特性

JR関西本線「JR難波」駅まで徒歩約5分の距離にあるほか、大阪市営地下鉄四つ橋線・御堂筋線・千日前線「なんば」駅、阪神なんば線及び近鉄難波線「大阪難波」駅、南海本線「難波」駅までも概ね徒歩10分圏内にあります。再開発プロジェクト「ルネッサなんば」内にあり、周辺にはスーパー、コンビニエンスストア等の生活利便施設も充実しています。また、地域の南側には浪速公園が広がる等、総じて良好な住環境を形成しています。

特記事項
1. 借地権の概要は、以下のとおりです。 底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成16年6月30日から満60年間 (1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、又はマスターリース会社等の事業スキームを変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。 (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は7,680万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。 2. 本物件の土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の建物の敷地とみなして適用されます。なお、本物件の建物の増改築又は土地利用の変更をする場合には、再度かかる認定を受ける必要があります。

物件番号：4034 物件名称：カスタリア志賀本通			取得価格	1,730百万円
所在地等			賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注)		賃貸可能戸数（戸）	128
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	121
信託期間満了日	平成35年6月30日		賃貸可能面積（㎡）	5,086.69
所在地	地番：愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番2		賃貸面積（㎡）	4,638.24
	住所：愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番2号		月額賃料（共益費込）（千円）	10,981
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	24,342
	面積（㎡）	1,323.22	稼働率（%）	91.2
	用途地域	商業地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	80%／400%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅、店舗、事務所	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	5,306.11	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根15階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成20年2月18日	ファミリータイプ	－

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	1,910
鑑定評価額（百万円）	1,900		還元利回り（%）	5.9
価格時点	平成25年8月31日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	1,880
積算価格（百万円）	1,490		割引率（%）	5.7
			最終還元利回り（%）	6.1

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年5月	レポート日付	平成25年5月
緊急修繕費（千円）	50	地震予想損失率（%）	2.3
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	52,665	レポート日付	平成25年5月
建物再調達価格（千円）	990,100	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	住友信託銀行株式会社	施工者	株式会社守谷商会　名古屋支店
設計者	有限会社スペースアップ設計工房	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
構造設計者	株式会社守谷商会一級建築士事務所		

その他情報

（注）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。

立地環境等の物件特性

地下鉄名城線「志賀本通」駅まで徒歩約1分の距離にあります。幹線道路沿い高層店舗付共同住宅、中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ商住混在地域にあります。周辺には日用品店舗等が揃っており、生活利便性は概ね良好です。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号：6001 物件名称：アーバンリビング稲毛			取得価格	930百万円
所在地等			**賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）**	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数（戸）	1(注3)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	1(注3)
信託期間満了日	平成35年6月30日		賃貸可能面積（㎡）	4,177.52(注4)
所在地	地番：千葉県千葉市稲毛区山王町字山王327番1		賃貸面積（㎡）	4,177.52(注4)
	住所：千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1 (注1)		月額賃料（共益費込） （千円）	6,510
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	41,937
	面積（㎡）	2,176.14(注2)	稼働率（%）	100.0
	用途地域	工業地域	PM会社	大和ハウス工業株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／200%	マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型
	用途	老人ホーム	**タイプ内訳**	
	延床面積（㎡）	3,947.89	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	S・陸屋根4階建	コンパクトタイプ	－
	建築年月日	平成21年3月18日	ファミリータイプ	－

不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	989
鑑定評価額（百万円）	985		還元利回り（%）	6.9
価格時点	平成25年8月31日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	983
積算価格（百万円）	702		割引率（%）	6.7
			最終還元利回り（%）	7.1

エンジニアリング・レポートの概要

建物調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年4月	レポート日付	平成25年3月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	3.5
短期修繕費（1年以内） （千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間） （千円）	27,883	レポート日付	平成25年4月
建物再調達価格（千円）	686,100	エンジニアリング・ レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関

建築主	大和ハウス工業株式会社　横浜支店	施工者	大和ハウス工業株式会社　横浜支店
設計者	大和ハウス工業株式会社　横浜支店 建築設計部一級建築士事務所	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
構造設計者	大和ハウス工業株式会社　横浜支店 建築設計部一級建築士事務所		

その他情報

(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。
(注2) 本物件の土地には、第三者と共有の私道部分2筆（①登記簿面積277㎡の共有持分（共有持分割合10分の9）及び②登記簿面積374.42㎡の共有持分（共有持分割合20分の1））が含まれていますが、かかる私道部分の面積を含まない数値を記載しています。
(注3) 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4) 専有面積の合計は1,949.24㎡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5) 本物件に関し、オペレーター（施設運営者）である株式会社日本ライフデザインに対して優先交渉権が付与されており、本投資法人が本物件の売却活動等を行う場合には、他に先駆けて株式会社日本ライフデザインに対して通知し、株式会社日本ライフデザインが希望した場合には、所定の期間、優先的に売却交渉をするものとされています。

立地環境等の物件特性

JR総武本線、成田線「四街道」駅までバス約5分、徒歩約5分及びJR総武線、総武線快速「稲毛」駅までバス約31分、徒歩約3分の距離にあり、周辺は、低層の一般住宅、介護付有料老人ホーム等が混在する住宅地域です。

特記事項

本物件建物の敷地は公道に接しておらず、第三者と共有の私道を利用することにより公道に出ることが可能です。

③　新規取得資産

物件番号：1049 物件名称：カスタリア初台Ⅱ			取得価格	1,900百万円
所在地等			**賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）**	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注1)		賃貸可能戸数（戸）	56
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	52
信託期間満了日	平成35年9月30日		賃貸可能面積（㎡）	2,339.42
所在地	地番：東京都渋谷区本町一丁目33番6		賃貸面積（㎡）	2,184.18
	住所：東京都渋谷区本町一丁目33番7号		月額賃料（共益費込）（千円）	9,646
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	13,453
	面積（㎡）	1,264.43(注2)	稼働率（%）	93.4
	用途地域	第1種住居地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／300%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	**タイプ内訳**	
	延床面積（㎡）	3,245.71	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根地下1階付5階建	コンパクトタイプ	89
	建築年月日	平成20年1月31日	ファミリータイプ	11

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	2,060
鑑定評価額（百万円）	2,030		還元利回り（%）	4.8
価格時点	平成25年9月1日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	1,990
積算価格（百万円）	1,560		割引率（%）	4.5
			最終還元利回り（%）	5.1

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	4.9
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	31,133	レポート日付	平成25年9月
建物再調達価格（千円）	630,500	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	株式会社モリモト	施工者	株式会社ナカノフドー建設
設計者	株式会社南條設計室	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
構造設計者	株式会社織本構造設計		

その他情報

(注1) 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2) 本物件の北東側道路（私道）及び南西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています。

立地環境等の物件特性

京王新線「初台」駅まで徒歩約8分の距離にあり、京王新線と都営新宿線は相互直通運転を行っているため、最寄駅からターミナル駅の「新宿」駅までのアクセスは1駅約3分と良好です。戸建住宅及び低層共同住宅を中心とした住宅地域にあり、周辺の交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境が形成され、居住の快適性に優る地域です。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号：1050 物件名称：カスタリア恵比寿			取得価格	1,420百万円
所在地等			**賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）**	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注1)		賃貸可能戸数（戸）	36
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	33
信託期間満了日	平成35年9月30日		賃貸可能面積（㎡）	1,659.71
所在地	地番：東京都渋谷区恵比寿三丁目28番6		賃貸面積（㎡）	1,483.77
	住所：東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号		月額賃料（共益費込）（千円）	6,746
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	11,254
	面積（㎡）	578.83(注2)	稼働率（%）	89.4
	用途地域	第1種住居地域・第1種低層住居専用地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／300%・60%／150%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	**タイプ内訳**	
	延床面積（㎡）	1,952.96	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付9階建	コンパクトタイプ	83
	建築年月日	平成19年10月31日	ファミリータイプ	17

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	1,540
鑑定評価額（百万円）	1,520		還元利回り（%）	4.7
価格時点	平成25年9月1日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	1,490
積算価格（百万円）	1,140		割引率（%）	4.4
			最終還元利回り（%）	5.0

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	3.4
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	21,038	レポート日付	平成25年9月
建物再調達価格（千円）	433,900	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	株式会社モリモト	施工者	株式会社冨士工
設計者	有限会社エー・エー・イー一級建築士事務所	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
構造設計者	株式会社構造計画プラス・ワン		

その他情報

（注1）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2）本物件の南側道路及び西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約39.51㎡）。

立地環境等の物件特性

JR山手線「恵比寿」駅まで徒歩約13分の距離にあり、都心への接近性も良好であることから住宅地として人気の高いエリアです。静かな住環境にあり、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺の交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境を形成しています。平成6年に開業した恵比寿ガーデンプレイスまで徒歩約7分の立地にあります。平成20年度グッドデザイン賞を受賞しています。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号：2047 物件名称：カスタリア目黒長者丸			取得価格	2,030百万円
所在地等			賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注1)		賃貸可能戸数（戸）	61
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	58
信託期間満了日	平成35年9月30日		賃貸可能面積（㎡）	2,123.77
所在地	地番：東京都品川区上大崎二丁目270番4		賃貸面積（㎡）	2,004.57
	住所：東京都品川区上大崎二丁目8番1号		月額賃料（共益費込）（千円）	10,065
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	13,151
	面積（㎡）	1,305.87(注2)	稼働率（%）	94.4
	用途地域	第1種低層住居専用地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／150%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	2,926.24	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根地下1階付3階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成20年2月6日	ファミリータイプ	－

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	2,190
鑑定評価額（百万円）	2,150		還元利回り（%）	4.7
価格時点	平成25年9月1日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	2,110
積算価格（百万円）	1,900		割引率（%）	4.4
			最終還元利回り（%）	5.0

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	3.1
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	28,417	レポート日付	平成25年9月
建物再調達価格（千円）	584,100	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	株式会社モリモト	施工者	株式会社佐藤秀
設計者	株式会社イズム建築計画	建築確認機関	イーハウス建築センター株式会社
構造設計者	有限会社エムエーティー構造設計		

その他情報

（注1）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2）本物件の西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約14.57㎡）。

立地環境等の物件特性

JR山手線「目黒」駅まで徒歩約7分の距離にあり、目黒駅はJR山手線、東京メトロ南北線、都営三田線及び東急目黒線の複数路線が利用可能です。旧皇室の白金御料地に隣接する「長者丸」と呼ばれる都内屈指の高級住宅街にあり、様々な生活施設が整っており、利便性に優れたエリアです。周辺地域は、一般戸建住宅と低層共同住宅が混在しており、また、交通量も少ないため、落ち着いた居住環境が形成されています。平成20年度グッドデザイン賞を受賞しています。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号：2048 物件名称：カスタリア目黒鷹番			取得価格	1,750百万円
所在地等			賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注1)		賃貸可能戸数（戸）	55
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	51
信託期間満了日	平成35年9月30日		賃貸可能面積（㎡）	1,961.52
所在地	地番：東京都目黒区鷹番一丁目61番1		賃貸面積（㎡）	1,779.73
	住所：東京都目黒区鷹番一丁目6番19号		月額賃料（共益費込）（千円）	8,233
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	11,698
	面積（㎡）	1,437.37	稼働率（%）	90.7
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／200%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	2,462.05	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根6階建	コンパクトタイプ	96
	建築年月日	昭和44年9月10日（改修年月日：平成19年8月17日）	ファミリータイプ	4

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	1,820
鑑定評価額（百万円）	1,790		還元利回り（%）	5.0
価格時点	平成25年9月1日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	1,760
積算価格（百万円）	1,530		割引率（%）	4.7
			最終還元利回り（%）	5.3

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	7.0
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	37,088	レポート日付	平成25年9月
建物再調達価格（千円）	483,300	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	（新築時）個人	施工者	（新築時）岩田建設株式会社東京支店
	（改修工事）株式会社モリモト		（改修工事）九鉄工業株式会社
設計者	（新築時）日本企画設計株式会社	建築確認機関	（新築時）東京都
	（改修工事）株式会社青木茂建築工房		（改修工事）－(注2)
構造設計者	（新築時）日本企画設計株式会社		
	（改修工事）有限会社九州シー・アンド・シー事務所		

その他情報

（注1）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2）当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

立地環境等の物件特性

東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩約8分の距離にあり、一般住宅及び中低層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域にあります。幹線道路の背後に位置しているため、周辺の交通量は少なく、落ち着いた居住環境が形成されています。建物は、昭和44年の建築で相当の年数が経過していますが、平成19年に耐震補強を伴う改修工事が行われ、外壁・共用部・各室の設備等が全面的に更新されており、通常期待される設備を整え、維持管理の状態は良好です。また、デザイン性の高い外装や内装・設備、間取り等は、周辺における築浅の競合物件と同程度であり、同一需給圏内において標準的な競争力を有しています。平成20年度グッドデザイン賞を受賞しています。

特記事項

本物件の用途地域が本物件の建物新築後に住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更されたことに伴う日影による中高層の建築物の制限及び高度斜線の制限のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。

物件番号：2049 物件名称：カスタリア大森Ⅲ			取得価格	1,520百万円
所在地等			賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注)		賃貸可能戸数（戸）	74
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	67
信託期間満了日	平成35年9月30日		賃貸可能面積（㎡）	2,004.80
所在地	地番：東京都品川区南大井五丁目20番2		賃貸面積（㎡）	1,779.51
	住所：東京都品川区南大井五丁目21番11号		月額賃料（共益費込）（千円）	7,590
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	11,914
	面積（㎡）	701.48	稼働率（%）	88.8
	用途地域	準工業地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／300%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	2,411.83	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根8階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成20年2月17日	ファミリータイプ	－

不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	1,690
鑑定評価額（百万円）	1,660		還元利回り（%）	4.9
価格時点	平成25年9月1日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	1,630
積算価格（百万円）	969		割引率（%）	4.6
			最終還元利回り（%）	5.2

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	3.7
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	24,125	レポート日付	平成25年9月
建物再調達価格（千円）	499,500	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	株式会社モリモト	施工者	栗本建設工業株式会社東京支店
設計者	株式会社日本エーコン一級建築士事務所	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
構造設計者	株式会社ビームス・コンサルタント一級建築士事務所		

その他情報

（注）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。

立地環境等の物件特性

JR京浜東北線「大森」駅まで徒歩約9分、また、京浜急行本線「立会川」駅まで徒歩約11分と複数駅・路線が利用可能です。「品川」駅や「東京」駅等都心部へのアクセスに優れることから、通勤者から安定した住宅需要が認められるエリアです。一般住宅や共同住宅、店舗等が建ち並ぶ住商混在地域にあり、デザイン性を有する外観や優れた室内設備等により、単身者を中心に比較的安定した賃貸需要が期待できます。

特記事項

該当事項はありません。

物件番号：3019 物件名称：カスタリア武蔵小杉			取得価格	1,680百万円
所在地等			**賃貸借の概況（平成25年8月31日現在）**	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
前所有者	国内の合同会社(注1)		賃貸可能戸数（戸）	85
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	79
信託期間満了日	平成35年9月30日		賃貸可能面積（㎡）	2,179.80
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区今井上町20番1		賃貸面積（㎡）	2,021.55
	住所：神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1（注2）		月額賃料（共益費込）（千円）	8,646
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	12,245
	面積（㎡）	1,150.50	稼働率（%）	92.7
	用途地域	準住居地域・第1種住居地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%／200%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	**タイプ内訳**	
	延床面積（㎡）	2,664.68	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根7階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成19年11月29日	ファミリータイプ	―

不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	直接還元法による価格	直接還元法による価格（百万円）	1,780
鑑定評価額（百万円）	1,750		還元利回り（%）	5.2
価格時点	平成25年9月1日	DCF法による価格	DCF法による価格（百万円）	1,720
積算価格（百万円）	1,270		割引率（%）	4.9
			最終還元利回り（%）	5.5

エンジニアリング・レポートの概要

建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	6.4
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	27,150	レポート日付	平成25年9月
建物再調達価格（千円）	558,900	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関

建築主	株式会社モリモト	施工者	木原建設株式会社東京支店
設計者	株式会社アトリエモルフ建築事務所	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社
構造設計者	株式会社仲建築設計一級建築士事務所		

その他情報

(注1) 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2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

立地環境等の物件特性

東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅まで徒歩約8分、JR横須賀線「武蔵小杉」駅まで徒歩約15分の距離にあります。一般戸建て住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住居地域であり、近隣に今井上町緑道が設置された小川が存する等居住の快適性に優れたエリアです。「武蔵小杉」駅は、平成22年3月にはJR横須賀線の駅が開業し、成田空港・東京駅等へのアクセスが格段に向上した他、東急東横線が東京メトロ副都心線への乗入れを開始する等交通利便性が高まっています。駅周辺では大規模な再開発事業が継続中であり、大規模商業施設の開業や大型ショッピングセンターの建設、超高層マンションの計画が進められており、今後も利便性の向上・人口増加等が期待されています。

特記事項

該当事項はありません。

(2) ポートフォリオの概況

① 本書の日付現在のポートフォリオの分散状況

本書の日付現在における本投資法人のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a. 地域別投資比率

地域 (注1)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)(注3)
エリア1	46	92,136	40.0
エリア2	45	74,341	32.3
エリア3	13	14,454	6.3
エリア4	28	49,530	21.5
合計	132	230,461	100.0

(注1) 「地域」については、前記「1 投資法人の事業の概要 (5) 将来を見据えた投資方針 ② ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」をご参照下さい。
(注2) 「投資比率」は、取得価格を基準に算出しています。以下同じです。
(注3) 「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

b. 用途別投資比率

用途	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
居住施設(注)	132	229,981	99.4
商業施設	1	1,410	0.6
その他	―	―	―
合計	133	231,391	100.0

(注) 「居住施設」は、高齢者向け住宅である「アーバンリビング稲毛」を含んでいます。

c. 築年数分布

築年数	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1年未満	―	―	―
1年以上5年未満	4	5,689	2.5
5年以上10年未満	98	193,950	83.8
10年以上	31	31,752	13.7
合計	133	231,391	100.0

d. 用途別平均築年数

用途	平均築年数(注)
居住施設	8.3
商業施設	7.0
その他	―
合計	8.3

(注) 「平均築年数」は、本書の日付現在における各保有物件及び新規取得資産の築年数を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

e. タイプ別戸数比率（居住施設のみ）

タイプ (注1)	住戸数 (戸)	戸数比率 (%) (注2)
コンパクト (C)	8,446	83.7
ファミリー (F)	1,644	16.3
合計	10,090	100.0

(注1) 「タイプ」については、前記「1 投資法人の事業の概要 (5) 将来を見据えた投資方針 ② ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」をご参照下さい。
(注2) 「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

f.　徒歩時間別比率（居住施設のみ）

徒歩時間 （注）	物件数 （棟）	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
1分以上3分未満	31	65,171	28.3
3分以上5分未満	28	50,328	21.9
5分以上8分未満	34	58,071	25.3
8分以上10分未満	22	36,345	15.8
10分以上	17	20,066	8.7
合計	132	229,981	100.0

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

g.　月額賃料分布

月額賃料 （注）	住戸数 （戸）	比率 （%）
100,000円未満	4,201	43.0
100,000円以上150,000円未満	2,680	27.4
150,000円以上200,000円未満	1,853	19.0
200,000円以上250,000円未満	650	6.6
250,000円以上300,000円未満	268	2.7
300,000円以上500,000円未満	113	1.2
500,000円以上	10	0.1
合計	9,775	100.0

（注）「月額賃料」とは、住戸（店舗は除きます。）について、平成25年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除きます。）をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

② 本書の日付現在におけるポートフォリオ一覧

不動産又は信託不動産の取得価格、投資比率、鑑定評価額、不動産鑑定評価機関及び稼働率は、以下のとおりです。

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	不動産鑑定 評価機関 (注5)	稼働率 (%) (注6)
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	3.3	7,800	T	99.4
		1002	カスタリア麻布十番七面坂	4,500	1.9	3,950	C	99.2
		1003	カスタリア芝公園	2,630	1.1	1,950	T	96.3
		1004	カスタリア銀座	2,520	1.1	1,980	T	100.0
		1005	カスタリア広尾	2,220	1.0	1,610	T	100.0
		1006	カスタリア日本橋	1,200	0.5	1,050	T	95.1
		1007	カスタリア八丁堀	2,300	1.0	2,000	T	96.8
		1008	カスタリア麻布十番	2,910	1.3	2,430	C	97.6
		1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	2,690	1.2	2,280	C	98.6
		1010	カスタリア新宿夏目坂	1,865	0.8	1,580	C	100.0
		1011	カスタリア銀座Ⅱ	1,800	0.8	1,540	T	96.2
		1012	カスタリア渋谷櫻丘	1,400	0.6	1,020	T	94.0
		1015	カスタリア西麻布霞町	2,143	0.9	1,940	T	94.4
		1016	カスタリアお茶の水	1,770	0.8	1,840	F	88.6
		1017	カスタリア参宮橋	1,393	0.6	1,320	T	100.0
		1018	カスタリア水天宮	1,279	0.6	1,260	T	95.8
		1019	カスタリア水天宮Ⅱ	1,138	0.5	1,120	T	95.4
		1020	カスタリア新富町	932	0.4	919	T	92.7
		1021	カスタリア新富町Ⅱ	825	0.4	790	T	100.0
		1022	カスタリア原宿	887	0.4	803	F	95.6
		1023	カスタリア代々木上原	608	0.3	599	F	96.0
		1024	カスタリア千駄ヶ谷	555	0.2	540	F	100.0
		1025	カスタリア新宿7丁目	464	0.2	464	F	86.8
		1027	カスタリア人形町	947	0.4	1,020	F	100.0
		1028	カスタリア人形町Ⅱ	1,070	0.5	1,160	F	94.0
		1029	カスタリア新御茶ノ水	914	0.4	930	F	97.3
		1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	1,370	0.6	1,450	F	98.8
		1031	カスタリア神保町	1,160	0.5	1,240	F	93.3
		1032	カスタリア新富町Ⅲ	675	0.3	660	F	97.7
		1033	カスタリア新宿御苑	2,720	1.2	2,710	T	100.0
		1034	カスタリア高輪台	860	0.4	889	F	94.0
		1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	666	0.3	668	D	100.0
		1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	486	0.2	476	T	96.3
		1037	カスタリア新富町Ⅳ	400	0.2	389	D	100.0
		1038	カスタリア高輪台Ⅱ	1,190	0.5	1,210	F	100.0
		1039	カスタリア南麻布	642	0.3	597	F	88.4
		1040	カスタリア銀座Ⅲ	2,880	1.2	2,680	T	100.0
		1041	カスタリア茅場町	2,707	1.2	2,680	T	93.5
		1042	カスタリア高輪	7,430	3.2	7,060	T	97.2
		1043	カスタリア東日本橋	3,520	1.5	3,500	C	89.4
		1045	カスタリア新宿	2,950	1.3	2,930	T	100.0
		1046	カスタリア市ヶ谷	940	0.4	1,240	C	94.3
		1047	芝浦アイランド ブルームタワー	7,580	3.3	7,880	F	96.4
		1048	カスタリア初台	2,030	0.9	2,200	D	99.1
		1049	カスタリア初台Ⅱ	1,900	0.8	2,030	M	93.4
		1050	カスタリア恵比寿	1,420	0.6	1,520	M	89.4
	小計			92,136	39.8	―	―	96.4

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	不動産鑑定 評価機関 (注5)	稼働率 (%) (注6)
居住 施設	エリア2	2001	カスタリア目黒 かむろ坂	4,500	1.9	3,770	D	97.6
		2002	イプセ都立大学	648	0.3	509	C	100.0
		2004	カスタリア雪谷	1,110	0.5	1,060	T	96.4
		2005	カスタリア祐天寺	1,450	0.6	1,200	C	97.1
		2006	カスタリア大塚	1,480	0.6	1,410	C	90.8
		2007	カスタリア菊川	817	0.4	761	T	89.4
		2008	カスタリア目黒	844	0.4	831	F	95.8
		2009	カスタリア大塚Ⅱ	1,040	0.4	1,020	F	100.0
		2010	カスタリア自由が丘	1,200	0.5	1,240	F	95.6
		2011	カスタリア目白	988	0.4	949	C	100.0
		2012	カスタリア池袋	2,570	1.1	2,370	D	92.4
		2013	カスタリア要町	1,140	0.5	1,090	T	95.9
		2014	カスタリアタワー 品川シーサイド	7,380	3.2	7,430	T	94.1
		2015	カスタリア八雲	857	0.4	718	T	94.3
		2016	カスタリア戸越駅前	1,560	0.7	1,690	F	100.0
		2018	カスタリア本所吾妻橋	996	0.4	985	T	94.1
		2019	カスタリア北沢	742	0.3	712	F	86.7
		2020	カスタリア門前仲町	503	0.2	432	T	100.0
		2023	カスタリア上池台	198	0.1	200	F	100.0
		2024	カスタリア森下	832	0.4	873	F	97.1
		2025	カスタリア若林公園	776	0.3	736	D	96.0
		2026	カスタリア浅草橋	792	0.3	801	C	92.8
		2027	カスタリア入谷	546	0.2	575	C	86.9
		2028	カスタリア北上野	2,641	1.1	2,430	T	96.8
		2029	カスタリア森下Ⅱ	686	0.3	749	T	97.6
		2030	カスタリア三ノ輪	1,430	0.6	1,410	T	92.7
		2031	カスタリア尾山台	533	0.2	535	T	96.5
		2032	カスタリア中野	1,060	0.5	1,100	F	95.2
		2033	カスタリア用賀	923	0.4	1,020	T	93.3
		2034	カスタリア住吉	948	0.4	892	T	98.1
		2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	2,160	0.9	2,310	F	100.0
		2036	カスタリア押上	1,100	0.5	1,060	T	100.0
		2037	カスタリア蔵前	1,260	0.5	1,320	T	100.0
		2038	カスタリア中延	1,790	0.8	2,370	C	97.7
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	3.2	8,090	C	100.0
		2040	カスタリア戸越	1,770	0.8	2,310	C	96.7
		2041	カスタリア大井町	1,181	0.5	1,300	M	100.0
		2042	カスタリア大森	1,500	0.6	1,690	C	98.5
		2043	カスタリア三宿	1,900	0.8	2,140	C	89.9
		2044	カスタリア荒川	1,660	0.7	1,970	C	96.8
		2045	カスタリア大森Ⅱ	2,370	1.0	2,550	M	96.5
		2046	カスタリア中目黒	3,800	1.6	4,000	M	91.2
		2047	カスタリア目黒長者丸	2,030	0.9	2,150	M	94.4
		2048	カスタリア目黒鷹番	1,750	0.8	1,790	M	90.7
		2049	カスタリア大森Ⅲ	1,520	0.7	1,660	M	88.8
	小計			74,341	32.1	―	―	96.1

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	不動産鑑定 評価機関 (注5)	稼働率 (%) (注6)
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	0.7	1,690	C	100.0
		3002	カスタリア鶴見	666	0.3	663	C	100.0
		3003	カスタリア船橋	704	0.3	729	T	100.0
		3006	カスタリア西船橋	783	0.3	731	F	100.0
		3007	カスタリア舞浜	670	0.3	583	T	98.4
		3008	カスタリア市川妙典	671	0.3	675	T	100.0
		3010	カスタリア浦安	592	0.3	572	T	100.0
		3011	カスタリア南行徳	543	0.2	504	T	100.0
		3012	カスタリア南行徳Ⅱ	385	0.2	351	T	100.0
		3013	カスタリア野毛山	325	0.1	278	F	100.0
		3017	カスタリア市川	461	0.2	505	F	100.0
		3018	ロイヤルパークス 花小金井	5,300	2.3	5,720	D	100.0
		3019	カスタリア武蔵小杉	1,680	0.7	1,750	M	92.7
	小計			14,454	6.2	―	―	99.5
	エリア4	4001	カスタリア新栄	1,920	0.8	1,460	C	95.5
		4008	アプリーレ垂水	1,340	0.6	1,320	F	100.0
		4009	クレスト草津	3,004	1.3	2,790	T	100.0
		4010	カスタリア堺筋本町	1,490	0.6	1,560	T	99.2
		4011	カスタリア新梅田	1,376	0.6	1,460	T	98.3
		4012	カスタリア阿倍野	4,368	1.9	4,210	T	92.8
		4014	カスタリア栄	1,010	0.4	1,060	C	100.0
		4015	カスタリア日本橋高津	3,570	1.5	3,490	T	94.7
		4016	カスタリア円山裏参道	411	0.2	457	T	90.3
		4017	カスタリア円山表参道	1,740	0.8	1,810	T	96.2
		4018	カスタリア東比恵	960	0.4	966	T	96.8
		4019	カスタリアタワー 長堀橋	3,400	1.5	3,800	C	91.4
		4020	カスタリア三宮	1,230	0.5	1,380	D	98.2
		4021	カスタリア勾当台公園	481	0.2	504	D	100.0
		4022	カスタリア一番町	783	0.3	811	D	100.0
		4023	カスタリア大町	656	0.3	662	D	98.6
		4024	カスタリア上町台	2,190	0.9	2,320	D	87.4
		4025	カスタリアタワー 肥後橋	2,670	1.2	3,090	C	94.7
		4026	ビッグタワー南3条	1,740	0.8	2,230	D	99.5
		4027	カスタリア伏見	2,260	1.0	2,680	F	92.9
		4028	カスタリア名駅南	720	0.3	820	M	100.0
		4029	カスタリア薬院	930	0.4	1,040	M	100.0
		4030	カスタリア壬生	1,193	0.5	1,270	F	93.9
		4031	カスタリア榴ヶ岡	1,208	0.5	1,400	M	99.1
		4032	カスタリア大濠ベイ タワー	2,910	1.3	3,590	M	95.3
		4033	ロイヤルパークスなん ば	2,830	1.2	2,940	D	100.0
		4034	カスタリア志賀本通	1,730	0.7	1,900	F	91.2
	小計			48,120	20.8	―	―	96.2
居住施設　小計				229,051	99.0	―	―	96.5
居住施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	0.4	985	D	100.0
（高齢者向け住宅）　小計				930	0.4	―	―	100.0
居住施設及び居住施設（高齢者向け住宅）　小計				229,981	99.4	―	―	96.6
商業施設	エリア4	8002	フォレオタウン筒井	1,410	0.6	1,050	D	100.0
小計				1,410	0.6	―	―	100.0
合計				231,391	100.0	―	―	96.6

（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、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
（注2）　「取得価格」には、保有物件又は新規取得資産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みません。）を記載しています。ただし、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3）　「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）　「鑑定評価額」は、保有物件は平成25年8月31日、新規取得資産は平成25年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注5）　「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。
（注6）　「稼働率」には、平成25年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

③　主なテナントへの賃貸借の状況

(a)　主なテナントの一覧

本投資法人が本書の日付現在保有している資産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10％以上のテナントをいいます。

主なテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 （㎡） （注1）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（％） （注2）
大和リビングマネジメント株式会社	不動産賃貸業	カスタリア西麻布霞町他計84物件	220,013.25	53.3
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	カスタリア麻布十番七面坂他計28物件	59,377.89	14.4
大和リビング株式会社	不動産管理業	ロイヤルパークス豊洲他計5物件	54,504.04	13.2
主なテナントの合計			333,895.18	80.9
ポートフォリオ全体の賃貸面積			412,506.39	100.0

（注1）　「賃貸面積」には、平成25年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。
（注2）　小数第2位を四捨五入して記載しています。

(b) 主なテナントへの賃貸条件

本投資法人が本書の日付現在保有している資産に係る主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名（注）
1001	クイズ恵比寿	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1002	カスタリア麻布十番七面坂	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	カスタリア芝公園	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	カスタリア銀座	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	カスタリア広尾	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	カスタリア日本橋	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	カスタリア八丁堀	平成29年 3月 6日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	カスタリア麻布十番	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	カスタリア新宿夏目坂	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	カスタリア渋谷櫻丘	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1015	カスタリア西麻布霞町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1016	カスタリアお茶の水	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1017	カスタリア参宮橋	平成26年 7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	カスタリア水天宮	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1019	カスタリア水天宮Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1020	カスタリア新富町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1021	カスタリア新富町Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1022	カスタリア原宿	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1023	カスタリア代々木上原	平成26年 7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスタリア千駄ヶ谷	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注)
1025	カスタリア新宿7丁目	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	カスタリア人形町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1028	カスタリア人形町Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1029	カスタリア新御茶ノ水	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1031	カスタリア神保町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1032	カスタリア新富町Ⅲ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1033	カスタリア新宿御苑	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	カスタリア高輪台	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1037	カスタリア新富町Ⅳ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1039	カスタリア南麻布	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1040	カスタリア銀座Ⅲ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注)
1041	カスタリア茅場町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	カスタリア高輪	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1043	カスタリア東日本橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	カスタリア新宿	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	カスタリア市ヶ谷	平成30年 3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスタリア初台	平成25年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1049	カスタリア初台Ⅱ	平成27年 9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1050	カスタリア恵比寿	平成27年 9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2001	カスタリア目黒かむろ坂	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	イプセ都立大学	平成28年 2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2004	カスタリア雪谷	平成29年 3月 6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスタリア祐天寺	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスタリア大塚	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスタリア菊川	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスタリア目黒	平成26年 7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	カスタリア大塚Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2010	カスタリア自由が丘	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2011	カスタリア目白	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2012	カスタリア池袋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2013	カスタリア要町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注)
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	カスタリア八雲	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2016	カスタリア戸越駅前	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2018	カスタリア本所吾妻橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2019	カスタリア北沢	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2020	カスタリア門前仲町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2023	カスタリア上池台	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2024	カスタリア森下	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2025	カスタリア若林公園	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2026	カスタリア浅草橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2027	カスタリア入谷	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2028	カスタリア北上野	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2029	カスタリア森下Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	カスタリア三ノ輪	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	カスタリア尾山台	平成26年 7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注)
2032	カスタリア中野	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	カスタリア用賀	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	カスタリア住吉	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	カスタリア押上	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	カスタリア蔵前	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	カスタリア中延	平成30年 3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2039	ロイヤルパークス豊洲	平成55年 2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2040	カスタリア戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2041	カスタリア大井町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2042	カスタリア大森	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2043	カスタリア三宿	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2044	カスタリア荒川	平成26年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
2045	カスタリア大森Ⅱ	平成26年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスタリア中目黒	平成26年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2047	カスタリア目黒長者丸	平成27年 9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2048	カスタリア目黒鷹番	平成27年 9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注)
2049	カスタリア大森Ⅲ	平成27年 9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成26年 1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスタリア鶴見	平成29年 5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスタリア船橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3006	カスタリア西船橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3007	カスタリア舞浜	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3008	カスタリア市川妙典	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3010	カスタリア浦安	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3011	カスタリア南行徳	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3013	カスタリア野毛山	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3017	カスタリア市川	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3018	ロイヤルパークス花小金井	平成33年 3月17日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3019	カスタリア武蔵小杉	平成27年 9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4001	カスタリア新栄	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4009	クレスト草津	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名(注)
4010	カスタリア堺筋本町	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4011	カスタリア新梅田	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4012	カスタリア阿倍野	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	カスタリア栄	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	カスタリア日本橋高津	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	カスタリアタワー長堀橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	カスタリア三宮	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	カスタリア上町台	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	カスタリアタワー肥後橋	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4027	カスタリア伏見	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4028	カスタリア名駅南	平成27年 3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4033	ロイヤルパークスなんば	平成33年 3月24日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4034	カスタリア志賀本通	平成27年 6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

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

④　エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、本書の日付現在保有している資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、地震リスク分析詳細分析報告書及び土壌汚染調査報告書（以下、総称して「エンジニアリング・レポート」といいます。）を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、ランドソリューション株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社イー・アール・エス及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又はNKSJリスクマネジメント株式会社（旧商号：株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント）から取得しています。

（イ）　エンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（%）（注3）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
1001	クイズ恵比寿	0	0	153,845	1,425,310	3.4	平成22年 9月
1002	カスタリア麻布十番七面坂	0	0	132,714	1,017,300	2.3	平成22年 8月
1003	カスタリア芝公園	0	0	108,067	655,500	3.9	平成22年 3月
1004	カスタリア銀座	0	0	102,230	738,950	2.8	平成22年 4月
1005	カスタリア広尾	0	0	26,568	407,500	6.0	平成25年 1月
1006	カスタリア日本橋	0	0	74,922	464,090	2.7	平成22年 2月
1007	カスタリア八丁堀	0	0	78,076	681,450	5.2	平成22年12月
1008	カスタリア麻布十番	0	0	68,872	544,500	3.8	平成23年 8月
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	0	0	67,084	575,000	3.8	平成23年 8月
1010	カスタリア新宿夏目坂	0	0	30,219	469,100	5.1	平成24年 2月
1011	カスタリア銀座Ⅱ	0	0	26,410	483,000	2.5	平成24年 2月
1012	カスタリア渋谷櫻丘	0	0	32,456	346,300	7.6	平成25年 1月
1015	カスタリア西麻布霞町	0	0	101,675	747,200	5.0	平成22年 9月
1016	カスタリアお茶の水	0	0	53,622	610,960	6.8	平成22年 9月
1017	カスタリア参宮橋	0	0	67,089	454,980	4.2	平成22年 9月
1018	カスタリア水天宮	0	0	47,060	505,440	6.6	平成22年 9月
1019	カスタリア水天宮Ⅱ	0	0	54,251	523,000	6.9	平成22年 9月
1020	カスタリア新富町	0	0	61,208	399,180	5.4	平成22年 9月
1021	カスタリア新富町Ⅱ	0	0	61,767	312,860	3.6	平成22年 9月
1022	カスタリア原宿	0	0	53,018	328,420	9.6	平成22年 9月
1023	カスタリア代々木上原	0	0	46,092	219,240	9.1	平成22年 9月
1024	カスタリア千駄ヶ谷	0	0	47,610	187,420	10.3	平成22年 9月
1025	カスタリア新宿7丁目	0	0	51,681	262,700	4.9	平成22年 9月
1027	カスタリア人形町	0	0	60,774	411,060	4.9	平成22年 9月
1028	カスタリア人形町Ⅱ	0	0	63,190	423,780	5.4	平成22年 9月
1029	カスタリア新御茶ノ水	0	0	43,568	356,540	5.7	平成22年 9月
1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	0	0	64,873	549,840	4.8	平成22年 9月
1031	カスタリア神保町	0	0	63,039	391,920	5.6	平成22年 9月
1032	カスタリア新富町Ⅲ	0	0	44,351	314,820	3.2	平成22年 9月
1033	カスタリア新宿御苑	0	0	125,105	941,400	2.9	平成22年 9月
1034	カスタリア高輪台	0	0	37,943	308,940	6.9	平成22年 9月
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	0	0	50,189	313,300	4.6	平成22年 9月
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	0	0	35,115	179,040	4.8	平成22年 9月
1037	カスタリア新富町Ⅳ	0	0	31,579	183,360	5.8	平成22年 9月
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	0	0	41,337	389,440	10.0	平成22年 9月
1039	カスタリア南麻布	0	0	34,452	199,280	5.0	平成22年 9月
1040	カスタリア銀座Ⅲ	0	0	120,127	916,480	2.7	平成22年 9月
1041	カスタリア茅場町	0	0	136,719	1,199,980	5.0	平成22年 9月
1042	カスタリア高輪	0	0	343,072	3,247,480	4.0	平成22年 9月
1043	カスタリア東日本橋	0	0	219,252	1,738,390	2.2	平成22年 9月
1045	カスタリア新宿	0	0	54,414	835,300	4.3	平成22年 9月
1046	カスタリア市ヶ谷	0	0	9,834	376,100	7.5	平成22年 6月
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	44	0	518,477	5,508,030	2.0	平成23年 8月26日

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（%）（注3）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
1048	カスタリア初台	0	0	22,072	840,600	3.9	平成23年11月
1049	カスタリア初台Ⅱ	0	0	31,133	630,500	4.9	平成25年 9月
1050	カスタリア恵比寿	0	0	21,038	433,900	3.4	平成25年 9月
2001	カスタリア目黒かむろ坂	0	0	143,143	1,472,330	2.6	平成22年12月
2002	イプセ都立大学	0	0	52,120	277,400	5.9	平成22年 9月
2004	カスタリア雪谷	0	0	48,955	438,700	2.5	平成23年 8月
2005	カスタリア祐天寺	0	0	34,626	309,400	8.5	平成23年 8月
2006	カスタリア大塚	0	0	37,507	566,400	4.3	平成24年 2月
2007	カスタリア菊川	0	0	25,636	332,700	7.6	平成24年 2月
2008	カスタリア目黒	0	0	56,094	325,640	4.2	平成22年 9月
2009	カスタリア大塚Ⅱ	0	0	66,418	485,900	3.8	平成22年 9月
2010	カスタリア自由が丘	0	0	45,007	362,220	9.3	平成22年 9月
2011	カスタリア目白	0	0	44,079	363,000	5.3	平成22年 9月
2012	カスタリア池袋	0	0	114,954	958,520	2.8	平成22年 9月
2013	カスタリア要町	0	0	70,730	424,620	2.3	平成22年 9月
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	0	0	484,490	3,673,430	3.1	平成22年 9月
2015	カスタリア八雲	0	0	41,220	313,300	9.1	平成22年 9月
2016	カスタリア戸越駅前	0	0	25,459	570,420	5.6	平成22年 9月
2018	カスタリア本所吾妻橋	0	0	59,220	555,700	4.5	平成22年 9月
2019	カスタリア北沢	0	0	61,056	289,000	4.4	平成22年 9月
2020	カスタリア門前仲町	0	0	56,472	196,440	8.1	平成22年 9月
2023	カスタリア上池台	0	0	13,590	102,000	11.2	平成22年 9月30日
2024	カスタリア森下	0	0	58,525	361,560	6.7	平成22年 9月
2025	カスタリア若林公園	0	0	49,617	384,820	3.4	平成22年 9月
2026	カスタリア浅草橋	0	0	56,635	381,500	2.8	平成22年 9月
2027	カスタリア入谷	0	0	23,450	361,000	5.4	平成22年10月12日
2028	カスタリア北上野	0	0	166,317	1,207,860	3.3	平成22年 9月
2029	カスタリア森下Ⅱ	0	0	16,646	351,220	6.7	平成22年 9月
2030	カスタリア三ノ輪	0	0	40,358	632,760	5.4	平成22年 9月
2031	カスタリア尾山台	0	0	11,179	251,360	8.7	平成22年 9月
2032	カスタリア中野	0	0	24,780	445,860	3.9	平成22年 9月
2033	カスタリア用賀	0	0	16,844	352,520	5.6	平成22年 9月
2034	カスタリア住吉	0	0	23,598	409,160	6.8	平成22年 9月
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	0	0	27,573	795,160	7.3	平成22年 9月
2036	カスタリア押上	0	0	32,087	517,220	6.5	平成22年 9月
2037	カスタリア蔵前	0	0	32,581	559,800	4.1	平成22年 8月
2038	カスタリア中延	0	0	14,220	636,600	2.8	平成22年 6月
2039	ロイヤルパークス豊洲	0	0	184,313	5,228,800	7.2	平成22年10月
2040	カスタリア戸越	0	0	16,203	804,500	3.8	平成22年 9月
2041	カスタリア大井町	0	0	15,876	393,300	3.9	平成23年 5月
2042	カスタリア大森	0	0	33,840	614,300	3.7	平成23年 7月
2043	カスタリア三宿	0	0	42,128	741,920	5.9	平成23年 8月
2044	カスタリア荒川	0	0	45,940	955,600	4.5	平成24年 2月
2045	カスタリア大森Ⅱ	0	0	26,089	871,800	4.0	平成24年 2月
2046	カスタリア中目黒	0	0	32,332	724,800	3.6	平成24年10月
2047	カスタリア目黒長者丸	0	0	28,417	584,100	3.1	平成25年 9月
2048	カスタリア目黒鷹番	0	0	37,088	483,300	7.0	平成25年 9月
2049	カスタリア大森Ⅲ	0	0	24,125	499,500	3.7	平成25年 9月
3001	コスモハイム武蔵小杉	100	0	110,331	912,960	9.1	平成22年 9月
3002	カスタリア鶴見	0	0	17,606	336,100	9.0	平成24年 2月
3003	カスタリア船橋	0	0	61,760	420,000	3.0	平成22年 9月30日
3006	カスタリア西船橋	0	0	106,626	412,160	3.6	平成22年 9月
3007	カスタリア舞浜	0	0	56,758	347,620	6.5	平成22年 9月
3008	カスタリア市川妙典	0	0	47,970	291,100	4.2	平成22年 9月

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（%）（注3）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
3010	カスタリア浦安	0	0	42,508	274,180	7.0	平成22年 9月
3011	カスタリア南行徳	0	0	23,770	301,000	5.6	平成22年 9月30日
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	0	0	18,390	213,000	7.8	平成22年 9月30日
3013	カスタリア野毛山	0	0	54,046	208,450	5.3	平成22年 9月
3017	カスタリア市川	0	0	19,120	260,000	2.7	平成22年10月28日
3018	ロイヤルパークス花小金井	0	0	259,879	4,012,500	4.5	平成23年 7月
3019	カスタリア武蔵小杉	0	0	27,150	558,900	6.4	平成25年 9月
4001	カスタリア新栄	0	0	119,808	1,109,310	2.4	平成23年 1月
4008	アプリーレ垂水	0	0	189,732	1,566,920	5.4	平成22年 9月
4009	クレスト草津	0	0	570,778	3,472,500	13.6	平成22年 9月
4010	カスタリア堺筋本町	0	0	116,783	948,160	6.1	平成22年 9月
4011	カスタリア新梅田	0	0	70,230	923,000	8.3	平成22年 9月30日
4012	カスタリア阿倍野	0	0	381,107	2,546,540	10.1	平成22年 9月
4014	カスタリア栄	0	0	34,957	726,340	4.2	平成22年 9月
4015	カスタリア日本橋高津	0	0	357,590	3,034,140	8.0	平成22年 9月
4016	カスタリア円山裏参道	0	0	19,344	400,220	1.3	平成22年 9月
4017	カスタリア円山表参道	0	0	79,306	1,640,960	1.1	平成22年 9月
4018	カスタリア東比恵	0	0	47,373	788,040	2.6	平成22年 9月
4019	カスタリアタワー長堀橋	0	0	107,004	2,905,680	4.6	平成22年 9月
4020	カスタリア三宮	0	0	40,786	836,840	5.3	平成22年 9月
4021	カスタリア勾当台公園	0	0	29,202	501,700	3.4	平成22年 9月
4022	カスタリア一番町	0	0	40,529	729,760	2.9	平成22年 9月
4023	カスタリア大町	0	0	38,290	618,640	2.6	平成22年 9月
4024	カスタリア上町台	0	0	50,082	1,505,960	5.9	平成22年 9月
4025	カスタリアタワー肥後橋	0	0	107,246	1,806,240	5.8	平成22年 9月
4026	ビッグタワー南3条	0	0	152,566	2,752,530	0.9	平成22年 9月
4027	カスタリア伏見	0	0	110,947	1,613,270	3.1	平成22年11月
4028	カスタリア名駅南	0	0	18,264	406,100	4.6	平成23年 7月
4029	カスタリア薬院	0	0	32,563	652,500	5.6	平成23年 8月
4030	カスタリア壬生	0	0	28,580	638,700	9.4	平成23年11月
4031	カスタリア榴ヶ岡	0	0	27,316	1,033,200	2.7	平成24年 8月
4032	カスタリア大濠ベイタワー	0	0	224,239	3,250,600	1.9	平成25年 1月
4033	ロイヤルパークスなんば	0	0	129,241	2,284,200	7.8	平成24年12月
4034	カスタリア志賀本通	50	0	52,665	990,100	2.3	平成25年 5月
6001	アーバンリビング稲毛	0	0	27,883	686,100	3.5	平成25年 4月
8002	フォレオタウン筒井	0	0	41,510	315,000	14.9	平成23年 2月28日
ポートフォリオ合計(注4)		－	－	－	－	2.4	－

(注1)　「修繕費」及び「建物再調達価格」には、税抜きの金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)　「建物再調達価格」とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。なお、「8002フォレオタウン筒井」は4棟の建物から成っているため、建物再調達価格は4棟の合計額を記載しています。

(注3)　「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4)　建物状況評価報告書の作成日付が異なることから、「修繕費」及び「建物再調達価格」の合計欄には、「－」を記載しています。

（ロ） エンジニアリング・レポート作成会社及び構造計算書等検証報告書作成会社等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社(注2)	構造計算書等検証報告書の概要(注2)
1001	クイズ恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社	①
1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	①
1003	カスタリア芝公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1004	カスタリア銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1005	カスタリア広尾	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	清水建設株式会社	新日本管財株式会社	①
1006	カスタリア日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1007	カスタリア八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1008	カスタリア麻布十番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1010	カスタリア新宿夏目坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1011	カスタリア銀座Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1012	カスタリア渋谷櫻丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
1015	カスタリア西麻布霞町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1016	カスタリアお茶の水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1017	カスタリア参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1018	カスタリア水天宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1019	カスタリア水天宮Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1020	カスタリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1021	カスタリア新富町Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1022	カスタリア原宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1023	カスタリア代々木上原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1025	カスタリア新宿7丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1027	カスタリア人形町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1028	カスタリア人形町Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1029	カスタリア新御茶ノ水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1031	カスタリア神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1032	カスタリア新富町Ⅲ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1033	カスタリア新宿御苑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1034	カスタリア高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社(注2)	構造計算書等検証報告書の概要(注2)
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1037	カスタリア新富町Ⅳ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1039	カスタリア南麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1040	カスタリア銀座Ⅲ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
1041	カスタリア茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
1042	カスタリア高輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
1043	カスタリア東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
1045	カスタリア新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
1046	カスタリア市ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
1047	芝浦アイランドブルームタワー	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	(注3)	(注3)
1048	カスタリア初台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
1049	カスタリア初台Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
1050	カスタリア恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2001	カスタリア目黒かむろ坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
2002	イプセ都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社(注4)	①
2004	カスタリア雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2005	カスタリア祐天寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	①
2006	カスタリア大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2007	カスタリア菊川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2008	カスタリア目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2009	カスタリア大塚Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2010	カスタリア自由が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2011	カスタリア目白	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2012	カスタリア池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
2013	カスタリア要町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(注3)	(注3)
2015	カスタリア八雲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2016	カスタリア戸越駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2018	カスタリア本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2019	カスタリア北沢	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2020	カスタリア門前仲町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社(注2)	構造計算書等検証報告書の概要(注2)
2023	カスタリア上池台	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
2024	カスタリア森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2025	カスタリア若林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2026	カスタリア浅草橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2027	カスタリア入谷	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2028	カスタリア北上野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2029	カスタリア森下Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2030	カスタリア三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2031	カスタリア尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2032	カスタリア中野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
2033	カスタリア用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2034	カスタリア住吉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2036	カスタリア押上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2037	カスタリア蔵前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2038	カスタリア中延	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2039	ロイヤルパークス豊洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2040	カスタリア戸越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2041	カスタリア大井町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2042	カスタリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2043	カスタリア三宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2044	カスタリア荒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2045	カスタリア大森Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2046	カスタリア中目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2047	カスタリア目黒長者丸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2048	カスタリア目黒鷹番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2049	カスタリア大森Ⅲ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
3001	コスモハイム武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社	①
3002	カスタリア鶴見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
3003	カスタリア船橋	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3006	カスタリア西船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3007	カスタリア舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3008	カスタリア市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社(注2)	構造計算書等検証報告書の概要(注2)
3010	カスタリア浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3011	カスタリア南行徳	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3013	カスタリア野毛山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3017	カスタリア市川	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3018	ロイヤルパークス花小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
3019	カスタリア武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4001	カスタリア新栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	⑧
4008	アプリーレ垂水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4009	クレスト草津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4010	カスタリア堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4011	カスタリア新梅田	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4012	カスタリア阿倍野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4014	カスタリア栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4015	カスタリア日本橋高津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4016	カスタリア円山裏参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4017	カスタリア円山表参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4018	カスタリア東比恵	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4019	カスタリアタワー長堀橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(注3)	(注3)
4020	カスタリア三宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4021	カスタリア勾当台公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4022	カスタリア一番町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4023	カスタリア大町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
4024	カスタリア上町台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
4025	カスタリアタワー肥後橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(注3)	(注3)
4026	ビッグタワー南3条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(注3)	(注3)
4027	カスタリア伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
4028	カスタリア名駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4029	カスタリア薬院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4030	カスタリア壬生	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4031	カスタリア榴ヶ岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4032	カスタリア大濠ベイタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(注3)
4033	ロイヤルパークスなんば	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社(注2)	構造計算書等検証報告書の概要(注2)
4034	カスタリア志賀本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
6001	アーバンリビング稲毛	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
8002	フォレオタウン筒井	ＮＫＳＪリスクマネジメント株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③

(注1) 法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

(注2) 「構造計算書等検証報告書作成会社」及び「構造計算書等検証報告書の概要」には、原則として、本投資法人が各不動産及び各信託不動産の取得について、構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を依頼した専門の第三者機関の名称並びに当該調査の結果得られた調査報告書及び評価（以下「構造計算書等検証報告書」といいます。）の概要を記載しています。ただし、NCRが保有していた物件については、本投資法人は、構造計算書等検証報告書を取得していないため、NCRが取得していた構造計算書等検証報告書に係る専門の第三者機関の名称並びに構造計算書等検証報告書の概要を記載しています。なお「構造計算書等検証報告書の概要」の記載は、概ねそれぞれ以下の内容を表します。

① 構造計算において故意の改ざん、偽装等の不正は無いものと判断される。

② 計算書の偽装、改ざん等を示唆する特段の事項は見受けられず、設計当時の建築基準法上の耐震性能を満足し、全体として概ね妥当な設計と判断する。

③ 構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられない。

④ 建築基準法が定める「極めて稀に発生する地震動」を受けても倒壊の恐れは極めて少ないものと認められる。

⑤ 構造計算書等に故意の改ざん、偽装等の不正は見受けられず、計算数値に一貫性があるため、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する。

⑥ 構造計算書の計算数値に概ね一貫性があり、故意の改ざん、偽装等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断される。

⑦ 構造計算書及び構造図の内容を概略的に検討した結果では、今回の検討範囲においては違法な計算書の偽装は認められない。

⑧ 全体として特に大きな問題がある部分はなく、概ね妥当な設計と判断する。

⑨ 設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する。

(注3) 建築基準法に従い、国土交通大臣より建築認定書を取得しているため、構造計算書等検証報告書の取得を行っていません。

(注4) 新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書の検証を行っています。

(注5) エンジニアリング・レポート及び構造計算書等検証報告書の他、本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の地震予想損失率を算定しています。

3　投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、____罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人が発行する本投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産信託受益権に係る不動産又は不動産に係る不動産に固有のリスクについては、前記「2 投資対象　(1) 第15期取得資産及び新規取得資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　（イ）個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努めますが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格を下回ることも予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
　(イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
　(ロ) 金銭の分配に関するリスク
　(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
　(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
　(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
　(ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
② 本投資法人の運用方針等に関するリスク
　(イ) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク
　(ロ) 投資対象として商業施設を保有していることによるリスク
　(ハ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
　(ニ) PM会社に関するリスク
　(ホ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク
　(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
　(ト) 投資主優待制度に関するリスク
③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
　(イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
　(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
　(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
　(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
　(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
　(ヘ) 本投資法人の倒産のリスク
　(ト) 敷金及び保証金に関するリスク
④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
　(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ)　賃貸借契約に関するリスク
(ハ)　災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
(ニ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
(ホ)　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
(ヘ)　法令等の制定・変更に関するリスク
(ト)　売主の倒産等の影響を受けるリスク
(チ)　マスターリースに関するリスク
(リ)　転貸に関するリスク
(ヌ)　テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
(ル)　共有物件に関するリスク
(ヲ)　区分所有建物に関するリスク
(ワ)　借地物件に関するリスク
(カ)　借家物件に関するリスク
(ヨ)　開発物件に関するリスク
(タ)　有害物質に関するリスク
(レ)　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
(ソ)　フォワード・コミットメント等に関するリスク
(ツ)　高齢者向け住宅に関するリスク

⑤　税制に関するリスク
(イ)　導管性要件に関するリスク
(ロ)　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
(ハ)　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
(ニ)　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他のリスク
(イ)　予定した取引を実行することができないリスク
(ロ)　不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク
(ハ)　専門家報告書等に関するリスク
(ニ)　過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
(ホ)　本投資法人等の評判に関するリスク
(ヘ)　減損会計の適用に関するリスク

①　投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
(イ)　投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格及び流動性は、本投資証券については金融商品取引所における投資家の需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売買が行われた場合には、価格が大きく変動する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は本投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を希望する価格水準や数量で売買できない可能性があり、その結果、投資主又は本投資法人債権者は期待した利益を確保できず、損失を被る可能性があります。

また、以下に記載の各リスクが顕在化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があり、かかる評判の悪化は、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資証券又は本投資法人債券の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主又は本投資法人債

権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行うこととしていますが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」において総称して「不動産」といいます。）の賃貸状況、売買や管理運営に伴う収益及び費用の状況等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

また、本投資法人は、負ののれん発生益を中心に、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を分配準備積立金（内部留保）として積立てており、かかる内部留保を、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に取り崩し、当期純利益に上乗せするため使用することとしています。更に、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合等一定の場合には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化を目指すこととしています。加えて、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を目指すこととしています。しかし、かかる内部留保の取崩しはキャッシュの裏付けのない会計上の利益の計上であるため、金銭の分配を行う場合、当該分配は分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人が金銭の分配を行う時点において内部留保の取崩しにより生じる剰余金に基づく金銭の分配を行うに足りるキャッシュが存在するという保証はなく、予想分配金の額の分配を受けられるという保証もありません。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として不動産の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えなかったりする可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他のリスク (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落したりすることがあります。

(ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われると、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や、市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止

基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

(へ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

(イ) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク

本投資法人は、原則として不動産のうち居住施設に投資する方針としているため、用途分散によるリスク分散効果が十分に機能しない可能性があります。

この場合、景気や人口・世帯数の動向等、居住施設市場に影響を及ぼすと考えられるマクロ要因の変動や、物件取得又は入居者獲得の競争の激化等により、入居者や賃料が計画どおりに確保できなくなる可能性があります。

また、本投資法人の投資対象物件の入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

更に、本投資法人の投資対象物件の中には、主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居がほかから新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等が含まれているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があり、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ロ) 投資対象として商業施設を保有していることによるリスク

本投資法人は、主たる用途を居住施設とする不動産を投資対象としていますが、平成23年12月1日現在で保有している商業施設については、引き続き投資対象とすることができることとされており、かかる定めに従い、本投資法人は、本書の日付現在、商業施設1物件を保有しています。このため、本投資法人は、居住施設と異なる商業施設固有の投資リスクも負っています。

商業施設固有の投資リスクとは、例えば、本投資法人の収入に影響を及ぼすこととなるテナントの売上収入は、当該商圏内での競合状況や消費者の消費行動、当該テナント自身の営業努力といった本投資法人の関与し得ない要素に左右されることが挙げられます。また、テナントの売上不振等による契約賃料の不払いがあった場合、本投資法人の収支に与える影響は、居住施設に比して相対的に大きなものになる可能性があります。更に、商業施設の場合、単一又は少数のテナントへ物件を賃貸する形態となる物件も多くなります。シングルテナント又はこれに準ずるような形態の賃貸借契約においては、長期での賃貸借期間の設定や中途解約時の補償的条項の手当て等に加え、契約不更新、中途解約、撤退があった場合の代替テナント確保や転用の可能性まで見据えた取得時の検討等を通じ、撤退リスクの抑制に努めているものの、実際に撤退があった場合は、建物が個別テナント用の仕様となっている場合における不稼働期間の長期化等により、賃料収入に相応の影響が発生する可能性もあります。

(ハ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」に記載するとおり、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）（エリア1）及びエリア1を除

く東京都区内（エリア2）に所在する物件に60％以上を投資する方針です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）（エリア1）及びエリア1を除く東京都区内（エリア2）等、特定の地域の不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は譲渡できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、物件の精査（デュー・ディリジェンス）に相当程度の時間と費用を要し、また、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを譲渡する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りに支障をきたす可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投

資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、当該合意書には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト） 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等に基づく大和リゾート株式会社（本投資法人のスポンサーである大和ハウス工業株式会社の100％子会社）との合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合、投資主優待制度の内容等が変更し、又は実施が停止される場合があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ） スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業をスポンサーとし、モリモト及びコスモスイニシアをサポート会社としています。このうち大和ハウス工業は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100％を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の常勤取締役や従業員の出向元でもあります。

更に、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年9月5日付でスポンサーである大和ハウス工業との間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、平成23年6月29日付でサポート会社であるモリモトとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、平成25年6月28日付でコスモスイニシアとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」をそれぞれ締結しており、各協定書に基づく情報提供や業務支援等を受けています。また、本投資法人が大和ハウス工業、モリモト又はコスモスイニシアの子会社又は関連会社を取得資産のPM会社として選定することもあります。各協定書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 （ウ）スポンサー及びサポート会社等との協働」（及び後記「4 パイプライン・サポート等に関する基本協定書の締結」をご参照下さい。）

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業、モリモト及びコスモスイニシアと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する大和ハウス工業、モリモト及びコスモスイニシアの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人が大和ハウス工業、モリモト及びコスモスイニシアとの間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。一方、本投資法人は、資産運用活動の様々な局面において、大和ハウス工業、モリモト及びコスモスイニシア並びにこれらの子会社等との間で取引を行うことが想定されますが、大和ハウス工業、モリモト及びコスモスイニシアが自己又はその顧客等の利益を図るため、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあります。

（ロ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法及び規約に基づき、執行役員及び監督役員（以下「役員」といいます。）から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。投信法及び金商法は、本投資法人の役員及び本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定

めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法及び金商法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

この他に、本投資法人又は本資産運用会社若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反、投資法人と利益相反状況にある場合において投資法人の利益を害する行為があった場合や業務遂行能力の低下又は喪失があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金商法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者等が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、平成25年6月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立しました。投資口にインサイダー取引規制を適用する改正条文は、公布の日（平成25年6月19日）から1年以内の政令で定める日から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金商法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。インサイダー取引規制の対象となった場合、当該規制の遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や第三者との情報の共有が制約されることなどにより、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会の承認を得て本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生

じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト） 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託財産とする信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託財産とする信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権固有のリスクについては、後記「（レ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ） 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行いますが、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項等について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。また、合併による資産の承継の場合においても同様に、承継後に本投資法人が把握していない欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。更に、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、例えばエレベーターや給湯器などの付属設備の不具合も含め、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を譲渡する場合、本投資法人は宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、譲渡の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあり、あるいは、現況について隣地所有者等と有効な確認が行われていないことが事後的に判明することもあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において賃借人が期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了する場合があり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約の中に解約禁止条項、解約違約金条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は賃借人が破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがあり、本投資法人が保有する不動産等について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額することができるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ)　災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）による不動産の滅失、劣化又は毀損や、これらに伴う直接的又は間接的な賃借人側の被害により、不動産の価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した箇所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、今後、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあるほか、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があり、また、周辺地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する物件について地震保険を付保していません。個別の地震予想損失率が15％を超える物件をポートフォリオに組み入れる場合には、ポートフォリオ全体の地震予想損失率を改めて確認するものとし、ポートフォリオ全体の地震予想損失率が10％を超える場合には、当該物件の地震予想損失率のうち、地震予想損失率15％を越える部分に相当する金額を保険金額とする地震保険を付保することを検討します。ただし、かかる地震保険を付保した場合でも、上記の悪影響を回避できる保証はありません。

(ニ)　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じたり、競争力の維持・向上、修繕が必要となったりする場合には、かかる修繕に関連して多額の費用が必要となる可能性があります。また、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合、又は一定期間テナントの退去が必要となる場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が低下する可能性があります。

(ホ)　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱い（いわゆる既存不適格）とされています。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、適用される現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含

みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少したりする可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(へ)　法令等の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）の他、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無を問わず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の制定若しくは改正又は行政行為等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト)　売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から、更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

(チ)　マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブ・リース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間で転貸を目的として当該不動産を一括して賃借するマスターリース契約を締結し、その上でエンド・テナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、サブ・リース会社の財務状態が悪化したときは、サブ・リース会社の債権者がサブ・リース会社のエンド・テナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブ・リース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

(リ)　転貸に関するリスク

賃借人（サブ・リース会社を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを必ずしも自己の意思に即して選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、

賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態の悪化が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等には判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用状況等によっては、他のテナントとの間でトラブル等が発生し、当該物件の評判や稼働率を低下させ、資産価値や本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般に解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物は、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められ

ます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされる等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいますが、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に対抗することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用貸借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ） 借地物件に関するリスク

借地権（転借地権を含みます。以下本「（ワ）借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾の条件として承諾料を請求されたりする場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の財政状態の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れ

た敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない方針です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約又はこれに準ずる覚書等（以下、本「(ヨ) 開発物件に関するリスク」において「売買契約等」といいます。）を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約等を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約等どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(タ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性

があります。かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

更に、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性もあります。

(レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、保有物件及び新規取得資産も大部分が信託不動産です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ソ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ツ) 高齢者向け住宅に関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限って高齢者向けの住宅に投資で

きるものとされていますが、高齢者向けの住宅の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、前記「② 本投資法人の運用方針等に関するリスク （ニ）PM会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

更に、高齢者向けの住宅においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

加えて、高齢者向けの住宅においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人が高齢者向け住宅を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

そのほか、高齢者向け住宅には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般的な賃貸住宅とは異なる特性を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に一般的な賃貸住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない

可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合を75%以上とすることとしています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他のリスク

(イ) 予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の追加発行や借入れによる資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

(ハ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

エンジニアリング・レポートについても、建物の評価に関する専門家が調査した結

果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。地震予想損失率は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ホ) 本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが発生した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実に反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」）（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理態勢

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが存在することを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう本書の日付現在、以下のリスク管理態勢を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理態勢については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理態勢が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① リスク管理態勢

本資産運用会社は、「リスク管理規程」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案及び管理状況の継続的なモニタリングを行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。

本資産運用会社のリスク管理に関する責任者はコンプライアンス・オフィサーであり、

コンプライアンス・オフィサーは、リスクの種類に応じた測定、モニタリング及び管理等の手法（以下、本①において「リスク管理手法」といいます。）を構築し、その実効性を確保するための社内規定の整備を行うものとされています。

また、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理の実施状況やリスク情報につき、定期的に、又は都度必要に応じて、代表取締役社長及び取締役会に報告するものとされています。なお、代表取締役社長及び取締役会は、必要に応じて、リスク管理手法等の改善についてコンプライアンス・オフィサーに指示を行うことができるものとされています。

かかるリスク管理態勢全般の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等については、内部監査による検証を行うものとされています。

② 適時適切な情報開示

本投資法人が投資家の自己責任原則に則った投資判断に必要な、適時適切な情報開示を行えるよう、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び本資産運用会社の組織規程等の社内規定に基づき、本資産運用会社の財務企画部を担当部署として、投信法や東京証券取引所の規則の定めるところに従って投資家に対して適時適切な情報開示を行うことを可能とするための態勢の整備に努めています。

③ コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び本資産運用会社の業務がコンプライアンスに則った（すなわち、法令、諸規則、社内規定及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえた誠実かつ公正な企業活動を全うした）結果でなくてはなりません。本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法に則して適法に業務を営む法人として、コンプライアンス面で概略次のような態勢を整備しています。

本投資法人の役員会は、1名の執行役員及び2名の監督役員（本資産運用会社と利害関係がないことを含め、投信法に定められた適格性を備えた人材を選任しています。）により構成され、執行役員の業務執行及び本資産運用会社の委託業務遂行状況を監督しています。具体的には、役員会に対し3か月に1回以上（本書の日付現在においては毎月）、本投資法人及び本資産運用会社の業務執行状況や資産の運用リスクの状況等が報告されます。更に、本投資法人は、資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社の帳簿等閲覧調査、監査、及びその結果に基づき必要に応じ本資産運用会社に対する是正指示等を行う権限を有しています。

本資産運用会社においては、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、取締役会が定めた「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部の役割等を規定し、実践しています。この他、各種の規定においてコンプライアンスを徹底するための役職員の行為準則等について体系的に定めています。特に、利益相反が発生しやすいとされている本資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・譲渡の取引については、取締役会及び本投資法人の役員会が承認したものでなければ取引できないようにする等、厳格な手順を定めています。また、法人関係情報（未公表の重要な情報及び重要な事実）を利用したインサイダー取引相当の行為については、本投資法人及び本資産運用会社のそれぞれにおいて、これを規制する社内規定を制定しています。

本資産運用会社におけるこれら社内規定の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他の内部機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令・規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図るプロセスを整備しています。また、コンプライアンス違反行為が発生し又はその発生のおそれがある場合等には、役職員は他の内部機関から独立した位置付けにあるコンプライアンス・オフィサー等に報告しなければならない旨を、コンプライアンス規程等に定めています。

4　パイプライン・サポート等に関する基本協定書の締結

本投資法人及び本資産運用会社は、平成25年6月28日付でコスモスイニシアとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（以下、本4において「本協定」といいます。）を締結しています。

(1) サポートの内容

コスモスイニシアが行うサポートの内容は、以下のとおりです。

① 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本4において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本4において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供

② 本資産運用会社及びコスモスイニシアの間における、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣

③ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、自社開発投資対象不動産（以下に定義します。）に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権（以下に定義します。）の付与

④ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供

⑤ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供

⑥ 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

(2) コスモスイニシアによる優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

① コスモスイニシアは、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人（以下、本4において総称して「コスモスイニシア等」といいます。）が保有し又は開発し若しくは取得を予定する物件（分譲を予定して保有、開発又は取得をした物件を除きますが、計画変更等により一括売却を予定することとなった物件を含みます。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、本4において「自社開発投資対象不動産」といい、コスモスイニシア等以外の者が保有し又は開発し若しくは取得を予定するものを単に「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該自社開発投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供します。コスモスイニシアは、コスモスイニシア等をして当該情報を本資産運用会社及び本投資法人が受領した日から10営業日の間、他の者に提供しないものとされています。

② 本資産運用会社は、上記①に基づき、コスモスイニシアから自社開発投資対象不動産に係る情報を受領した場合、コスモスイニシアに対し、当該情報を受理した日から10営業日以内に、当該自社開発投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について回答します。

③ 本資産運用会社が、上記①に基づきコスモスイニシアから受領した情報に係る自社開発投資対象不動産に関して、コスモスイニシアに対して、上記②に基づき、当該自社開発投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、コスモスイニシアは、本投資法人に対して、当該自社開発投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下、本4において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与し、この場合、コスモスイニシアは、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日の間、第三者に対して当該自社開発投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、コスモスイニシアは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該自社開発投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。

④ 上記①、②及び③の情報提供は、コスモスイニシア及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の連絡会議において行います。また、連絡会議において本資産運用会社から自社開発投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、コスモスイニシアは、当該提案について誠実に検討し、検討結果を本資産運用会社に報告します。

(3) 売却又は仲介情報の提供

① コスモスイニシアは、コスモスイニシア等が投資対象不動産の売却又は仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面等で通知します。

② 本資産運用会社は、コスモスイニシアから通知を受けた売却又は仲介情報に係る投資対象不動産の本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面等によりコスモスイニシアに通知しなければなりません。ただし、当該通知は、コスモスイニシアが、対象不動産についての売却又は仲介情報を本資産運用会社以外の第三者に提供することを妨げるものではありません。

③ 本資産運用会社は、上記①及び②に定める検討の結果、投資対象不動産の購入を意図する場合には、その旨をコスモスイニシアに書面により通知します。

(4) ノウハウ及び助言の提供並びに人材の相互派遣

① コスモスイニシアは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、以下のノウハウ及び助言の提供を行います。

（イ） 投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、コスモスイニシアから取得する場合を除きます。）

（ロ） プロパティ・マネジメントに関する事項（ただし、コスモスイニシアにプロパティ・マネジメント業務を委託する場合を除きます。）

（ハ） 投資不動産のリニューアルに関する事項

（ニ） コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

② コスモスイニシア及び本資産運用会社は、別途合意した場合、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣を行います。

(5) ウェアハウジング機能の提供

① 本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による物件の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、本協定当事者以外の第三者である売主により保有されている物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含みます。以下、本4において「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下、本4において「ウェアハウジング」といいます。）をコスモスイニシアに依頼することができます。この場合、コスモスイニシアは、かかる依頼を検討し、当該依頼を受けた日（同日を含みます。）から起算して20営業日以内に、かかる依頼を受諾するか否かを本投資法人及び本資産運用会社に対し通知します。

② コスモスイニシアが上記①の依頼を受諾し、これを通知した場合、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、上記①の依頼に係る取得予定不動産等の取得、保有及び本投資法人への売却に関する事項について書面により合意し、コスモスイニシアは、コスモスイニシア等においてウェアハウジングを実施します。

③ コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、本(5)に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、コスモスイニシアに適正な事業上の機会を与えるものであり、当該ウェアハウジングにより、各本協定当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないように、誠実に協力します。

(6) 投資不動産の再開発に関する支援

① 本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発（既存建物の建替、リニューアル、リノベーション等をいいます。）を希望する場合には、コスモスイニシアに対し、当該投資不動産に関する情報を提供し、その検討を依頼することができます。

② コスモスイニシアは、上記①の依頼があった場合、これを誠実に検討します。なお、コスモスイニシアは、本投資法人及び本資産運用会社が希望した場合には、当該投資不動産をコスモスイニシアが買い取り、再開発を行うことによる再開発計画の実現について誠実に検討するものとします。

③ コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、上記①及び②に基づくコスモスイニシアの再開発計画案について協議の上、合意に至った場合には、当該再開発計画の詳細等について書面により合意します。

(7) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシア等から取得した

投資不動産に関して、コスモスイニシア等から書面により申し入れがあった場合には、コスモスイニシア等に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを誠実に検討します。

(8) 本投資法人による情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシアが投資する可能性があると本投資法人及び本資産運用会社が合理的に判断する投資不動産（ただし、第三者に対して先買権、優先交渉権等を付与している投資不動産を除きます。）を譲渡する場合、コスモスイニシアに対して、当該投資不動産に関する情報を第三者に遅れることなく提供し、コスモスイニシアは、当該投資不動産の購入を誠実に検討します。

(9) 対価

① 上記(2)から(6)まで（ただし、(4)①(ハ)及び同(ニ)を除きます。）に基づくコスモスイニシアからのサポートの提供の対価は無償とします。

② コスモスイニシアによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに(4)①(ハ)及び同(ニ)に基づくコスモスイニシアからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に従い本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアが協議の上、これを定めます。

(10)有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成25年6月28日から平成26年6月28日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各本協定当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様とします。

(11)解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びコスモスイニシアに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

5　本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーの異動

参照有価証券報告書提出日後、本資産運用会社において、平成25年6月30日付で平塚正史がコンプライアンス・オフィサーを退任し、平成25年7月1日付で以下のとおり涌井浩史が新たにコンプライアンス・オフィサーに就任しました。

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

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

大和ハウス・レジデンシャル投資法人　本店
（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）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

1.　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	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　証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	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
手数料	該当事項はありません。

2.　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3.　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4.　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称、英文名称（Daiwa House Residential Investment Corporation）又はその略称並びに本投資法人のロゴマークを記載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(＊1)）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り(＊2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(＊2)に係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（＊1） 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年10月11日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成25年10月21日から平成25年10月24日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（＊2） 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（＊3） 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏以降に、以下の内容を記載します。

Daiwa House Residential Investment Corp.

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

平成25年10月

Daiwa House Group

カスタリア日比谷

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行う大和ハウス・レジデンシャル投資法人投資口7,666,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口792,600,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を平成25年10月10日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

（1）金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（＊1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（＊2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（＊3）の決済を行うことはできません。

（2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家がその行った空売り（＊2）に係る有価証券の借入れ（＊3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（＊1）取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成25年10月11日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成25年10月21日から平成25年10月24日までの間のいずれかの日に縦出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（＊2）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- 先物取引
- 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
- 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（＊3）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（金銭条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性と質の向上

■ 新規取得資産の取得により、取得競争が激しくなっている東京都心を中心とした優良物件を複数取得できる投資機会を確保し、今後のスポンサーサポートの活用も含めた外部成長戦略の更なる継続を図ります。

	第10期末（平成23年2月期末）	第14期末（平成25年2月期末）	第15期末（平成25年8月期末）	新規取得資産（注1）	本書の日付現在
物件数	121物件	123物件	127物件	6物件	133物件
資産規模	1,921億円	2,126億円	2,210億円	103億円	2,313億円
賃貸可能戸数	8,314戸	9,305戸	9,814戸	367戸	10,181戸
平均NOI利回り	5.1%	5.5%	5.4%	5.3%	5.4%
1口当たりNAV	268千円	282千円	307千円		更なる向上を目指す

（注1）「新規取得資産」については、後記「新規取得資産」をご参照下さい。
（注2）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　（1）本投資法人の概要」及び「（2）本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）　②新規取得資産」をご参照下さい。
（注3）第15期（平成25年8月期）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。以下同じです。

分配金の維持・向上とLTV低減の両立及び新規資産の取得余力の確保

（注1）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　（3）財務戦略（財務体質の強化）　①財務基盤の安定化と分配金水準向上の両立及び新規資産の取得余力の確保」をご参照下さい。
（注2）平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、第15期（平成25年8月期）を除く各期については、当該投資口分割による影響を加味し、各期の各1口当たり指標（ただし、後記「個人期間の長期化と負債コストの低減実績」に記載の1口当たりの負債コストを除きます。）及び目標分配金水準を2で除した数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、第9期（平成22年8月期）は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。以下同じです。

分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上

税務上の繰越欠損金 **445**億円
平成25年8月末日現在

＋

内部留保の活用 **191**億円
平成25年8月末日現在

第12期 目標分配金水準	第13期 目標分配金水準	第14期 目標分配金水準	第15期 目標分配金水準
8,000円	8,050円	8,250円	8,300円

▶ 新分配方針により分配金の安定化と向上を目指す

（注1）各用語の説明については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　（4）分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上」及び後記「分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上」をご参照下さい。
（注2）「目標分配金水準」は、本投資法人の定める内部留保の取崩額算定上の指標であり、当該金額の分配金の支払を保証又は約束するものではありません。なお、第16期（平成26年2月期）より、新分配方針を採用することに伴い目標分配金水準は設定しないことと致しました。

新規取得資産

カスタリア目黒長者丸

エリア2　コンパクトタイプ100%

JR山手線「目黒」駅まで徒歩約7分。目黒駅はJR山手線、東京メトロ南北線、都営三田線及び東急目黒線の複数路線が利用可能です。旧皇室の白金御料地に隣接する「長者丸」と呼ばれる都内屈指の高級住宅街にあり、様々な生活施設が整っており、利便性に優れたエリアです。周辺地域は、一般戸建住宅と低層共同住宅が混在しており、また、交通量も少ないため、落ち着いた居住環境が形成されています。

平成20年度グッドデザイン賞受賞

所在地	東京都品川区 上大崎二丁目8番1号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・ 地下1階/3階建
建築年月日	平成20年2月6日
賃貸可能戸数	61戸
取得日	平成25年9月27日
取得価格	2,030百万円
鑑定評価額	2,150百万円
取得先	国内の合同会社(注1)
鑑定NOI利回り	5.1%

カスタリア初台Ⅱ

エリア1　コンパクトタイプ89%　ファミリータイプ11%

京王新線「初台」駅まで徒歩約8分。京王新線と都営新宿線は相互直通運転を行っているため、最寄駅からターミナル駅の「新宿」駅までのアクセスは1駅約3分と良好です。戸建住宅及び低層共同住宅を中心とした住宅地域にあり、周辺の交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境が形成され、居住の快適性に優る地域です。

所在地	東京都渋谷区 本町一丁目33番7号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・ 地下1階/5階建
建築年月日	平成20年1月31日
賃貸可能戸数	56戸
取得日	平成25年9月27日
取得価格	1,900百万円
鑑定評価額	2,030百万円
取得先	国内の合同会社(注1)
鑑定NOI利回り	5.3%

カスタリア恵比寿

エリア1　コンパクトタイプ83%　ファミリータイプ17%

JR山手線「恵比寿」駅まで徒歩約13分。都心への接近性も良好であることから住宅地として人気の高いエリアです。静かな住環境にあり、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺の交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境を形成しています。平成6年に開業した恵比寿ガーデンプレイスまで徒歩約7分の立地にあります。

平成20年度グッドデザイン賞受賞

所在地	東京都渋谷区 恵比寿三丁目15番6号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・ 地下1階/9階建
建築年月日	平成19年10月31日
賃貸可能戸数	36戸
取得日	平成25年9月27日
取得価格	1,420百万円
鑑定評価額	1,520百万円
取得先	国内の合同会社(注1)
鑑定NOI利回り	5.2%

カスタリア目黒鷹番

エリア2　コンパクトタイプ96%　ファミリータイプ4%

東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩約8分。建物は、昭和44年の建築で相当の年数が経過していますが、平成19年に耐震補強を伴う改修工事が行われ、外壁・共用部・各室の設備等が全面的に更新されており、通常期待される設備を整え、維持管理の状態は良好です。また、デザイン性の高い外装や内装・設備、間取り等は、周辺における築浅の競合物件と同程度であり、同一商圏内において標準的な競争力を有しています。

平成20年度グッドデザイン賞受賞

所在地	東京都目黒区鷹番一丁目6番19号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・6階建
建築年月日	昭和44年9月10日 平成19年8月17日（改修年月日）
賃貸可能戸数	55戸
取得日	平成25年9月27日
取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,790百万円
取得先	国内の合同会社（注1）
鑑定NOI利回り	5.3%

カスタリア大森Ⅲ

エリア2　コンパクトタイプ100%

JR京浜東北線「大森」駅まで徒歩約9分。また、京浜急行本線「立会川」駅まで徒歩約11分と複数駅・路線が利用可能。「品川」駅や「東京」駅等都心部へのアクセスに優れることから、通勤者からの安定した住宅需要が認められるエリアです。

デザイン性を有する外観や優れた室内設備等により、単身者を中心に比較的安定した賃貸需要が期待できます。

所在地	東京都品川区南大井五丁目21番11号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・8階建
建築年月日	平成20年2月17日
賃貸可能戸数	74戸
取得日	平成25年9月27日
取得価格	1,520百万円
鑑定評価額	1,660百万円
取得先	国内の合同会社（注1）
鑑定NOI利回り	5.5%

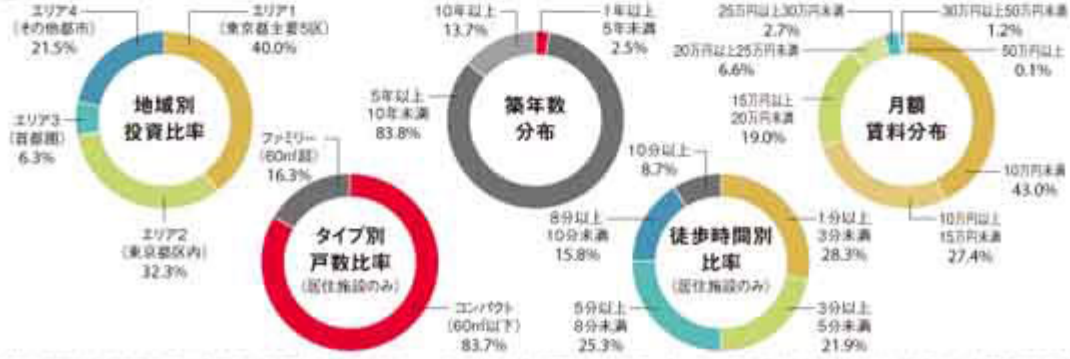
カスタリア武蔵小杉

エリア3　コンパクトタイプ100%

東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅まで徒歩約8分。JR横須賀線「武蔵小杉」駅まで徒歩約15分。東急東横線が東京メトロ副都心線への乗入れを開始する等交通利便性が高まっています。駅周辺では大規模な再開発事業が継続中であり、大規模商業施設の開業や大型ショッピングセンターの建設、超高層マンションの計画が進められており、今後も利便性の向上・人口増加等が期待されています。

所在地	神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1
構造・階数	鉄筋コンクリート造・7階建
建築年月日	平成19年11月29日
賃貸可能戸数	85戸
取得日	平成25年9月27日
取得価格	1,680百万円
鑑定評価額	1,750百万円
取得先	国内の合同会社（注1）
鑑定NOI利回り	5.6%

本書の日付現在のポートフォリオ分散状況



（注1）新規取得資産の取得先は全て同一ですが、名称等の開示について、取得先からの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、本投資法人又は本投資法人の資産運用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。）と特別な利害関係にある者に該当しません。

（注2）各用語の説明及び各比率の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(5)将来を見据えた投資方針　②ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」並びに「2　投資対象　(1)第15期取得資産及び新規取得資産の概要」及び「(2)ポートフォリオの概況　①本書の日付現在のポートフォリオの分散状況」をご参照下さい。

本投資法人の運用実績～「安定性」と「成長性」の両立～

資産規模、平均NOI利回り及び含み損益の総額の推移

■ 大和ハウスグループからの物件供給を中心とした運用資産の着実な成長と安定性・収益性の維持・向上

（注1）「含み益」とは、各期末時点における不動産鑑定評価額と帳簿価額の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）。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。

（注2）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(1)本投資法人の概要」及び「(2)本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）　①運用実績　(イ)資産規模の拡大と収益性の改善（成長性）」をご参照下さい。

ポートフォリオの入替実績

■ スポンサーサポートを活かした物件取得と内部留保を活用した積極的な物件の入替えを実施

	期	物件名称	取得価格①（百万円）	取得時の鑑定評価額②（百万円）	②-①（百万円）	鑑定NOI利回り	築年数
取得	第9期 平成22年8月期	カスタリア町ヶ谷	940	1,210	270	6.9%	1.8年
		カスタリア中延	1,790	2,170	380	6.5%	2.1年
	第10期 平成23年2月期	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,550	190	6.4%	3.7年
		カスタリア戸越	1,770	2,130	360	6.8%	2.7年
		ビッグタワー南3条	1,740	2,130	390	7.9%	3.2年
		カスタリア伏見	2,260	2,490	230	7.1%	4.3年
	第11期 平成23年8月期	カスタリア大井町	1,181	1,200	19	5.6%	0.3年
		カスタリア名駅南	720	757	37	6.5%	4.6年
		カスタリア大森	1,500	1,600	100	6.0%	4.4年
	第12期 平成24年2月期	カスタリア茅場	930	951	21	6.5%	5.6年
		ロイヤルパークス荻窪・金井	5,300	5,560	260	6.7%	5.6年
		カスタリア三田	1,900	2,050	150	5.9%	4.6年
		芝浦アイランド　ブルームタワー	7,580	7,880	300	6.7%	3.1年
		カスタリア初台	2,030	2,180	150	5.6%	5.1年
		カスタリア王生	1,193	1,210	16	6.1%	3.8年
	第13期 平成24年8月期	カスタリア荒川	1,660	1,830	170	6.5%	5.1年
		カスタリア大森Ⅱ	2,370	2,460	90	5.4%	3.1年
	第14期 平成25年2月期	カスタリア桜ヶ岡	1,208	1,320	111	6.9%	3.6年
		カスタリア中目黒	3,800	4,000	200	5.2%	4.8年
	第15期 平成25年8月期	カスタリア大濠ベイタワー	2,910	3,520	610	7.5%	6.5年
		ロイヤルパークスなんば	2,830	2,940	110	7.1%	7.1年
		アーバンリビング稲毛	930	978	48	7.4%	4.3年
		カスタリア太閤本通	1,730	1,860	130	6.6%	5.4年
	第16期 平成26年2月期	カスタリア初台Ⅱ	1,900	2,030	130	5.3%	5.7年
		カスタリア恵比寿	1,420	1,520	100	5.2%	5.9年
		カスタリア目黒長者丸	2,030	2,150	120	5.1%	5.6年
		カスタリア目黒鷹番	1,750	1,790	40	5.3%	44.1年
		カスタリア大森Ⅱ	1,520	1,660	140	5.5%	5.6年
		カスタリア武蔵小杉	1,680	1,750	70	5.6%	5.8年
	29物件合計・平均		65,932	70,876	4,943	6.3%	5.5年
譲渡			譲渡価格①（百万円）	譲渡時鑑定評価額②（百万円）	②-①（百万円）	NOI利回り	築年数
	第9期～第15期　25物件合計・平均		24,914	25,335	421	5.9%	9.4年

□：大和ハウスグループ等からの取得物件　□：大和ハウスグループのウェアハウジング機能を活用し取得した物件

（注）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(2)本投資法人の運用実績と新規取得資産（安定性と成長性の両立）　①運用実績　(ハ)ポートフォリオの質の向上」をご参照下さい。

ポートフォリオ稼働率及び賃料月額坪単価の推移

(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(2)本投資法人の運用実績と新規取得資産(安定性と成長性の両立)　①運用実績　(ロ)収益の安定性について(安定性)」をご参照下さい。

今後のスポンサーパイプライン

開発状況	資産規模
■大和ハウス工業が保有する稼働中の賃貸住宅 (ロイヤルパークスシリーズ7物件を含みます。)	458億円 (平成25年6月末日現在) (簿価ベース)
■本投資法人向け開発物件　4物件…右下図 ◎ 印 (大和ハウス工業からの優先交渉権取得済み開発中物件)	
■本投資法人の取得対象物件　4物件…右下図 △ 印 (大和ハウス工業宛優先交渉権付与依頼済み開発中物件)	

(注1)上記の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。
(注2)竣工時期は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は、仮称を含みます。
(注3)各用語の説明については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(2)本投資法人の運用実績と新規取得資産(安定性と成長性の両立)　①運用実績　(ニ)今後のスポンサーパイプライン(成長性)」をご参照下さい。

■大和ハウス工業の最近の取組み

大和ハウス工業が現在策定中の第4次中期経営計画における決定事項(平成25年7月5日現在)

- 事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業の3分野を重点投資分野と位置づけ、不動産開発事業に資金を重点投下していく方針
- 第4次中期経営計画における3か年の大和ハウスグループの投資計画額は総額6,500億円
  - ・不動産開発投資4,000億円
  - ・海外投資500億円
  - ・M&A等500億円
  - ・設備投資1,500億円

大和ハウス工業と株式会社コスモスイニシアとの資本業務提携(平成25年4月)

- 大和ハウス工業は、首都圏のマンション事業に強みを持つ株式会社コスモスイニシアを子会社化

- 本投資法人は、平成25年6月、株式会社コスモスイニシアとの間で「パイプラインサポート等に関する基本協定書」を締結し、両社及び両社が実質的に支配関係を有する法人が保有する居住施設を売却する場合に優先的に売買交渉が可能な権利を獲得

(注)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。)が現在策定中の第4次中期経営計画については、大和ハウス工業が平成25年7月5日付で公表した「新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出しに関するお知らせ」に基づいて記載しています。なお、当該計画は、本書の日付現在の大和ハウス工業の目標又は予定であり、今後中止又は変更される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。加えて、上記重点投資分野の不動産開発事業である賃貸住宅事業、商業施設事業及び事業施設事業それぞれに対する投資金額の内訳は、本書の日付現在、決定されていません。また、当該投資の結果、大和ハウスグループが取得又は開発することとなる物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

財務安定性の維持・向上と継続した負債コストの低減

期末負債コスト及び平均残存年数の推移

格付(注3)								
	R&I	A（未定）	A（安定的）	A（安定的）	A（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）
	JCR	—	—	—	—	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

（注1）「本合併」とは、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と本投資法人との合併をいいます。以下同じです。
（注2）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(3) 財務戦略（財務体質の強化）　④負債コストの低減」をご参照下さい。
（注3）一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

借入期間の長期化と負債コストの低減実績

借換時期	借換額（億円）	負債コストの変化（借入年限の変化）	1口当たりの負債コスト増減額（円　概）
平成22年12月	105	1.47%（4.07年） ▶ 1.79%（5.00年）	53
平成23年 9月	318	1.93%（2.04年） ▶ 1.34%（5.01年）	▲294
平成24年 3月	180	1.48%（4.07年） ▶ 1.31%（5.46年）	▲ 47
平成24年 7月	124	2.24%（2.34年） ▶ 0.93%（5.00年）	▲254
平成25年1月及び2月	265	1.32%（3.52年） ▶ 1.04%（5.87年）	▲119

（注）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(3) 財務戦略（財務体質の強化）　④負債コストの低減」をご参照下さい。

有利子負債一覧

（平成25年8月末日現在）

	借入残高	利率		スプレッド	返済期限	期間
タームローンⅢ	10,500百万円	1.40%	（固定）	0.80%	平成27年12月28日	5年
タームローンⅣ	31,800百万円	1.096%	（固定）	0.65%	平成28年 9月30日	5年
タームローンⅤ	7,000百万円	1.025%	（固定）	0.60%	平成29年 3月31日	5年
タームローンⅥ	7,000百万円	1.025%	（固定）	0.60%	平成29年 3月31日	5年
タームローンⅦ	12,400百万円	0.69536%	（固定）	0.45%	平成29年 7月31日	5年
タームローンⅧ	7,600百万円	0.45%	（変動）	0.30%	平成28年 3月31日	3年2か月
タームローンⅨ	17,410百万円	0.9585%	（固定）	0.50%	平成32年 1月31日	6年11か月及び7年
リそな-1	1,095百万円	0.83%	（変動）	0.60%	平成29年 3月31日	5年
三菱東京UFJ-1	4,000百万円	1.07%	（固定）	—	平成31年 3月27日	7年
日本政策投資-1	1,500百万円	0.96375%	（固定）	—	平成32年 1月31日	7年
投資法人債	3,000百万円	1.12%	（固定）	—	平成29年 3月 9日	5年
再生債務	3,573百万円	1.23%	（変動）	1.00%	平成26年 1月31日	4年
	14,861百万円	1.72553%	（固定）	1.10%	平成27年 1月30日	5年
有利子負債合計	121,740百万円					

6

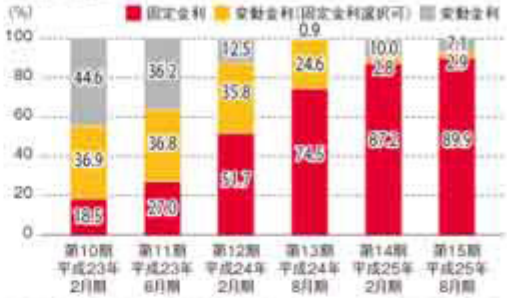
有利子負債構成

■長期負債比率及び短期負債比率の推移

・長期を中心とした有利子負債構成、リファイナンスにより更なる長期化を実現

■固定金利比率及び変動金利比率の推移

・固定金利の構成比率も向上、引き続き金利上昇リスクのヘッジに努める方針



(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(3)財務戦略(財務体質の強化)　③借入期間の長期化・分散化」及び「③金利固定化の実現」をご参照下さい。

有利子負債返済期限の分散状況

(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。

借入先の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築

■本合併時（平成22年4月1日現在）

■平成25年8月末日現在

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

分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上

内部留保（分配準備積立金）の活用方針の変更

■ 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。

・本合併により承継した税務上の繰越欠損金（平成25年8月末日現在:445億円）の活用により、平成30年8月期まで、法人税が課せられ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。

＜新分配方針＞

・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を取り崩し、当期純利益に上乗せするため使用します。
具体的には、平成26年2月期より、原則として内部留保（平成25年8月末日現在:191億円）から減価償却費相当額の10%に相当する金額を取り崩して、当期純利益に上乗せするため使用します。
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市場全般の状況及び本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

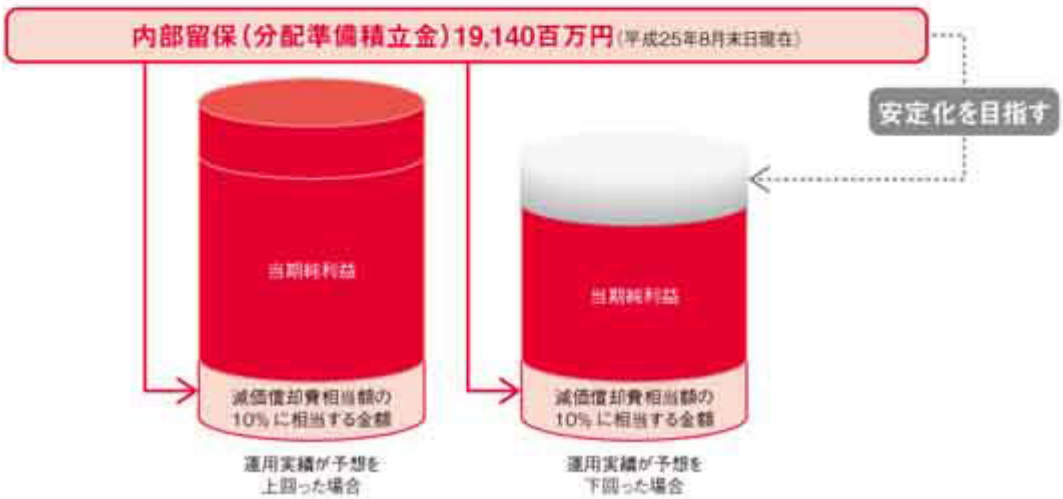
・不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、公募増資時の希薄化等で、当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

・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（出資の払戻し）には該当しません。

（注）本投資法人は、新分配方針の下、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。

＜新分配方針のイメージ図＞



投資家を重視した取組み

平成23年5月　投資主向けアンケートの実施

- 第10期（平成23年2月期）以降の各期末後、投資主の満足度向上を図るため、投資主向けアンケートを実施しています。
- 投資主からの意見を踏まえ、今後も投資主の満足度向上に向けた取組みを継続していきます。

平成24年12月　FTSEへの組入れ

- 平成24年12月24日よりFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesに組み入れられることが、FTSE社より発表されました。
- 本投資法人は、この組入れにより、グローバルでの投資家層の拡大及び流動性の向上に寄与するものと考えています。

平成25年3月　投資口の分割の実施

- 投資家が投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資口の流動性向上を企図し、平成25年2月28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口を、平成25年3月1日付で1口につき2口の割合をもって分割し、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げました。

平成25年8月　投資主優待制度の導入

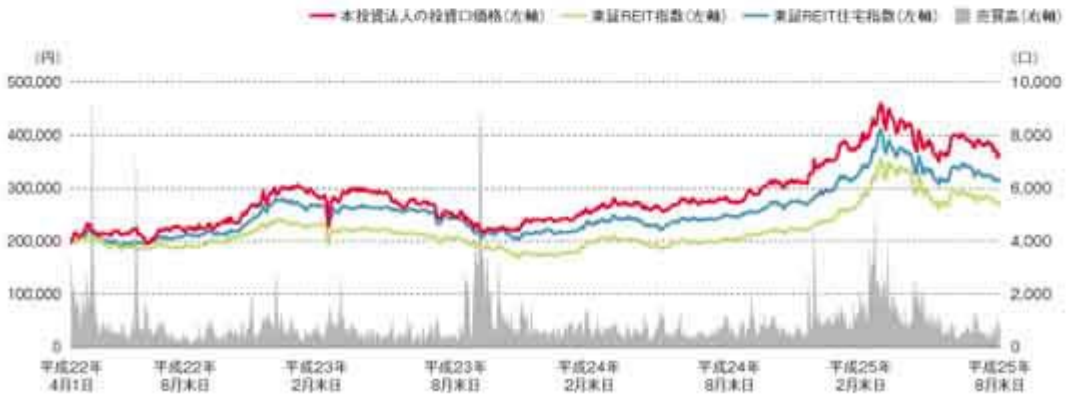
- 本投資法人は、投資主の日頃の支援に応えるとともに投資主の裾野拡大を図ること等を目的とし、本投資法人のスポンサーグループである大和ハウスグループの協力を得て、投資主優待制度を導入しました。
- 本投資法人の各決算期末（2月末日及び8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、所有口数にかかわらず、大和リゾート株式会社（大和ハウス工業の100%子会社）が全国で展開する27か所の「ダイワロイヤルホテルズ」で優待価格による宿泊が可能な利用券を1枚配布することとしました。

平成25年9月　役職員向け累積投資制度の導入を決定

- 本資産運用会社において、平成25年12月より役職員向けに累積投資制度（注）を導入することを決定しました。
- 本資産運用会社の役職員が、当該累積投資制度を通して本投資法人の投資口価格の動向を注視し業績への意識をより高めることで、本投資法人の投資口価格の向上に努め、本投資法人のより一層の成長と中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的としています。

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

■ 投資口価格・売買高の推移



（注1）平成22年4月1日における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、それぞれ同日の本投資法人の投資口価格終値197,750円に換算して記載しています。
（注2）平成25年3月1日を効力発生日として本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしており、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。
（注3）株式会社QUICKによる情報を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、投資口価格は、終値ベースで記載しています。

将来を見据えた投資方針

人口・世帯数の将来推移の見通し

・総世帯数に占める「単独+夫婦のみの世帯」の割合が増加を続けると予想されていることから、本投資法人の主な投資対象であるコンパクトタイプの需要が一定程度見込まれるものと、本投資法人は考えています。

・今後、総人口に占める65歳以上の割合が増加を続けると予想されていることから、高齢者向け住宅（注2）の需要についても一定程度見込まれるものと、本投資法人は考えています。

（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成25年1月推計」、「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）（出生中位（死亡中位）推計）」、総務省統計局「平成17年国勢調査報告」（平成17年の人口）

（注1）上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成25年1月推計」の世帯総数及び単独世帯と夫婦のみ世帯の合計世帯数並びに「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）（出生中位（死亡中位）推計）」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。なお、平成17年の人口は、総務省統計局「平成17年国勢調査報告」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。

（注2）「高齢者向け住宅」については、後記「高齢者向け住宅への投資方針」をご参照下さい。

投資方針

■ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針

・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。

・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く方針です。

<地域別投資比率>

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、渋谷区及び新宿区）	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%

<タイプ別戸数比率>

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	・最寄り駅との近接性 ・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1）高齢者向け住宅は、投資比率及び戸数比率の算定に含まれません。

（注2）各用語の説明については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(5)将来を見据えた投資方針　②ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」をご参照下さい。

高齢者向け住宅への投資方針

・高齢化社会が進展していく中で、今後も一定の需要が見込まれる高齢者向け住宅[注1]への投資を行うにあたり、そのリスクを管理するため、高齢者向け住宅投資に関連した方針及び基準を新たに追加しました。本投資法人は、大和ハウスグループのサポート等を活用しリスクを限定した上で、ポートフォリオへの影響にも配慮し限定的な範囲に限って投資する方針です。

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2]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、ポートフォリオの限定的な範囲に限って行うものとします。

(注1)「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。
(注2)「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。以下同じです。

高齢者向け住宅の取得実績

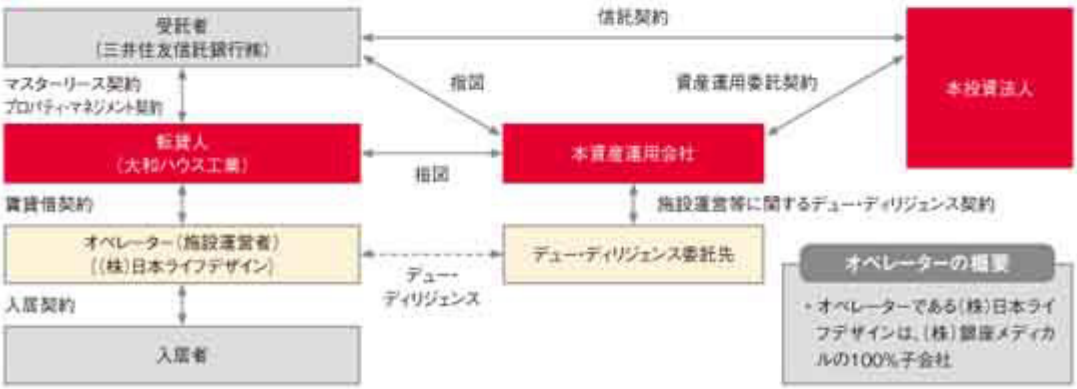
■ 介護付有料老人ホーム（アーバンリビング稲毛）を本投資法人としての高齢者向け住宅第1号物件として取得

・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
・大和ハウス工業との間で賃料保証型のマスターリース契約[注1]を締結し、中長期的に安定した収益を確保
・物件及びオペレーターについて、施設の運営状況及び競争力並びに介護事業運営に関する適法性等の調査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を高齢者向け住宅の分析に専門性を有するリエゾン・パートナーズ株式会社（以下「デュー・ディリジェンス委託先」といいます。）に委託
・取得後についても継続的にデュー・ディリジェンス委託先による運営状況のモニタリングを実施

■ 取得物件概要

[illegible]	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1
[illegible]	鉄骨造・4階建
[illegible]	平成21年3月18日
[illegible]	1戸[注2]
[illegible]	平成25年6月24日
[illegible]	930百万円
[illegible]	978百万円[注3]
[illegible]	大和ハウス工業
[illegible]	7.4%
[illegible]	医療依存度の高い入居者の受入れが可能

■ 取得・運営スキーム



(注1) オペレーターである株式会社日本ライフデザインは、マスターリース会社である大和ハウス工業より当該物件を一括して賃借した上で、施設入居者との間で入居契約を締結し、「アーバンリビング稲毛」を高齢者向け住宅として運営します。
(注2) 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3) 平成25年4月1日を価格時点とする、取得時の鑑定評価額を記載しています。

大和ハウスグループとその総合力を活用した運用戦略

本投資法人の運用戦略、大和ハウスグループとのコラボレーション

大和ハウスグループの総合力を活用

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

分配金マネジメントの実施

内部留保191億円(注)と税務上の繰越欠損金445億円(注)を活用し、分配金マネジメントを実施していきます。

(注)平成25年8月末日現在

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

本投資法人の持続的な外部成長と安定した分配金の実現を目指す

ポートフォリオの質の向上

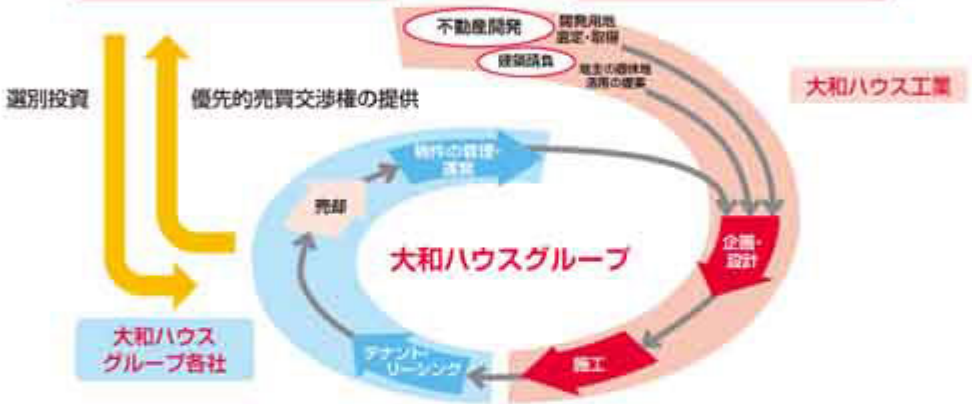
相対的に競争力の劣る運用資産の入替えによる収益性の向上や、管理・運営コストの削減を実現していきます。

資産規模の拡大

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

財務体質の改善

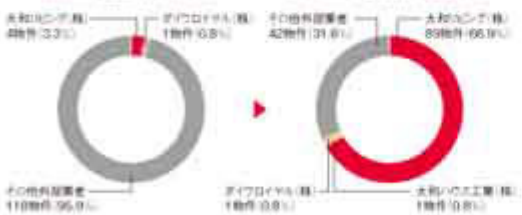
大和ハウスグループの信用力を背景に強固なバンクフォーメーションを構築し、負債コストの削減に努めます。



■プロパティ・マネジメント会社、ビルメンテナンス会社及びマスターリース会社の変更

プロパティ・マネジメント会社の変更

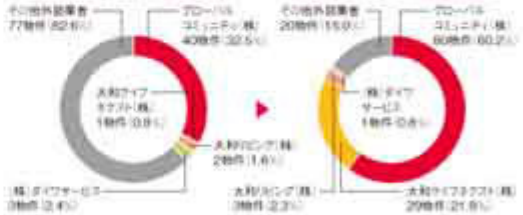
〈変更前〉〔平成24年8月31日現在〕 大和ハウスグループ 5物件/123物件(4.1%) → 〈変更後〉〔本書の日付現在〕 91物件/133物件(68.4%)



△7,487千円(注2)/年のコスト削減

ビルメンテナンス会社の変更

〈変更前〉〔平成24年8月31日現在〕 大和ハウスグループ 46物件/123物件(37.4%) → 〈変更後〉〔本書の日付現在〕 113物件/133物件(85.0%)



△17,231千円(注2)/年のコスト削減

マスターリース会社の変更

①外部業者をマスターリース会社としていた6物件に係るマスターリース会社を平成25年3月に大和リビングマネジメント株式会社へと変更

②これまで本投資法人が71物件のマスターリースを委託していたディエイチ・リーシング合同会社が、大和ハウスグループの組織再編の一環として、平成25年3月29日を効力発生日として大和リビングマネジメント株式会社に吸収合併されたことにより、委託費用年間3,166千円(注3)のコスト削減を実現

大和ハウスグループに対する管理業務の集約化により、年間27,885千円のコスト削減を実現

(注1)「大和ハウスグループとのコラボレーション」については、本文「第二部　参照情報　第2　参照書類の補完情報　1　投資法人の事業の概要　(8)大和ハウスグループとその総合力を活用した運用戦略　⑥大和ハウスグループとのコラボレーション」をご参照下さい。

(注2)第15期(平成25年8月期)における各物件の運用実績を基に、各業務委託費用の見直しを行わなかった場合との差額を本資産運用会社が計算したものであり、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3)第13期(平成24年8月期)及び第14期(平成25年2月期)におけるマスターリース報酬を単位未満を切り捨てて記載しています。

大和ハウスグループの概要

<大和ハウス工業の概要>

商号	大和ハウス工業株式会社
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号
創業	昭和30年4月5日 (設立:昭和22年3月4日)
資本金	161,699百万円 (平成25年8月19日現在)
社員数 (連結)	30,361名※臨時職員を除きます。 (平成25年3月31日現在)
長期格付	株式会社格付投資情報センター(R&I) AA-(安定的) (公表日:平成25年3月27日)
	株式会社日本格付研究所(JCR) AA(安定的) (公表日:平成25年2月19日)

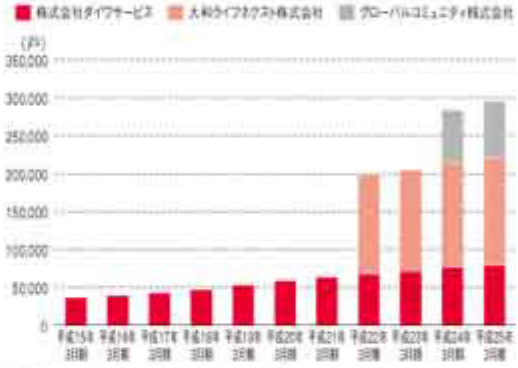
<大和ハウスグループの事業領域>

人・街・暮らしの価値共創グループ

■ 賃貸住宅管理戸数の推移

(出所)大和ハウス工業「Financial Factbook」
(注)平成21年4月に大和リース株式会社の集合住宅賃貸管理事業は大和リビング株式会社に移管されました。

■ 分譲マンション管理戸数の推移



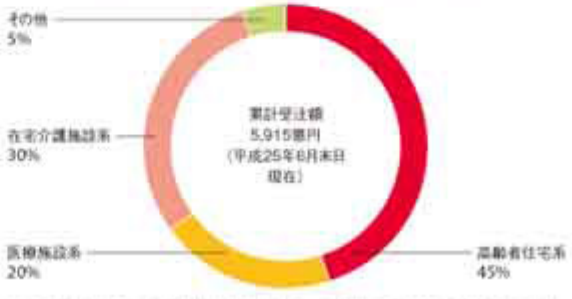
(出所)大和ハウス工業「Financial Factbook」

大和ハウスグループの高齢者向け住宅に関する取組み

- 平成元年、日本の高齢化社会と医療・介護の様々な課題と問題を考え、医療・介護施設のあり方や事業の企画・提案を総合的にプロデュースする「シルバーエイジ研究所」を創設。平成21年11月、「ヒューマン・ケア事業推進部」を設立
- 平成24年6月、首都圏3か所で介護付有料老人ホーム「もみの樹」を事業展開している東電ライフサポート株式会社(東京電力株式会社100%子会社)の全株式を取得し、子会社化(その後、大和ハウスライフサポート株式会社に社名変更)

もみの樹・杉並
(注)上記の写真の物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

■ 大和ハウス工業 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設 受注額



■ 高齢者住宅系:サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、ケアハウス、グループホーム等
■ 医療施設系:病院・診療所
■ 在宅介護施設系:小規模多機能、デイケア、デイサービス、老人保健施設、ショートステイ等
■ その他:薬局、保育所等
(出所)大和ハウス工業「大和ハウスグループの取り組み」

ポートフォリオマップ

保有物件及び新規取得資産

エリア 3
首都圏
その他都市
エリア 4
3017 カスタリア市川
3008 カスタリア市川妙典
3012 カスタリア南行徳II
3006 カスタリア西船橋
3011 カスタリア南行徳
3003 カスタリア船橋
3010 カスタリア浦安
3007 カスタリア舞浜
4001 アーバンリビング駿毛
3018 ロイヤルパークス花小金井
3019 カスタリア武蔵小杉
3001 コスモハイム武蔵小杉
3002 カスタリア観見
3013 カスタリア野毛山
4017 カスタリア円山表参道
4026 ビッグタワー南3条
4016 カスタリア円山表参道
4021 カスタリア勾当台公園
4023 カスタリア大町
4031 カスタリア桜ヶ岡
4022 カスタリア一番町
4030 カスタリア壬生
4009 クレスト草津
4027 カスタリア伏見
4020 カスタリア三宮
4006 アプリーレ豊水
4001 カスタリア新栄
4034 カスタリア表賀本通
4014 カスタリア栄
4028 カスタリア名駅南
8002 フォレオタウン岡井
4029 カスタリア高松
4018 カスタリア東比恵
4032 カスタリア大濠ヘイタワー
4011 カスタリア新梅田
4025 カスタリアタワー鹿嶋橋
4010 カスタリア堺筋本町
4019 カスタリアタワー長堀橋
4024 カスタリア上町台
4015 カスタリア日本橋高津
4033 ロイヤルパークスなんば
4012 カスタリア舞鶴野

財務ハイライト

	第10期 (平成23年2月期)	第11期 (平成23年8月期)	第12期 (平成24年2月期)	第13期 (平成24年8月期)	第14期 (平成25年2月期)	第15期 (平成25年8月期)
総資産額	202,092百万円	200,699百万円	221,703百万円	218,295百万円	221,779百万円	229,781百万円
純資産額	74,586百万円	73,984百万円	91,880百万円	91,928百万円	91,846百万円	103,406百万円
自己資本比率	36.9%	36.9%	41.4%	42.1%	41.4%	45.0%
1口当たり純資産額	314,088円	311,552円	286,170円	286,320円	286,063円	293,678円
有利子負債額	123,325百万円	122,653百万円	125,325百万円	121,834百万円	125,540百万円	121,740百万円
LTV	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%

オファリングスケジュール

・発行価格等の決定期間の初日(平成25年10月21日(月))に発行価格等が決定された場合には、以下のスケジュールとなります。

日	月	火	水	木	金	土
10/6	10/7	10/8	10/9	10/10 有価証券届出書提出日	10/11	10/12
10/13	10/14	10/15	10/16	10/17	10/18	10/19
			需要状況等の把握期間			
10/20	10/21	10/22	10/23	10/24	10/25	10/26
需要状況等の把握期間						
	発行価格等決定日	申込期間				
10/27	10/28	10/29	10/30	10/31	11/1	11/2
	払込期日	受渡期日				

(注1)需要状況等の把握期間は、平成25年10月16日(水)から、最短で平成25年10月21日(月)まで、最長で平成25年10月24日(木)までを予定しています。

(注2)発行価格等の決定期間は、平成25年10月21日(月)から平成25年10月24日(木)までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成25年10月21日(月)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が平成25年10月21日(月)の場合、
申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

②発行価格等決定日が平成25年10月22日(火)の場合、
申込期間は「平成25年10月23日(水)から平成25年10月24日(木)まで」、払込期日は「平成25年10月29日(火)」、受渡期日は「平成25年10月30日(水)」

③発行価格等決定日が平成25年10月23日(水)の場合、
申込期間は「平成25年10月24日(木)から平成25年10月25日(金)まで」、払込期日は「平成25年10月30日(水)」、受渡期日は「平成25年10月31日(木)」

④発行価格等決定日が平成25年10月24日(木)の場合、
申込期間は「平成25年10月25日(金)から平成25年10月28日(月)まで」、払込期日は「平成25年10月31日(木)」、受渡期日は「平成25年11月1日(金)」

となりますので、ご注意下さい。