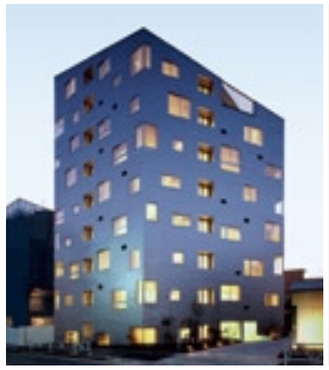
大和ハウス・レジデンシャル投資法人

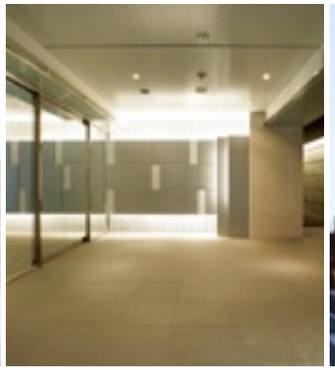
http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/



Daiwa House
大和ハウスグループ

CASTALIA

Daiwa House
Residential
Investment Corp.



第16期 決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自　平成25年9月1日　　至　平成26年2月28日

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
東京都千代田区永田町二丁目4番8号

Daiwa House®
大和ハウスグループ

「人・街・暮らしの価値共創グループ」

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

CONTENTS

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

TOPICS

着実な外部成長

第16期（平成26年2月期）は6物件総額10,300百万円（取得価格合計）を取得し、唯一保有していた商業施設1物件990百万円の譲渡を行った結果、本投資法人が保有する物件は全て居住施設となりました。
また、平成25年10月及び11月に第3回公募増資（総額85億円）を実施し、資産規模は2,299億円（平成26年2月28日現在）へ拡大、着実な外部成長を実現しました。

	第14期末（平成25年2月期）	第15期末（平成25年8月期）	第16期末（平成26年2月期）
物件数（物件）	123	127	132
資産規模（億円）	2,126	2,210	2,299

第16期（平成26年2月期）取得物件の概要

取得資産	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	カスタリア武蔵小杉
所在地	東京都渋谷区	東京都渋谷区	東京都品川区	東京都目黒区	東京都品川区	神奈川県川崎市
取得価格（A）（百万円）	1,900	1,420	2,030	1,750	1,520	1,680
鑑定評価額（B）（百万円）（注1）	2,030	1,520	2,150	1,790	1,660	1,750
鑑定差額（A）-（B）（百万円）	△130	△100	△120	△40	△140	△70
NOI利回り（注2）	5.3%	5.2%	5.1%	5.3%	5.5%	5.6%

（注1）取得時の鑑定評価額を記載しています。
（注2）（取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益／取得価格）

収益性の向上について

高い稼働率（期中平均稼働率96.5%）と安定した賃料、賃貸事業費用の低減等により、第16期（平成26年2月期）ポートフォリオNOI利回りは5.59%に改善しました。

	第9期末（平成22年8月期）	第15期末（平成25年8月期）	第16期末（平成26年2月期）
NOI利回り	4.99%	5.42%	5.59%

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

LTVの低減

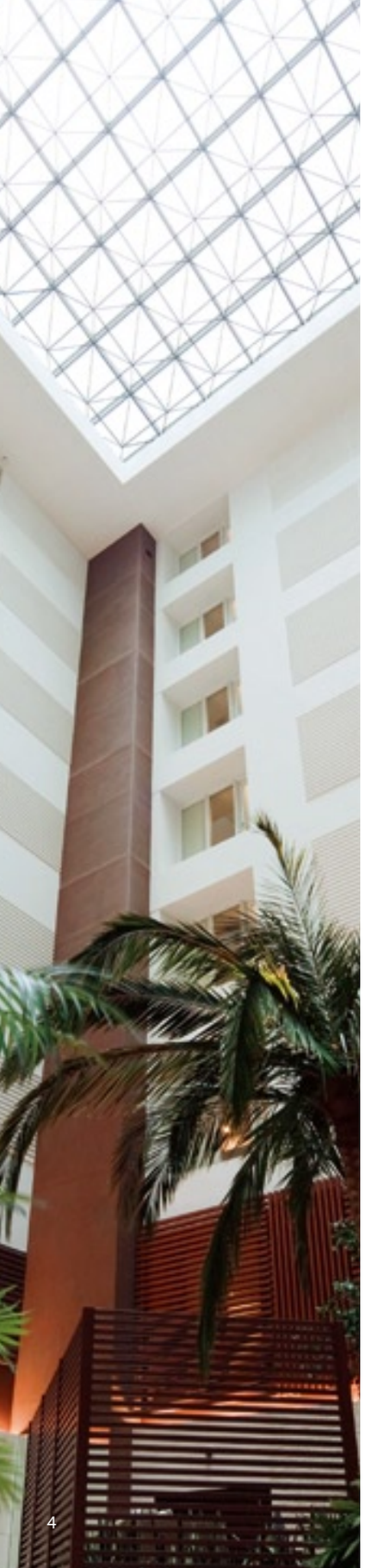
平成25年10月及び11月に実施した第3回公募増資（総額85億円）により、LTVの低減を実現しました。

LTVの引下げ効果

公募増資によるLTVの引下げ効果は、下記の通りです。

第14期末（平成25年2月期）	▶	第15期末（平成25年8月期）	▶	第16期末（平成26年2月期）
56.6%		53.0%		51.1%

（注）LTVはLoan to Valueの略で、借入金や投資法人債等の有利子負債金額を総資産金額で割った有利子負債比率をいいます。



決算・運用状況のご報告

（第16期 自 平成25年9月1日　至 平成26年2月28日）

ご挨拶

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

このたび、第16期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

第16期の運用状況及び決算内容についてご報告申し上げます。

本投資法人は、平成25年9月に「カスタリア初台Ⅱ」を含めた6物件（取得価格合計10,300百万円）を取得する一方、唯一保有していた商業施設「フォレオタウン筒井」を平成25年12月に売却しました。

この結果、当期末（平成26年2月28日）における保有資産の合計は、物件数132物件、資産規模2,299億円（取得価格ベース）と順調に外部成長を実現しています。

一方、本投資法人が保有している物件の運営状況も良好に推移し、当期の平均稼働率は96.5%、平成26年2月末現在は96.8%と高い稼働率を継続的に確保しています。また、ここ数年、弱含みであった賃料水準も回復傾向が鮮明となり、高い稼働率の維持と賃料水準の安定が両立する状況になりつつあります。

また、平成25年10月及び11月に新投資口合計22,000口を発行し、総額8,599百万円の資金調達を実施した結果、当期末のLTV（有利子負債比率）も前期（平成25年8月期）末の53.0%から51.1%へと低減するなど、財務体質の強化にも努めました。

上記運用の結果、当期は営業収益8,316百万円、営業利益3,559百万円、経常利益2,704百万円、当期純利益2,703百万円の実績となり、「フォレオタウン筒井」の譲渡損失385百万円につきましては同額を内部留保から取崩したほか、分配方針に基づき、減価償却額の10%相当158百万円（投資口1口当たり425円）も内部留保から取崩し、分配金総額は3,248百万円（投資口1口当たり8,688円）としました。

本投資法人は、平成26年3月28日付で大和ハウス工業株式会社から「ロイヤルパークス若葉台」（取得価格4,360百万円）を取得し、第17期（平成26年8月期）に入っても、新たな成長を目指して積極的な活動に着手しています。

なお、私、多田哲治は平成25年12月1日付で本投資法人の執行役員に、本投資法人が資産運用を委託する大和ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長には、私、土田耕一が平成26年4月1日付でそれぞれ就任し、新たな運用体制となりました。

新体制におきましても、引続きスポンサーであります大和ハウスグループの総合力とノウハウを最大限に活用しつつ、ポートフォリオの着実な成長と投資主の利益の極大化を実現させるよう、両名で力を合わせて取り組んでまいる所存であります。

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

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
執行役員　**多田　哲治**

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

1口当たり分配金実績

第16期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）　**8,688円**

1口当たり予想分配金(注)
第17期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）　**8,470円**

1口当たり予想分配金(注)
第18期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）　**8,550円**

（注）予想分配金は、平成26年4月10日現在における予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。

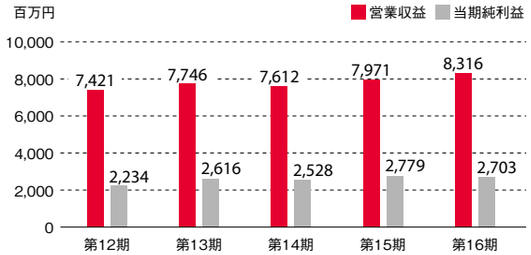
決算ハイライト

運用状況

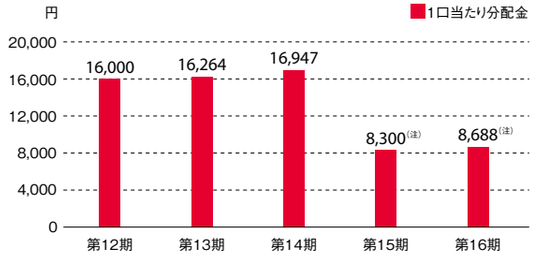
	第12期（平成24年2月期）	第13期（平成24年8月期）	第14期（平成25年2月期）	第15期（平成25年8月期）	第16期（平成26年2月期）
営業収益	7,421百万円	7,746百万円	7,612百万円	7,971百万円	8,316百万円
営業利益	3,434百万円	3,691百万円	3,398百万円	3,661百万円	3,559百万円
経常利益	2,357百万円	2,724百万円	2,529百万円	2,780百万円	2,704百万円
当期純利益	2,234百万円	2,616百万円	2,528百万円	2,779百万円	2,703百万円
1口当たり分配金	16,000円	16,264円	16,947円	8,300円	8,688円
分配金総額	2,568百万円	2,610百万円	2,720百万円	2,920百万円	3,248百万円
当期運用日数	182日	184日	181日	184日	181日

（注）第13期の当期純利益は、内部留保実施額を含めた金額で分配金の支払い原資とは異なります。
第12期、第14期、第15期及び第16期の分配金の支払い原資は内部留保からの取崩しを含めた金額で、当期純利益とは異なります。

＜営業収益・当期純利益＞



＜1口当たり分配金＞



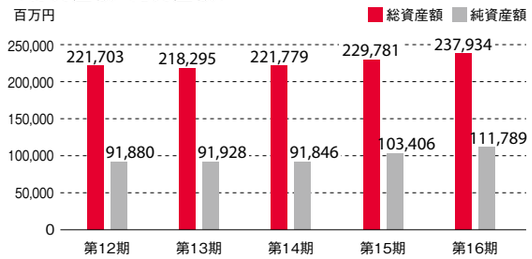
（注）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。

財務状況

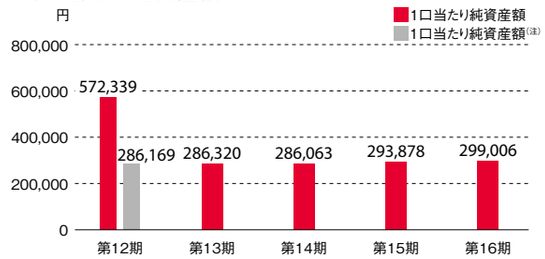
	第12期（平成24年2月期）	第13期（平成24年8月期）	第14期（平成25年2月期）	第15期（平成25年8月期）	第16期（平成26年2月期）
総資産額	221,703百万円	218,295百万円	221,779百万円	229,781百万円	237,934百万円
純資産額	91,880百万円	91,928百万円	91,846百万円	103,406百万円	111,789百万円
自己資本比率	41.4%	42.1%	41.4%	45.0%	47.0%
1口当たり純資産額	572,339円	286,320円(注)	286,063円(注)	293,878円	299,006円
有利子負債額	125,325百万円	121,834百万円	125,540百万円	121,740百万円	121,666百万円
総資産有利子負債比率	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%

（注）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、平成24年8月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

＜総資産額・純資産額＞



＜1口当たり純資産額＞



（注）第12期について、投資口分割の比率（2分の1）に応じて記載しています。

東京都中央区 日本橋

本投資法人が保有している物件が所在している街並みについて、資産運用報告にてシリーズでご紹介をしております。第5回は、9物件が立地する東京都中央区日本橋周辺をご紹介いたします。

400年超の歴史をもつ街のシンボル　日本橋

東京都中央区日本橋は、東京23区のほぼ中央に位置し、東京駅に隣接する皇居の東側の地域です。
本投資法人は、東京都中央区で町名に日本橋とつく場所に、「カスタリア」ブランドの9物件を保有しています。
日本橋は、江戸幕府開府時の江戸城を中心とした町人地が起源とされています。江戸時代に整備された五街道（東海道・甲州街道・奥州街道・日光街道・中山道）の起点であり、江戸の中心として発展してきた地域です。かつては築地市場の前身である日本橋魚市場もあり、江戸の台所として約320年間、人々に親しまれていました。

日本橋という地名は、日本橋川に架かる「日本橋」が由来といわれています。日本橋は、慶長8年に完成した400年を超える歴史をもつ橋です。第19代となる現在の石造二重アーチ橋は、明治44年に架け替えられ、平成23年に100周年を迎えています。江戸の中央ということから、日本橋という橋名がつけられました。
「日本橋から飛び立つ」というイメージから、翼のような背びれを持つ麒麟像と、東京市（現東京都）の紋章をもつ獅子像が配置された、和洋折衷のデザインとなっています。歌川広重の「東海道五十三次」や葛飾北斎の「富嶽三十六景」などの浮世絵にも描かれており、昔から街のシンボルとして人々に親しまれている橋です。

また、橋柱の「日本橋」という文字は、徳川最後の将軍である15代徳川慶喜、橋中央の「日本国道路元標」は、当時の総理大臣であった佐藤栄作によるもので、平成11年には国の重要文化財にも指定されています。

商業及び文化、経済の中心地

日本橋には、江戸時代から続く老舗や、三井本館、髙島屋日本橋店などの国指定重要文化財があり、歴史を感じる街並みとなっています。近代的な郵便事業発祥の地である日本橋郵便局では、毎年元旦に年賀郵便の配達出発式が行われています。

江戸時代、五街道の起点であった日本橋には、全国各地より人やものが多く集まりました。商業の中心地として栄え、三越の起源である三井越後呉服店や東急百貨店日本橋店となった白木屋、大丸など、現在も続く老舗百貨店が江戸時代の日本橋で創業しました。百貨店の他にも乾物店、海苔店、鰹節店やフルーツ店、刃物店といった老舗店も江戸時代の日本橋で創業し、現在も人々に親しまれています。

また、当時の日本橋は商業に加え文化の中心地としても繁栄しました。日本橋人形町付近では、江戸歌舞伎や人形浄瑠璃などが上演され人々の人気を集めました。
さらに、明治～大正時代の日本橋は、商業の中心として引き続き栄える一方、日本銀行本店や東京証券取引所なども開設され、経済の中心地としても発展を続けます。その後の高度経済成長期、バブル景気を経た平成11年、老舗百貨店の撤退をきっかけに、商業の中心地としての日本橋の魅力を取り戻そうと、地元の企業や住民による日本橋再生運動が始まりました。

官民、地元一体で進む日本橋再開発計画

かつての日本橋の賑わいを取り戻そうと、平成12年頃から官民、地元が一体で推進する日本橋再開発計画が始まりました。同計画により、平成16年に「COREDO（コレド）日本橋」、平成22年に「COREDO室町」などの新しい商業施設がオープンしました。また、平成26年3月には、商業施設やオフィスに加え、映画館や賃貸住宅なども入居する「COREDO室町2」、「COREDO室町3」がオープンしています。（「COREDO」とは、CORE（核）とEDO（江戸）を合わせた造語です。）
地元企業の協賛による無料巡回バス「メトロリンク日本橋」も運行しており、東京駅と日本橋のエリアを結ぶ足として親しまれています。

また、「水の都」の再生を目指し、平成23年には日本橋川に観光用船着場「日本橋船着場」も完成しました。
これらの再開発により、現在の日本橋は老舗店と新しい施設が共存する街となり、今後も引き続き再開発の見込まれる地域となっています。

本投資法人では、日本橋周辺に、下記9物件を保有しております。

❶カスタリア日本橋
❷カスタリア茅場町
❸カスタリア水天宮
❹カスタリア水天宮Ⅱ
❺カスタリア人形町
❻カスタリア人形町Ⅱ
❼カスタリア東日本橋
❽カスタリア東日本橋Ⅱ
❾カスタリア東日本橋Ⅲ

大和ハウスグループの総合力を活用した運用戦略

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。

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

分配金マネジメントの実施

内部留保185億円※と税務上の繰越欠損金445億円※を活用し、分配金マネジメントを実施していきます。

※平成26年2月末日現在

（注）内部留保額は取崩し後の金額であり、取崩し前は191億円です。

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

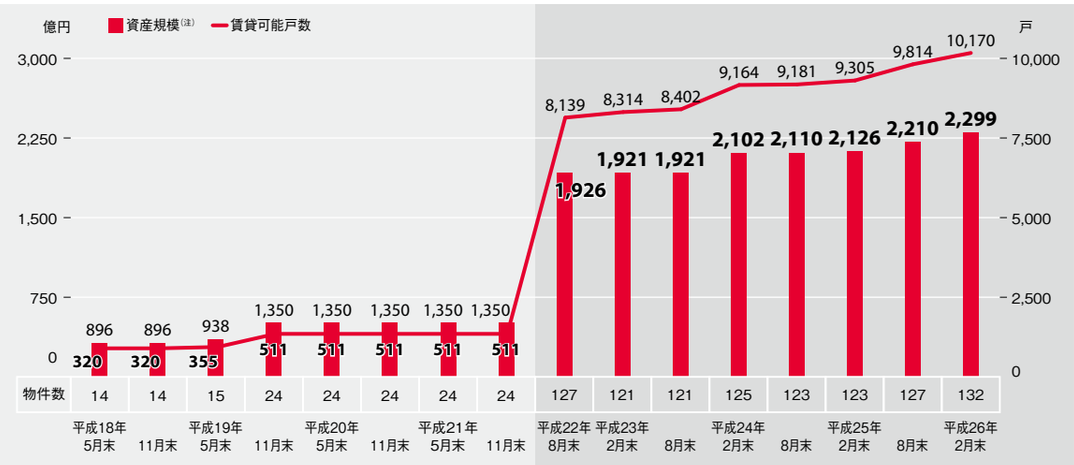
大和ハウスグループの信用力を背景に強固なバンクフォーメーションを構築し、負債コストの削減に努めます。

外部成長に向けた取り組み

1. 資産規模の推移

本投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）以降、資産規模を拡大した結果、第16期末の資産規模（取得価格ベース）は2,299億円を超え、10,170戸の賃貸可能戸数を有する、住宅系リート(注)の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しています。

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



（注）資産規模は、単位未満を切り捨てて記載しています。

2. 物件取得について

第16期は下記6物件、総額10,300百万円（取得価格ベース）を取得し、ポートフォリオの質の向上を実現しました。

1049 カスタリア初台Ⅱ

所在地	東京都渋谷区
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地下1階／5階建
建築時期	平成20年1月
賃貸可能戸数	56戸
取得年月日	平成25年9月27日
取得価格	1,900百万円

1050 カスタリア恵比寿

所在地	東京都渋谷区
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地下1階／9階建
建築時期	平成19年10月
賃貸可能戸数	36戸
取得年月日	平成25年9月27日
取得価格	1,420百万円

2047 カスタリア目黒長者丸

所在地	東京都品川区
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地下1階／3階建
建築時期	平成20年2月
賃貸可能戸数	61戸
取得年月日	平成25年9月27日
取得価格	2,030百万円

（注）取得価格は、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2048 カスタリア目黒鷹番

所在地	東京都目黒区
構造・階数	鉄筋コンクリート造・6階建
建築時期	昭和44年9月(注)
賃貸可能戸数	55戸
取得年月日	平成25年9月27日
取得価格	1,750百万円

（注）平成19年8月に、耐震補強を伴う改修工事を行っています。

2049 カスタリア大森Ⅲ

所在地	東京都品川区
構造・階数	鉄筋コンクリート造・8階建
建築時期	平成20年2月
賃貸可能戸数	74戸
取得年月日	平成25年9月27日
取得価格	1,520百万円

3019 カスタリア武蔵小杉

所在地	神奈川県川崎市
構造・階数	鉄筋コンクリート造・7階建
建築時期	平成19年11月
賃貸可能戸数	85戸
取得年月日	平成25年9月27日
取得価格	1,680百万円

3. 物件譲渡について

第16期は下記の物件を譲渡しました。

フォレオタウン筒井

譲渡日	平成25年12月26日
譲渡価格(注1)	990百万円
帳簿価格	1,365百万円
売却損益(注2)	△385百万円

（注1）譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用等を控除した金額を記載しています。

4. 第17期以降の物件取得について

第17期以降は、下記1物件を取得しています。

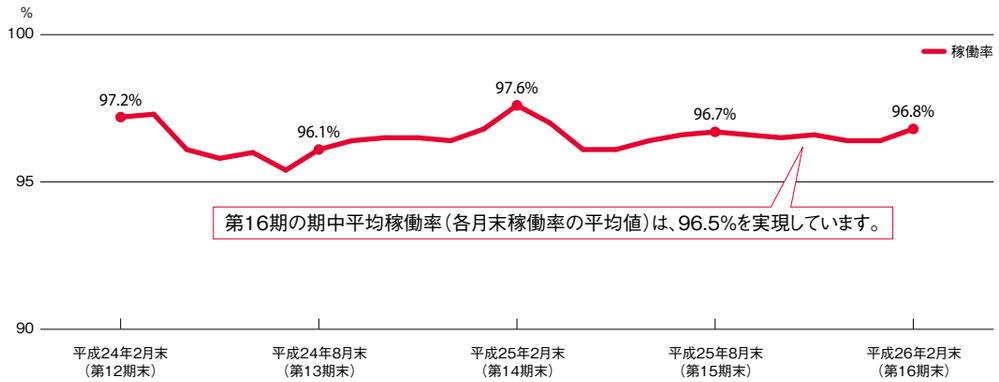
3020 ロイヤルパークス若葉台（大和ハウス工業からの取得）

所在地	東京都稲城市
構造・階数	鉄筋コンクリート造・14階建（住宅棟） 鉄骨造・3階建（商業棟）
建築時期	平成21年11月
賃貸可能戸数	192戸
取得年月日	平成26年3月28日
取得価格	4,360百万円

内部成長の施策

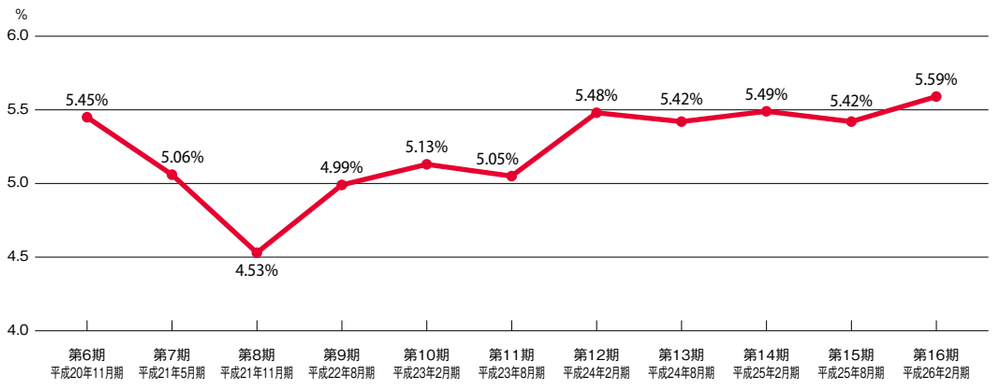
ポートフォリオ稼働率の推移

当期の平均稼働率は96.5%と、運用状況の予想の前提条件であった平均稼働率96.0%を上回る水準で推移しました。



ポートフォリオNOI利回りの推移

当期のポートフォリオNOI利回りは、高い稼働率の維持、賃料水準の安定及び管理コストの削減等により上昇しました。



建物の経年対応について

保有資産の経年対応として、資産運用会社内で「建設技術グループ」が活動しています。

■ 設立の目的
- ・予防的な大規模修繕等による保有物件の競争力の維持向上
- ・計画的な修繕等の実施による資産運用の安定化
- ・原状回復工事費と修繕費用の適正化

■ 当期の実績及び活動予定

①建物診断及び長期修繕計画の策定
全保有資産に対し建物診断を行い、より正確な修繕計画の立案による修繕コストの合理化及び資産運用の安定化を企図しています。当期末現在、52物件について完了しています。

②戦略的バリューアップ工事の実施
5物件のバリューアップ工事を実施し、収益力・ブランド力等のバリューアップに貢献しました。

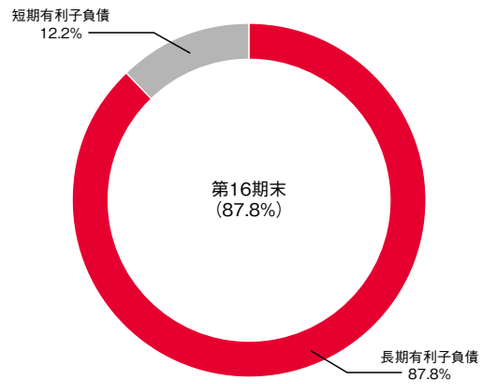
③建物維持管理業務の継続的見直し
原状回復工事及び修繕工事等をモデル化し、コスト・美観・機能を追求します。

財務戦略について

1. 有利子負債の構成比について

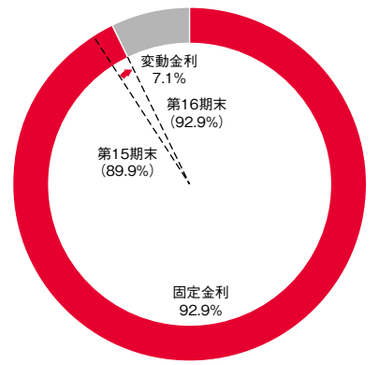
長短区分

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



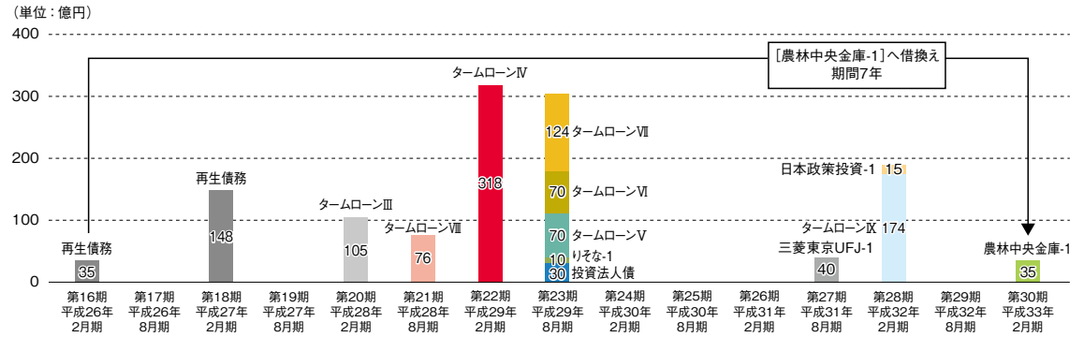
金利属性

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



2. 返済期限の分散状況　※コミットメントラインは除く。

本合併以降のリファイナンスに伴い、第16期末の平均借入期間は3.1年と長期を中心とした負債構成になっています。返済期限が分散化されていることで、戦略的なリファイナンス対応が可能であり、上記リファイナンスではスプレッドの引き下げにも成功しました。



（注）コミットメントラインによる借入金を除いて記載しています。

3. LTV及び格付の状況

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
LTV	52.8%	61.8%	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%

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

分配金のマネジメントについて

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

税務上の繰越欠損金による内部留保の実施

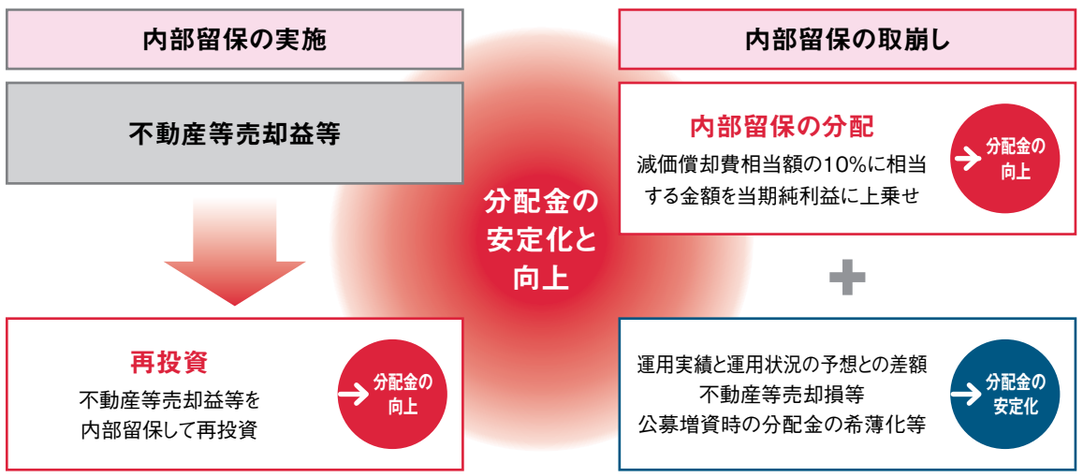
不動産等売却益等が発生した場合等、税務上の繰越欠損金を活用することにより、平成30年8月期まで、法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、内部留保していくことが可能です。

内部留保（分配準備積立金）について

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

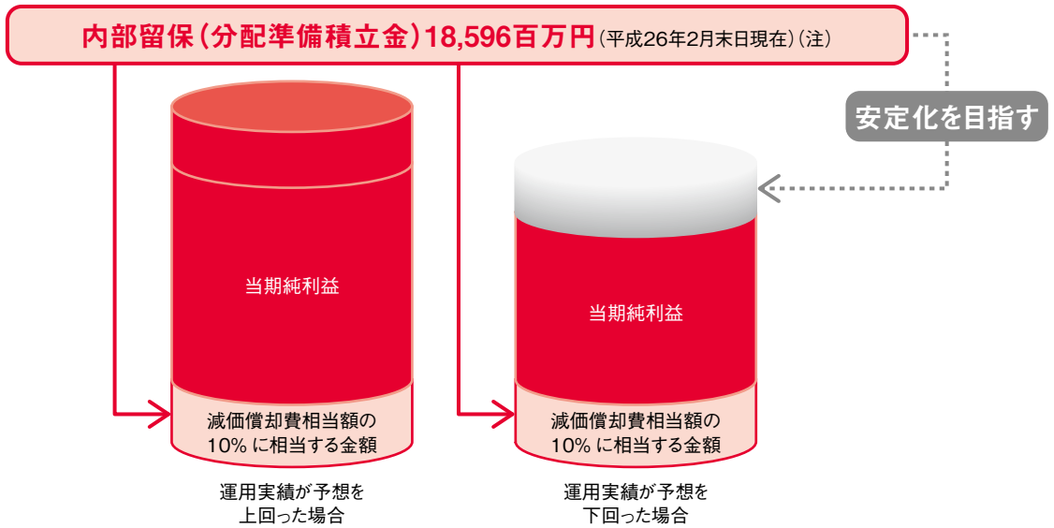
分配方針について

- 減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限として、本投資法人が決定する金額を内部留保から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。
  具体的には、平成26年2月期末より、原則として内部留保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、平成26年4月10日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況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は、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。
- 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。
  なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。



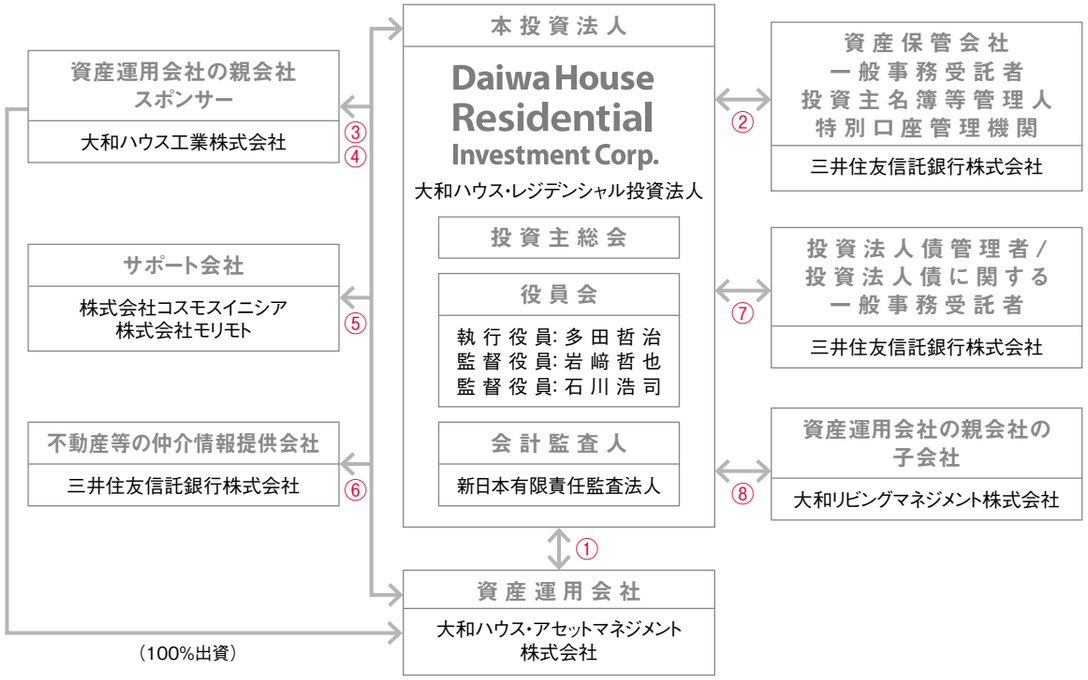
（注）本投資法人は、分配方針の下、分配金の安定化を目指していく方針ですが、予想分配金の額の分配を保証又は約束するものではありません。

〈分配方針のイメージ図〉



（注）当期の取崩し後の金額であり、取崩し前は総額19,140百万円です。

投資法人の仕組み



① 資産運用委託契約
② 資産保管業務委託契約、一般事務委託契約
　投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約
③ 新パイプライン・サポート等に関する基本協定書
④ 資産の売買契約
⑤ パイプライン・サポート等に関する基本協定書
⑥ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書
⑦ 管理委託契約、事務委託契約、財務及び発行・支払代理契約
⑧ マスターリース契約、定期建物賃貸借契約

投資方針

地域別投資比率

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

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

（注）高齢者向け住宅は、投資比率の算定に含まれません。

居住施設のタイプ別投資比率

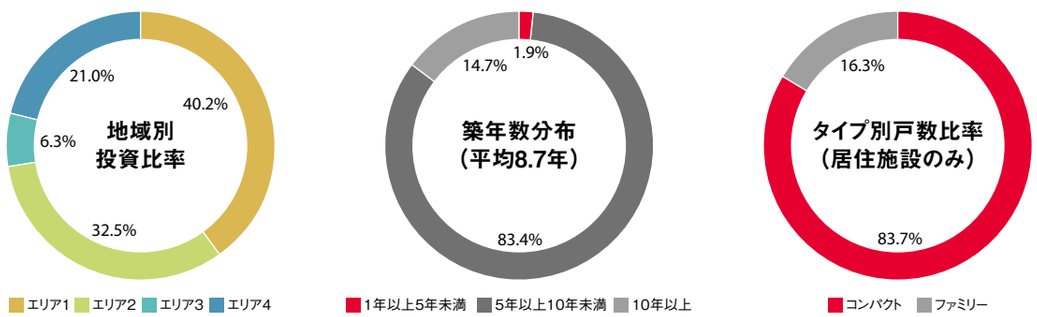
世帯数の増加が予想され、稼働率、賃料水準が比較的安定しているコンパクトタイプの物件を中心に投資していきます。

タイプ	コンパクト（C）	ファミリー（F）
概要	単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等
立地	・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い	・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

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

ポートフォリオの分散状況

（平成26年2月28日現在）



（注）「地域別投資比率」及び「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

高齢者向け住宅への投資方針

- 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)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）「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)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遵法性等の調査（デュー・ディリジェンス）を高齢者向け住宅の分析に専門性を有する会社に委託
- 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

6001 アーバンリビング稲毛（高齢者向け住宅）（大和ハウス工業からの取得）

所在地	千葉県千葉市
構造・階数	鉄骨造・4階建
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	1戸(注)
取得年月日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円

（注）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。

資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底

～投資主の皆様の負託と期待に応えるために～

1. コンプライアンスについての基本的な考え方等

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

2. 資産運用会社の体制等

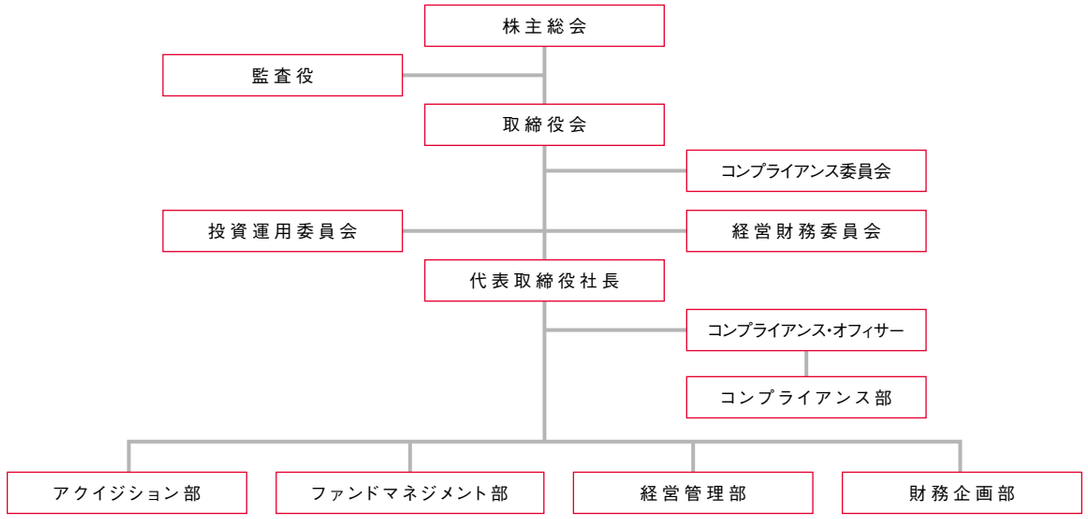
規定

資産運用会社は、上記のようなコンプライアンスについての考え方を実践するため、様々な社内規定を整備し、これに則った業務運営を行っています。

体制

資産運用会社は、取締役会等に加え、コンプライアンス全般の業務を統括するコンプライアンス・オフィサーや、社外の専門家も参加するコンプライアンス委員会等の体制を整備しています。また、実効あるコンプライアンスを推進するため、コンプライアンス部門による検証・指導等、様々な方法により、役職員のコンプライアンス意識の浸透・向上を図っています。

＜資産運用会社の体制＞



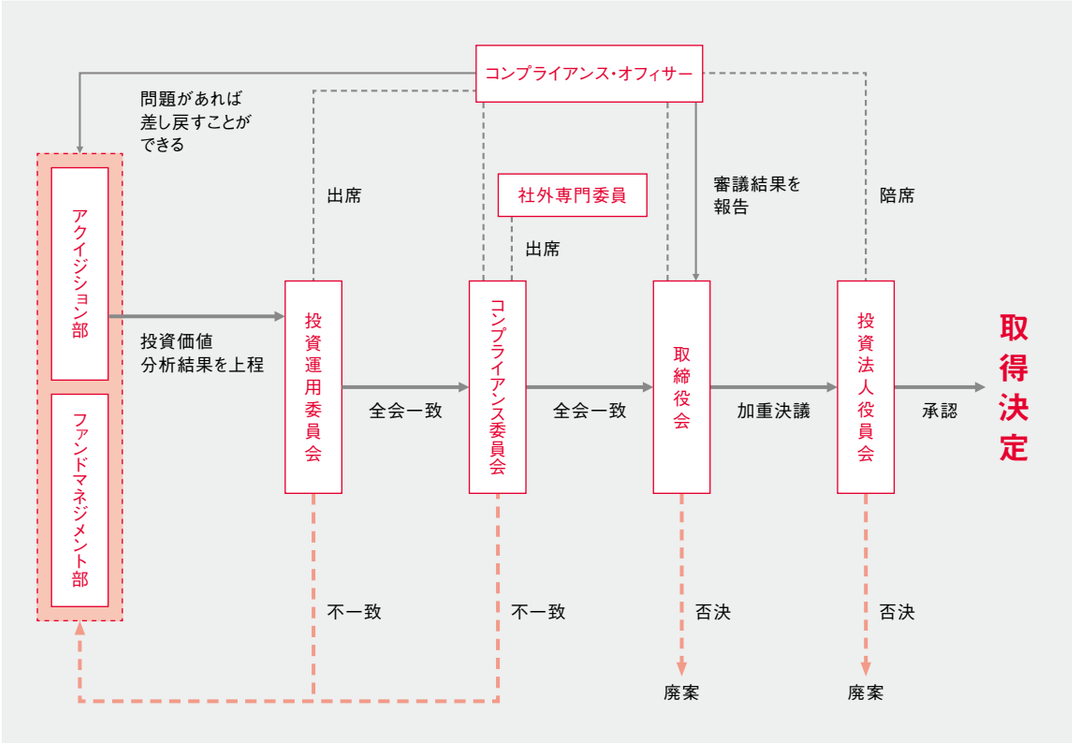
3. 利益相反の防止

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

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

（注）利害関係者
「投資信託及び投資法人に関する法律」上の「利害関係人等」に加え、資産運用会社の社内規定で、サポート協定の締結先や出向者の派遣元等も対象としています。

＜利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー＞



資産運用会社の概要

＜会社概要＞

名称	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
本店所在地	〒100-0014　東京都千代田区永田町二丁目4番8号　ニッセイ永田町ビル7階
設立	平成16年9月1日
資本金	3億円
株主	大和ハウス工業株式会社　100%
免許・認可	宅地建物取引業免許証番号：東京都知事（2）第83758号 取引一任代理等の認可番号：国土交通大臣認可第32号 金融商品取引業者登録番号：関東財務局長（金商）第409号

①資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第12期 平成24年2月	第13期 平成24年8月	第14期 平成25年2月	第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月
営業収益（注1）	百万円	7,421	7,746	7,612	7,971	8,316
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(7,421)	(7,633)	(7,612)	(7,968)	(8,316)
営業費用	百万円	3,986	4,054	4,214	4,309	4,756
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,167)	(3,270)	(3,265)	(3,520)	(3,545)
営業利益	百万円	3,434	3,691	3,398	3,661	3,559
経常利益	百万円	2,357	2,724	2,529	2,780	2,704
当期純利益	百万円	2,234	2,616	2,528	2,779	2,703
総資産額	百万円	221,703	218,295	221,779	229,781	237,934
（対前期比）	%	(10.5)	(△1.5)	(1.6)	(3.6)	(3.5)
純資産額	百万円	91,880	91,928	91,846	103,406	111,789
（対前期比）	%	(24.2)	(0.1)	(△0.1)	(12.6)	(8.1)
出資総額	百万円	41,602	41,602	41,602	53,104	61,703
発行済投資口総数	口	160,535	160,535	160,535	351,870	373,870
1口当たり純資産額（注2）	円	572,339	286,320	286,063	293,878	299,006
分配金総額	百万円	2,568	2,610	2,720	2,920	3,248
1口当たり分配金額	円	16,000	16,264	16,947	8,300	8,688
（うち1口当たり利益分配金）	円	(16,000)	(16,264)	(16,947)	(8,300)	(8,688)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注3）	%	1.1	1.2	1.1	1.2	1.2
（年換算値）	%	(2.2)	(2.5)	(2.3)	(2.4)	(2.3)
自己資本利益率（注4）	%	2.7	2.8	2.8	2.8	2.5
（年換算値）	%	(5.4)	(5.6)	(5.5)	(5.6)	(5.1)
自己資本比率	%	41.4	42.1	41.4	45.0	47.0
（対前期増減）	%	(4.6)	(0.7)	(△0.7)	(3.6)	(2.0)
配当性向	%	109.1	99.8	107.6	104.1	117.8
［その他参考情報］						
賃貸NOI（注5）	百万円	5,618	5,774	5,770	5,971	6,361
1口当たりFFO（注6）	円	23,570	25,075	25,828	12,229	12,523
FFO倍率（注7）（注8）	倍	10.9	11.2	15.0	14.9	16.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注9）	倍	5.4	6.1	6.5	7.4	7.4
有利子負債額	百万円	125,325	121,834	125,540	121,740	121,666
総資産有利子負債比率（注10）	%	56.5	55.8	56.6	53.0	51.1

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注2）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産額については、第13期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（注3）総資産経常利益率＝経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2）×100
（注4）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100
（注5）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
（注6）1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却±不動産等売却損益±特別損益）／発行済投資口数
（注7）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
（注8）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。第14期のFFO倍率については、権利落後の期末投資口価格を分割前の投資口価格に換算して算定しています。
（注9）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益／支払利息
（注10）総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

①本投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成18年3月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人（以下「NCR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）により、資産規模を24物件（取得価格（注1）の合計51,139百万円）（平成21年11月末日現在）から129物件（取得価格の合計190,537百万円）（平成22年4月1日現在）に拡大した結果、当期末（平成26年2月28日、以下同じです。）現在では2,300億円を超える総資産額及び10,100戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート（注2）の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

本投資法人は、賃貸住宅の企画・開発・施工からテナントリーシング、売却、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループ（注3）と協働することで成長力の強化を図るとともに（大和ハウスグループの総合力の活用）、高齢者向け住宅（注4）も含めた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、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ていきます（財務体質の強化）。

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

本投資法人は、これらの運用戦略により、大和ハウスグループの総合力を活用して中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じ、投資口の価値向上に努めていきます。

（注1）「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。
（注2）「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。
（注3）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社105社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社20社及び持分法非適用関連会社2社（平成26年4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当期の運用実績

本投資法人は、平成25年9月27日付でコミットメントラインに基づく短期借入金7,000百万円及び自己資金にて「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（取得価格合計10,300百万円）を取得しました。

また、本投資法人は、平成25年10月及び11月に新投資口22,000口を発行して総額8,599百万円の資金調達を行い、当該手取金の一部により、平成25年11月29日付で短期借入金7,000百万円の期限前弁済を実施しました。

さらに、本投資法人は、唯一保有していた商業施設「フォレオタウン筒井」（以下本②において「筒井」といいます。）を平成25年12月26日付で譲渡しました。その結果、本投資法人が保有する物件は全て居住施設となりました。

保有物件の運用においては、当期の平均稼働率は96.5％と運用状況の予想の前提条件であった平均稼働率96.0％を上回る水準で推移した一方、前期まで弱含みで推移してきた賃料水準が、当期は前期同様

の水準を確保できたこと、費用面でも媒介手数料、修繕費等が低く抑えられたこと等を主因として、筒井譲渡による賃料収入の減少をカバーし、筒井の不動産等売却損385百万円を除けば、平成25年8月期決算短信で公表した運用状況の予想を82百万円上回る当期純利益を計上することができました。

また、これらの運用を行った結果、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数132物件、資産規模229,981百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数10,170戸、賃貸可能面積423,076.61㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、96.8%となっています。

(a) 物件の取得について

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	カスタリア初台Ⅱ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,900,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスタリア恵比寿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,420,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスタリア目黒長者丸
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	2,030,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスタリア目黒鷹番
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,750,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスタリア大森Ⅲ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,520,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日
資産の名称	カスタリア武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,680,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）取得先は全て同一ですが、取得先から名称等の開示について同意を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。

(b) 物件の譲渡について

本投資法人は、以下の物件を譲渡しました。

資産の名称	フォレオタウン筒井
譲渡資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
譲渡価格（注1）	990,446千円
譲渡先（注2）	国内の一般事業会社
契約締結日	平成25年12月26日
譲渡日	平成25年12月26日

（注1）譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）譲渡先から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

③資金調達の状況

本投資法人は、上記「②当期の運用実績」記載の通り総額8,599百万円の新投資口の発行を行いました。当該手取金の一部により、平成25年11月29日付でコミットメントラインに基づく短期借入金7,000百万円の期限前弁済を実施しました。

また、本投資法人は、平成26年1月31日に返済期限が到来した再生債務3,573百万円について、3,500百万円のリファイナンスを実施し、期間7年の借入れに長期化するとともに負債コストの低減を実現することができました。併せて、当該借入れについて金利スワップ契約を締結し、実質金利を固定化することで将来の金利変動リスクをヘッジしています。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は、前期比73百万円減の121,666百万円、当期末のLTV（注）は前期比1.9%減の51.1%となっています。

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

なお、平成25年12月12日に公募投資法人債の発行登録書を関東財務局に提出しました。概要は以下の通りであり、当期末における発行可能額は970億円となっています。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	平成25年12月20日から平成27年12月19日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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

④不動産評価額と帳簿価額との差額について

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は毎期改善し、第15期（平成25年8月期）末には、49億円のプラス（含み益（注））に転じました。

さらに、当期末の含み益は、前期末比53億円増加して102億円と改善しています。

（注）「含み益」とは、各期末現在における不動産鑑定評価額と帳簿価額と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。

⑤内部留保（分配準備積立金）の活用方針について

(a) 内部留保について

本投資法人は、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26年2月28日現在、総額19,140百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額18,596百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、

税務上の繰越欠損金を活用することにより当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、本合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。一方、本投資法人は、不動産等売却損等が発生したことや公募増資時の分配金の希薄化が発生した場合等には、内部留保を取り崩すことにより分配金の安定化を実施してきました。

しかしながら、前期末から不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額が含み益に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、本投資法人の当期末のLTVは51.1%と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いるため、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ったと判断しました。

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、当期末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「(b) 分配方針」に記載の分配方針に従い活用することにしました。

（注）平成25年11月25日提出の有価証券報告書に記載のLTVの上限は60%を目処としていますが、平成26年4月10日現在、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。

(b) 分配方針

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

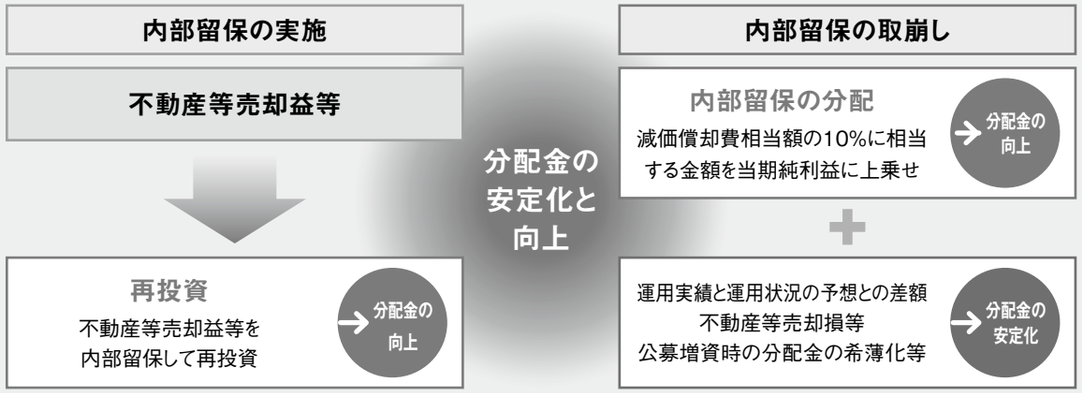
具体的には、当期末より、原則として内部留保から減価償却費相当額の10%に相当する金額を取り崩して、当期純利益に上乗せするため使用します。

なお、平成26年4月10日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況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。

（ⅱ）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は、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

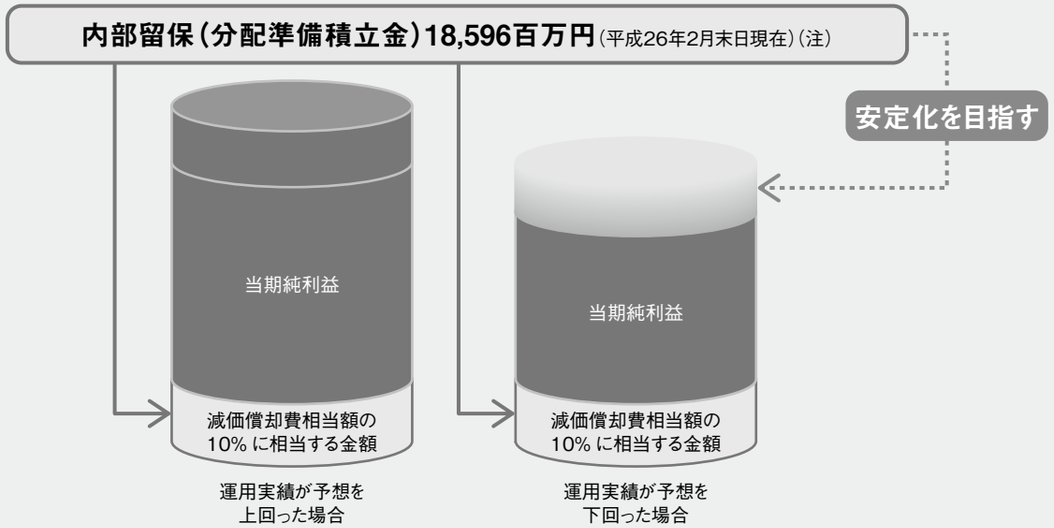
（ⅲ）運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

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



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

〈分配方針のイメージ図〉



（注）当期の取崩し後の金額であり、取崩し前は総額19,140百万円です。

⑥業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益8,316百万円、営業利益3,559百万円、経常利益2,704百万円、当期純利益2,703百万円（投資口1口当たり当期純利益7,373円（注））を計上しました。

当期実績のうち、「フォレオタウン筒井」の譲渡に伴い生じた不動産等売却損385百万円（投資口1口当たり1,030円）及び当期の減価償却相当額の10%である158百万円（投資口1口当たり425円）については、内部留保の活用方針に従い、内部留保（分配準備積立金）を取崩しています。

（注）当期純利益を期間の日数による加重平均口数で除することにより算出しています。なお、当期純利益を当期末現在の発行済投資口数で除することにより算出した投資口1口当たり当期純利益は7,232円です。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

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

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	平成24年2月	平成24年8月	平成25年2月	平成25年8月	平成26年2月
最　高	523,000円	569,000円	389,500円（注）	460,500円	430,500円
最　低	436,500円	504,000円	272,000円（注）	351,000円	358,000円
期　初	493,000円	504,000円	274,000円（注）	397,000円	359,000円
期　末	513,000円	556,000円	389,500円（注）	362,500円	418,000円

（注）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そのため、第14期については当期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

(4) 分配金等の実績

前記「(2) 当期の資産の運用の経過　⑤内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に記載の活用方針を定め、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。当期は、当期未処分利益2,703百万円に分配準備積立金の取崩額を合わせた3,248百万円を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,688円としました。

	第12期 自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日	第13期 自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日	第14期 自 平成24年９月１日 至 平成25年２月28日	第15期 自 平成25年３月１日 至 平成25年８月31日	第16期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日
当期未処分利益総額	2,234,214,043円	2,616,916,861円	2,528,622,143円	2,779,454,398円	2,703,929,077円
利益留保額	19,467,899,179円	19,473,874,800円	19,281,910,298円	19,140,843,696円	18,596,590,213円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	2,568,560,000円 （16,000円）	2,610,941,240円 （16,264円）	2,720,586,645円 （16,947円）	2,920,521,000円 （8,300円）	3,248,182,560円 （8,688円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	2,568,560,000円 （16,000円）	2,610,941,240円 （16,264円）	2,720,586,645円 （16,947円）	2,920,521,000円 （8,300円）	3,248,182,560円 （8,688円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①投資環境

我が国の平成26年1～3月期の実質GDPは、消費税率引き上げ前の駆け込み需要が顕在化し、プラス成長が継続したと予想されています。

一方、平成26年4～6月期の実質GDPは、消費増税の影響で一時的に前期比マイナスに陥るものの、春季賃上げによる給与の上昇や期待成長率の高まりに伴い設備投資が拡大していくことが見込まれ、平成26年7～9月期から再び前期比でプラス成長に戻ると考えています。

また、円安傾向や海外経済の持ち直しにより、輸出も勢いを増していくなど、消費税引き上げ後も景気拡大は継続していくと考えています。

国土交通省が平成26年3月18日に発表した平成26年1月1日時点の「地価公示」によると、全国平均では、住宅地では前年比0.6%、商業地では同0.5%と依然としてそれぞれ下落したものの、下落率は縮小し、さらに三大都市圏平均では住宅地が同0.5%上昇（東京圏は同0.7%上昇）、商業地が同1.6%上昇（同1.7%上昇）と上昇に転じたことが特徴であります。三大都市圏の住宅地では48%の地点が上昇し（東京圏は56%）、商業地では66%（同76%）の地点が上昇しています。

本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と不動産の流動性の向上は期待できるものの、建設コストの高騰も進んでいることもあり、賃貸住宅の売買市場において外部から優良な不動産を取得していく環境は、厳しくなると判断しています。

また、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の稼働率は堅調に推移すると見込んでいます。賃料水準は、ここ何年もの間、弱含みで推移してきましたが、景気拡大の影響もあり明確に下げ止まりの傾向を見せています。春季賃上げによる給与の上昇が浸透してくれば、賃料水準の改善にも弾みがついていくものと考えています。

②財務戦略

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

また、今後も金融市場の状況に対応した適切な条件でのリファイナンスを実施し、金融コストの削減に努力していきます。

③今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

(6) 決算期後に生じた重要な事実

①物件の取得

本投資法人は、平成26年3月28日付で、以下の物件を取得しました。

資産の名称（注1）	ロイヤルパークス若葉台
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注2）	4,360,000千円
取得先（注3）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年3月28日
取得日	平成26年3月28日

（注1）取得資産は、ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）及びフレスポ若葉台EAST（商業棟）ですが、総称して「ロイヤルパークス若葉台」としています。
（注2）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注3）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

②投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第12期 平成24年2月29日現在	第13期 平成24年8月31日現在	第14期 平成25年2月28日現在	第15期 平成25年8月31日現在	第16期 平成26年2月28日現在
発行可能投資口の総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総数	口	160,535	160,535	160,535	（注）351,870	373,870
出資総額	千円	41,602,436	41,602,436	41,602,436	53,104,018	61,703,224
投資主数	人	4,983	4,538	4,646	6,681	7,331

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

(2) 投資口に関する事項

平成26年2月28日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	比率（注） （%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	92,966	24.86
大和ハウス工業株式会社	37,720	10.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	31,434	8.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	21,731	5.81
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,321	4.90
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	10,975	2.93
スタンダード チヤータード バンク ホンコン アカウント デイービーエス ビツカーズ ホンコン リミテツド クライアント	6,900	1.84
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	6,823	1.82
株式会社中国銀行	6,471	1.73
富士火災海上保険株式会社	6,265	1.67
合　　計	239,606	64.08

（注）「比率」とは、発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	多田　哲治（注2）	該当なし	1,200
	瀧　美知男（注2）	該当なし	1,200
監督役員	岩﨑　哲也	シティア公認会計士共同事務所　公認会計士　税理士	2,100
	石川　浩司（注2）	大原法律事務所　弁護士 株式会社日本エム・ディ・エム　社外取締役	1,050
	米川　勇（注2）	アルファパートナーズ法律事務所　弁護士	1,050
会計監査人	新日本有限責任監査法人	ー	15,596

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）執行役員であった瀧美知男及び監督役員であった米川勇は、平成25年11月30日をもって退任し、平成25年12月1日付で新たに多田哲治が執行役員に、石川浩司が監督役員に就任しました。
（注3）会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

業務区分	名　　称
資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人・特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社

③投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の財産の構成は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域（注1）	第15期（平成25年8月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第15期（平成25年8月31日現在） 対総資産比率（%）（注3）	第16期（平成26年2月28日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第16期（平成26年2月28日現在） 対総資産比率（%）（注3）
不動産	居住施設	エリア1	11,718	5.1	11,664	4.9
		エリア2	13,320	5.8	13,246	5.6
		エリア3	—	—	—	—
		エリア4	23,348	10.2	23,202	9.8
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	75,092	32.7	78,118	32.8
		エリア2	54,110	23.5	59,142	24.9
		エリア3	13,699	6.0	15,297	6.4
		エリア4	23,446	10.2	23,195	9.7
	商業施設	エリア4	1,368	0.6	—	—
小　計			216,103	94.0	223,867	94.1
預金・その他の資産			13,677	6.0	14,066	5.9
資産総額　計			229,781	100.0	237,934	100.0

（注1）「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を、「エリア2」とは、エリア1を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1及びエリア2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
（注2）「保有総額」とは、平成25年8月31日現在及び平成26年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」ということがあります。）については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成26年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総賃貸事業収入比率（%）（注5）	主たる用途
1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	7,525	16,849.50	16,362.01	97.1	4.4	共同住宅
1001	クイズ恵比寿	7,421	5,230.39	4,878.79	93.3	2.8	共同住宅
1042	カスタリア高輪	7,255	10,408.26	9,589.72	92.1	2.9	共同住宅
2039	ロイヤルパークス豊洲	7,110	18,112.03	18,112.03	100.0	4.0	共同住宅
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	7,075	12,732.35	11,841.44	93.0	3.2	共同住宅
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,405	18,153.57	18,153.57	100.0	3.0	共同住宅
1002	カスタリア麻布十番七面坂	4,326	3,492.93	3,231.03	92.5	1.4	共同住宅
2001	カスタリア目黒かむろ坂	4,236	4,967.97	4,861.01	97.8	1.5	共同住宅
4012	カスタリア阿倍野	4,198	10,920.75	10,454.72	95.7	2.0	共同住宅
2046	カスタリア中目黒	3,857	3,166.71	3,076.74	97.2	1.4	共同住宅
合　計		58,415	104,034.46	100,561.06	96.7	26.7	—

（注1）「帳簿価額」は、平成26年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「賃貸可能面積」は、平成26年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
（注3）「賃貸面積」は、平成26年2月28日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
（注4）「稼働率」は、平成26年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成26年2月28日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）の明細は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
居住施設	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	信託不動産	5,230.39	7,970	7,421
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	信託不動産	3,492.93	3,970	4,326
	1003	カスタリア芝公園	東京都港区芝三丁目32番10号	信託不動産	2,707.51	1,960	2,507
	1004	カスタリア銀座	東京都中央区銀座一丁目14番13号	信託不動産	2,226.42	2,010	2,429
	1005	カスタリア広尾	東京都港区西麻布三丁目13番3号	信託不動産	1,621.59	1,730	2,152
	1006	カスタリア日本橋	東京都中央区日本橋兜町11番2号	信託不動産	1,458.73	1,070	1,128
	1007	カスタリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,040	2,208
	1008	カスタリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	2,430	2,861
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	東京都港区麻布十番二丁目21番2号	信託不動産	2,094.58	2,290	2,617
	1010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注4）	信託不動産	1,917.62	1,580	1,821
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	東京都中央区銀座一丁目23番4号	信託不動産	1,817.56	1,560	1,737
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区桜丘町29番21号	信託不動産	1,123.80	1,040	1,375
	1015	カスタリア西麻布霞町	東京都港区西麻布一丁目3番12号	信託不動産	2,779.77	2,010	2,128
	1016	カスタリアお茶の水	東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	信託不動産	2,559.21	1,860	1,717
	1017	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	信託不動産	1,898.47	1,380	1,393
	1018	カスタリア水天宮	東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目8番13号	信託不動産	1,940.94	1,290	1,235
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番16号	信託不動産	1,858.34	1,140	1,097
	1020	カスタリア新富町	東京都中央区入船三丁目10番10号	信託不動産	1,444.52	939	892
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	東京都中央区入船二丁目6番4号	信託不動産	1,244.54	807	789
	1022	カスタリア原宿	東京都渋谷区千駄ケ谷三丁目55番3号	信託不動産	1,225.26	828	873
	1023	カスタリア代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目17番16号	信託不動産	811.95	634	595
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号	信託不動産	803.03	552	553
	1025	カスタリア新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目17番16号	信託不動産	957.60	470	451
	1027	カスタリア人形町	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	信託不動産	1,747.90	1,030	903
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	信託不動産	1,826.80	1,160	1,021
	1029	カスタリア新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地3（注4）	信託不動産	1,308.38	932	883
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託不動産	2,117.46	1,460	1,313
	1031	カスタリア神保町	東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号	信託不動産	1,628.80	1,240	1,117
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	東京都中央区入船二丁目8番8号	信託不動産	972.51	660	641
	1033	カスタリア新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託不動産	3,594.16	2,760	2,629
	1034	カスタリア高輪台	東京都港区高輪三丁目4番12号	信託不動産	1,147.44	904	835
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区東日本橋三丁目5番6号	信託不動産	1,105.20	685	637
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目29番15号	信託不動産	668.79	478	466
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	東京都中央区入船三丁目10番8号	信託不動産	681.00	397	383
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託不動産	1,567.84	1,210	1,155
	1039	カスタリア南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託不動産	882.67	598	622
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	2,720	2,787
	1041	カスタリア茅場町	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	2,730	2,612
	1042	カスタリア高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託不動産	10,408.26	7,180	7,255
	1043	カスタリア東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	3,530	3,383
	1045	カスタリア新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	3,010	2,881
	1046	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区市谷薬王寺町14番地4（注4）	信託不動産	1,546.34	1,240	924
	1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	7,940	7,525
	1048	カスタリア初台	東京都渋谷区本町一丁目10番9号	信託不動産	3,077.05	2,200	2,079
	1049	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33 番7号	信託不動産	2,339.42	2,080	1,947
	1050	カスタリア恵比寿	東京都渋谷区恵比寿三丁目15 番6号	信託不動産	1,659.71	1,550	1,455
	2001	カスタリア目黒かむろ坂	東京都品川区西五反田四丁目31番23号	信託不動産	4,967.97	3,850	4,236
	2002	カスタリア都立大学	東京都目黒区緑が丘一丁目4番1号	信託不動産	863.70	524	609

用途	物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
居住施設	2004	カスタリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,080	1,056
	2005	カスタリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,190	1,390
	2006	カスタリア大塚	東京都豊島区南大塚三丁目17番4号	信託不動産	1,871.70	1,410	1,400
	2007	カスタリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	766	772
	2008	カスタリア目黒	東京都目黒区目黒二丁目1番13号	信託不動産	1,414.73	865	824
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	東京都豊島区東池袋二丁目32番20号	信託不動産	1,784.50	1,020	989
	2010	カスタリア自由が丘	東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号	信託不動産	1,472.47	1,240	1,168
	2011	カスタリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	947	951
	2012	カスタリア池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託不動産	3,644.35	2,420	2,476
	2013	カスタリア要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託不動産	1,624.06	1,110	1,098
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	東京都品川区東品川四丁目10番18号	信託不動産	12,732.35	7,590	7,075
	2015	カスタリア八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	721	836
	2016	カスタリア戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	1,720	1,514
	2018	カスタリア本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託不動産	2,255.88	1,010	952
	2019	カスタリア北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託不動産	1,220.16	744	718
	2020	カスタリア門前仲町	東京都江東区福住一丁目17番12号	信託不動産	887.94	476	479
	2023	カスタリア上池台	東京都大田区上池台一丁目4番15号	信託不動産	414.45	202	189
	2024	カスタリア森下	東京都江東区森下一丁目16番12号	信託不動産	1,383.90	875	795
	2025	カスタリア若林公園	東京都世田谷区若林四丁目39番4号	信託不動産	1,425.43	747	753
	2026	カスタリア浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目16番21号	信託不動産	1,537.84	804	755
	2027	カスタリア入谷	東京都台東区下谷三丁目1番28号	信託不動産	1,415.15	576	519
	2028	カスタリア北上野	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託不動産	4,197.66	2,460	2,518
	2029	カスタリア森下Ⅱ	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	761	653
	2030	カスタリア三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,440	1,360
	2031	カスタリア尾山台	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	544	517
	2032	カスタリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,120	1,013
	2033	カスタリア用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,040	896
	2034	カスタリア住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	912	901
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	2,360	2,076
	2036	カスタリア押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,080	1,045
	2037	カスタリア蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,350	1,203
	2038	カスタリア中延	東京都品川区中延四丁目7番11号	信託不動産	2,421.82	2,380	1,759
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区豊洲三丁目5番21号	信託不動産	18,112.03	8,090	7,110
	2040	カスタリア戸越	東京都品川区戸越五丁目2番1号	信託不動産	2,629.59	2,310	1,717
	2041	カスタリア大井町	東京都品川区大井四丁目2番11号	不動産	1,413.75	1,330	1,226
	2042	カスタリア大森	東京都大田区大森北一丁目19番20号	信託不動産	2,046.36	1,690	1,535
	2043	カスタリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	信託不動産	2,640.86	2,140	1,945
	2044	カスタリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	1,970	1,682
	2045	カスタリア大森Ⅱ	東京都大田区大森北一丁目8番13号	信託不動産	2,818.70	2,580	2,385
	2046	カスタリア中目黒	東京都目黒区青葉台一丁目18番7号	信託不動産	3,166.71	4,010	3,857
	2047	カスタリア目黒長者丸	東京都品川区上大崎二丁目8番1号	信託不動産	2,123.77	2,200	2,072
	2048	カスタリア目黒鷹番	東京都目黒区鷹番一丁目6番19 号	信託不動産	1,961.52	1,830	1,778
	2049	カスタリア大森Ⅲ	東京都品川区南大井五丁目21 番11 号	信託不動産	2,004.80	1,690	1,562
	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号	信託不動産	4,208.83	1,720	1,631
	3002	カスタリア鶴見	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目5番10号	信託不動産	1,452.09	665	635
	3003	カスタリア船橋	千葉県船橋市本町四丁目4番8号	信託不動産	1,552.01	739	695
	3006	カスタリア西船橋	千葉県船橋市西船四丁目19番16号	信託不動産	1,597.32	810	749
	3007	カスタリア舞浜	千葉県浦安市富士見五丁目14番17号	信託不動産	1,287.72	606	640
	3008	カスタリア市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託不動産	1,218.00	682	645
	3010	カスタリア浦安	千葉県市川市新井三丁目30番4号	信託不動産	1,074.53	590	566
	3011	カスタリア南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	信託不動産	1,031.81	498	519
	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	信託不動産	724.63	342	368
	3013	カスタリア野毛山	神奈川県横浜市中区日の出町一丁目8番地1（注4）	信託不動産	744.90	309	312
	3017	カスタリア市川	千葉県市川市市川一丁目24番3号	信託不動産	876.89	505	435
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市花小金井一丁目8番2号	信託不動産	18,153.57	5,730	5,405
	3019	カスタリア武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1（注4）	信託不動産	2,179.80	1,790	1,722
	4001	カスタリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号	信託不動産	3,548.48	1,460	1,773
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号	信託不動産	6,545.25	1,390	1,250
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	信託不動産	13,452.80	2,810	2,792
	4010	カスタリア堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託不動産	3,471.39	1,580	1,412
	4011	カスタリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	1,480	1,293
	4012	カスタリア阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	不動産	10,920.75	4,280	4,198
	4014	カスタリア栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,070	957
	4015	カスタリア日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	不動産	9,334.47	3,550	3,351
	4016	カスタリア円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	不動産	1,522.89	479	389
	4017	カスタリア円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	不動産	6,100.31	1,890	1,653
	4018	カスタリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	965	904
	4019	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	3,810	3,188
	4020	カスタリア三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	不動産	3,071.60	1,360	1,156
	4021	カスタリア勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	不動産	1,684.10	517	450
	4022	カスタリア一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	不動産	2,800.32	840	741
	4023	カスタリア大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	680	612
	4024	カスタリア上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	不動産	5,415.39	2,360	2,076
	4025	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	3,090	2,556
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地1（注4）	信託不動産	8,661.19	2,270	1,608
	4027	カスタリア伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番49号	信託不動産	7,022.69	2,730	2,185
	4028	カスタリア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号	信託不動産	1,822.10	836	721
	4029	カスタリア薬院	福岡県福岡市中央区今泉二丁目3番13号	不動産	2,784.83	1,060	965
	4030	カスタリア壬生	京都府京都市中京区壬生相合町79番地（注4）	信託不動産	2,828.39	1,290	1,216
	4031	カスタリア榴ヶ岡	宮城県仙台市若林区新寺四丁目2番35号	信託不動産	4,471.11	1,430	1,264
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市中央区湊一丁目6番6号	信託不動産	11,089.75	3,630	2,985
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市浪速区湊町二丁目2番40号	信託不動産	10,354.15	2,950	2,908
	4034	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番2号	信託不動産	5,086.69	1,940	1,781
			居住施設　小計		418,899.09	233,161	222,896
	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1（注4）	信託不動産	4,177.52	999	970
			居住施設（高齢者向け住宅）小計		4,177.52	999	970
			合　　計		423,076.61	234,160	223,867

（注1）「賃貸可能面積」には、平成26年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。

（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である平成26年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、不動産鑑定評価を行った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の各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

（注3）「帳簿価額」は、平成26年2月28日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

本投資法人が保有する各物件の賃貸事業の状況は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成25年3月1日～平成25年8月31日)			第16期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)		
			稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)
居住施設	1001	クイズ恵比寿	99.4	235,209	3.0	93.3	234,568	2.8
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	99.2	116,741	1.5	92.5	118,847	1.4
	1003	カスタリア芝公園	96.3	69,498	0.9	97.7	65,408	0.8
	1004	カスタリア銀座	100.0	67,242	0.8	100.0	69,338	0.8
	1005	カスタリア広尾	100.0	51,393	0.6	100.0	43,231	0.5
	1006	カスタリア日本橋	95.1	37,337	0.5	96.5	37,968	0.5
	1007	カスタリア八丁堀	96.8	63,498	0.8	98.2	64,557	0.8
	1008	カスタリア麻布十番	97.6	67,994	0.9	95.9	70,624	0.8
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	98.6	64,037	0.8	97.0	64,001	0.8
	1010	カスタリア新宿夏目坂	100.0	49,201	0.6	100.0	49,341	0.6
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	96.2	50,857	0.6	97.5	49,927	0.6
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	94.0	33,042	0.4	100.0	34,593	0.4
	1015	カスタリア西麻布霞町	94.4	65,291	0.8	94.5	62,789	0.8
	1016	カスタリアお茶の水	88.6	55,402	0.7	94.4	56,727	0.7
	1017	カスタリア参宮橋	100.0	42,804	0.5	89.2	41,892	0.5
	1018	カスタリア水天宮	95.8	44,172	0.6	97.1	45,107	0.5
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	95.4	39,700	0.5	94.9	39,594	0.5
	1020	カスタリア新富町	92.7	33,523	0.4	97.6	31,969	0.4
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	100.0	28,583	0.4	100.0	28,996	0.3
	1022	カスタリア原宿	95.6	27,226	0.3	100.0	27,550	0.3
	1023	カスタリア代々木上原	96.0	21,838	0.3	96.0	20,863	0.3
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	100.0	19,008	0.2	95.5	19,475	0.2
	1025	カスタリア新宿7丁目	86.8	18,636	0.2	94.6	19,959	0.2
	1027	カスタリア人形町	100.0	36,784	0.5	91.2	35,797	0.4
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	94.0	39,432	0.5	95.5	39,012	0.5
	1029	カスタリア新御茶ノ水	97.3	32,589	0.4	100.0	31,842	0.4
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	98.8	50,265	0.6	96.2	48,431	0.6
	1031	カスタリア神保町	93.3	40,145	0.5	98.2	40,255	0.5
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	97.7	24,368	0.3	93.4	24,426	0.3
	1033	カスタリア新宿御苑	100.0	84,025	1.1	100.0	83,892	1.0
	1034	カスタリア高輪台	94.0	28,302	0.4	96.7	28,482	0.3
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	100.0	24,348	0.3	100.0	24,336	0.3
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	96.3	17,495	0.2	100.0	16,459	0.2
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	100.0	15,950	0.2	95.0	15,762	0.2
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	100.0	36,753	0.5	93.1	37,510	0.5
	1039	カスタリア南麻布	88.4	19,984	0.3	90.8	19,313	0.2
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	100.0	86,416	1.1	97.5	85,707	1.0
	1041	カスタリア茅場町	93.5	93,193	1.2	99.0	89,276	1.1
	1042	カスタリア高輪	97.2	237,044	3.0	92.1	239,213	2.9
	1043	カスタリア東日本橋	89.4	130,244	1.6	100.0	131,342	1.6
	1045	カスタリア新宿	100.0	92,554	1.2	100.0	92,554	1.1
	1046	カスタリア市ヶ谷	94.3	41,051	0.5	98.4	41,498	0.5
	1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	96.4	365,131	4.6	97.1	367,773	4.4
	1048	カスタリア初台	99.1	71,931	0.9	95.5	70,548	0.8
	1049	カスタリア初台Ⅱ	—	—	—	88.3	50,119	0.6
	1050	カスタリア恵比寿	—	—	—	97.5	36,882	0.4
	2001	カスタリア目黒かむろ坂	97.6	125,293	1.6	97.8	127,496	1.5
	2002	カスタリア都立大学	100.0	20,587	0.3	95.9	21,462	0.3
	2004	カスタリア雪谷	96.4	34,195	0.4	95.8	36,479	0.4
	2005	カスタリア祐天寺	97.1	38,002	0.5	95.8	37,031	0.4

用途	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成25年3月1日～平成25年8月31日)			第16期(平成25年9月1日～平成26年2月28日)		
			稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)
居住施設	2006	カスタリア大塚	90.8	45,924	0.6	96.2	43,357	0.5
	2007	カスタリア菊川	89.4	27,296	0.3	95.7	26,864	0.3
	2008	カスタリア目黒	95.8	29,445	0.4	94.8	28,224	0.3
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	100.0	37,855	0.5	92.5	36,458	0.4
	2010	カスタリア自由が丘	95.6	39,524	0.5	96.9	39,241	0.5
	2011	カスタリア目白	100.0	32,238	0.4	90.1	30,214	0.4
	2012	カスタリア池袋	92.4	84,260	1.1	98.9	83,326	1.0
	2013	カスタリア要町	95.9	38,928	0.5	93.2	38,230	0.5
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	94.1	265,408	3.3	93.0	266,469	3.2
	2015	カスタリア八雲	94.3	25,476	0.3	100.0	25,398	0.3
	2016	カスタリア戸越駅前	100.0	52,824	0.7	100.0	50,970	0.6
	2018	カスタリア本所吾妻橋	94.1	35,193	0.4	97.5	35,984	0.4
	2019	カスタリア北沢	86.7	26,708	0.3	93.0	25,826	0.3
	2020	カスタリア門前仲町	100.0	16,829	0.2	100.0	16,815	0.2
	2023	カスタリア上池台	100.0	8,036	0.1	82.2	7,434	0.1
	2024	カスタリア森下	97.1	30,363	0.4	93.1	30,071	0.4
	2025	カスタリア若林公園	96.0	26,499	0.3	95.6	27,618	0.3
	2026	カスタリア浅草橋	92.8	31,244	0.4	100.0	29,225	0.4
	2027	カスタリア入谷	86.9	22,550	0.3	94.9	21,740	0.3
	2028	カスタリア北上野	96.8	90,192	1.1	99.3	89,005	1.1
	2029	カスタリア森下Ⅱ	97.6	29,042	0.4	97.4	28,062	0.3
	2030	カスタリア三ノ輪	92.7	47,918	0.6	89.3	46,384	0.6
	2031	カスタリア尾山台	96.5	18,327	0.2	90.8	18,121	0.2
	2032	カスタリア中野	95.2	35,797	0.4	97.7	35,806	0.4
	2033	カスタリア用賀	93.3	33,197	0.4	100.0	35,210	0.4
	2034	カスタリア住吉	98.1	32,368	0.4	100.0	31,988	0.4
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	100.0	69,470	0.9	100.0	69,234	0.8
	2036	カスタリア押上	100.0	38,853	0.5	100.0	35,711	0.4
	2037	カスタリア蔵前	100.0	43,876	0.6	100.0	43,808	0.5
	2038	カスタリア中延	97.7	73,668	0.9	98.9	74,780	0.9
	2039	ロイヤルパークス豊洲	100.0	331,451	4.2	100.0	333,452	4.0
	2040	カスタリア戸越	96.7	78,358	1.0	96.7	79,090	1.0
	2041	カスタリア大井町	100.0	37,905	0.5	100.0	37,903	0.5
	2042	カスタリア大森	98.5	54,450	0.7	95.2	52,043	0.6
	2043	カスタリア三宿	89.9	55,647	0.7	98.6	66,423	0.8
	2044	カスタリア荒川	96.8	63,755	0.8	100.0	66,548	0.8
	2045	カスタリア大森Ⅱ	96.5	81,558	1.0	95.6	82,494	1.0
	2046	カスタリア中目黒	91.2	112,861	1.4	97.2	117,558	1.4
	2047	カスタリア目黒長者丸	—	—	—	94.4	52,021	0.6
	2048	カスタリア目黒鷹番	—	—	—	86.2	42,605	0.5
	2049	カスタリア大森Ⅲ	—	—	—	96.2	39,839	0.5
	3001	コスモハイム武蔵小杉	100.0	56,713	0.7	100.0	56,713	0.7
	3002	カスタリア鶴見	100.0	27,624	0.3	96.9	26,312	0.3
	3003	カスタリア船橋	100.0	34,063	0.4	92.2	32,053	0.4
	3006	カスタリア西船橋	100.0	33,503	0.4	100.0	32,885	0.4
	3007	カスタリア舞浜	98.4	26,576	0.3	85.3	22,374	0.3
	3008	カスタリア市川妙典	100.0	31,007	0.4	100.0	26,796	0.3
	3010	カスタリア浦安	100.0	21,449	0.3	100.0	21,412	0.3
	3011	カスタリア南行徳	100.0	20,190	0.3	91.8	18,789	0.2
	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	100.0	13,828	0.2	100.0	14,225	0.2
	3013	カスタリア野毛山	100.0	14,069	0.2	100.0	14,458	0.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第15期(平成25年3月1日～平成25年8月31日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第16期(平成25年9月1日～平成26年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)
居住施設	3017	カスタリア市川	100.0	19,697	0.2	100.0	19,681	0.2
	3018	ロイヤルパークス花小金井	100.0	244,875	3.1	100.0	245,366	3.0
	3019	カスタリア武蔵小杉	—	—	—	92.4	46,102	0.6
	4001	カスタリア新栄	95.5	59,993	0.8	97.4	74,968	0.9
	4008	アプリーレ垂水	100.0	55,937	0.7	100.0	55,933	0.7
	4009	クレスト草津	100.0	147,082	1.8	100.0	147,125	1.8
	4010	カスタリア堺筋本町	99.2	62,366	0.8	94.1	62,429	0.8
	4011	カスタリア新梅田	98.3	57,303	0.7	97.5	58,130	0.7
	4012	カスタリア阿倍野	92.8	164,041	2.1	95.7	168,057	2.0
	4014	カスタリア栄	100.0	42,626	0.5	98.4	43,587	0.5
	4015	カスタリア日本橋高津	94.7	148,225	1.9	90.9	148,592	1.8
	4016	カスタリア円山裏参道	90.3	20,280	0.3	100.0	20,391	0.2
	4017	カスタリア円山表参道	96.2	80,039	1.0	98.6	78,954	0.9
	4018	カスタリア東比恵	96.8	43,237	0.5	96.0	41,851	0.5
	4019	カスタリアタワー長堀橋	91.4	152,069	1.9	91.0	147,042	1.8
	4020	カスタリア三宮	98.2	54,696	0.7	94.4	53,937	0.6
	4021	カスタリア勾当台公園	100.0	23,313	0.3	100.0	23,983	0.3
	4022	カスタリア一番町	100.0	36,701	0.5	100.0	37,466	0.5
	4023	カスタリア大町	98.6	29,292	0.4	97.2	29,779	0.4
	4024	カスタリア上町台	87.4	84,439	1.1	97.3	84,146	1.0
	4025	カスタリアタワー肥後橋	94.7	126,921	1.6	96.6	126,961	1.5
	4026	ビッグタワー南3条	99.5	110,881	1.4	98.8	110,981	1.3
	4027	カスタリア伏見	92.9	105,382	1.3	92.6	102,846	1.2
	4028	カスタリア名駅南	100.0	31,500	0.4	98.5	31,738	0.4
	4029	カスタリア薬院	100.0	41,559	0.5	100.0	41,537	0.5
	4030	カスタリア壬生	93.9	50,547	0.6	97.6	50,558	0.6
	4031	カスタリア榴ヶ岡	99.1	58,295	0.7	98.7	57,941	0.7
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	95.3	141,986	1.8	95.6	153,735	1.8
	4033	ロイヤルパークスなんば	100.0	116,154	1.5	100.0	136,269	1.6
	4034	カスタリア志賀本通	91.2	24,641	0.3	95.4	69,089	0.8
		居住施設　小計	96.7	7,906,771	99.2	96.8	8,247,022	99.2
	6001	アーバンリビング稲毛	100.0	14,539	0.2	100.0	39,060	0.5
		居住施設(高齢者向け住宅)小計	100.0	14,539	0.2	100.0	39,060	0.5
		居住施設及び居住施設(高齢者向け住宅)　小計	96.7	7,921,310	99.4	96.8	8,286,082	99.6
商業施設	8002	フォレオタウン筒井(注3)	100.0	46,984	0.6	—	30,433	0.4
		商業施設　小計	100.0	46,984	0.6	—	30,433	0.4
		合　計	96.7	7,968,294	100.0	96.8	8,316,515	100.0

(注1)「稼働率期末時点」は、平成25年8月31日現在及び平成26年2月28日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2)「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 平成25年5月30日に不動産信託受益権（土地の一部）を、平成25年12月26日に不動産信託受益権（建物及び土地の残る部分）を譲渡済です。

(4) その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成26年2月28日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

④保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

保有不動産について、現在計画している重要な資本的支出はありません。

(2) 期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下の通りです。当期の資本的支出は135,161千円であり、当期費用に区分された修繕費135,550千円、原状回復費192,438千円と合わせ、合計463,150千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目　的	期　間	工事金額（千円）
カスタリア阿倍野 (大阪府大阪市)	エントランス改修工事	自 平成26年１月 至 平成26年１月	7,358
クレスト草津 (滋賀県草津市)	腰壁パネル設置工事	自 平成26年２月 至 平成26年２月	6,955
カスタリアタワー肥後橋 (大阪府大阪市)	空調設備新設工事	自 平成26年２月 至 平成26年２月	18,507
カスタリア中目黒 (東京都目黒区)	エントランス改修工事	自 平成26年２月 至 平成26年２月	9,140

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：千円）

営業期間	第12期 自 平成23年９月１日 至 平成24年２月29日	第13期 自 平成24年３月１日 至 平成24年８月31日	第14期 自 平成24年９月１日 至 平成25年２月28日	第15期 自 平成25年３月１日 至 平成25年８月31日	第16期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日
当期首積立金残高	401,093	511,025	476,880	490,960	505,040
当期積立額	109,932	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	—	(注) 48,225	—	—	—
次期繰越額	511,025	476,880	490,960	505,040	519,120

(注) 第13期の積立金の取崩しは、信託財産内の修繕積立金勘定から取崩し、銀行預金へ振替えたものです。

⑤費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第15期 （自　平成25年3月1日　至　平成25年8月31日）	第16期 （自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）
資産運用報酬	510,191	532,323
資産保管手数料	20,267	20,909
一般事務委託手数料	64,010	66,207
役員報酬	6,600	6,600
その他費用	188,401	200,177
合　　計	789,470	826,217

(2) 借入状況

平成26年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区　分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年12月28日	1,800,000	1,800,000	1.40%（注2）	平成27年12月28日	期限一括返済	（注10）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,800,000	1,800,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社りそな銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社新生銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年9月30日	5,200,000	5,200,000	1.10%（注3）	平成28年9月30日	期限一括返済	（注11）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社あおぞら銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社りそな銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社新生銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月27日	3,000,000	3,000,000	1.03%（注4）	平成29年3月31日	期限一括返済	（注12）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	1,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	信金中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	平成24年3月27日	3,000,000	3,000,000	1.03%（注4）	平成29年3月31日	期限一括返済	（注12）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年3月27日	4,000,000	4,000,000	1.07%（注5）	平成31年3月27日	期限一括返済	（注12）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	平成24年3月26日	1,095,000	1,095,000	0.83%	平成29年3月31日	期限一括返済	（注13）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年7月31日	3,480,000	3,480,000	0.70%（注6）	平成29年7月31日	期限一括返済	（注13）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,480,000	3,480,000					
	株式会社みずほ銀行		3,480,000	3,480,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,960,000	1,960,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年1月31日	2,000,000	2,000,000	0.45%	平成28年3月31日	期限一括返済	（注14）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	2,000,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社千葉銀行		600,000	600,000					
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行		500,000	500,000					
	株式会社静岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年1月31日及び平成25年2月28日	4,430,000	4,430,000	0.96%（注7）	平成32年1月31日	期限一括返済	（注14）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,260,000	3,260,000					
	株式会あおぞら銀行		2,700,000	2,700,000					
	株式会社みずほ銀行		1,930,000	1,930,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,830,000	1,830,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,350,000	1,350,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		910,000	910,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年1月31日	1,500,000	1,500,000	0.96%（注8）	平成32年1月31日	期限一括返済	（注14）	無担保無保証
	農林中央金庫	平成26年1月31日	—	3,500,000	0.56%（注9）	平成33年1月31日	期限一括返済	（注14）	無担保無保証
	小　計	—	100,305,000	103,805,000	—	—	—	—	—
合　計		—	100,305,000	103,805,000	—	—	—	—	—

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

(3) 投資法人債

平成26年2月28日現在における投資法人債の状況は以下の通りです。

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

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

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 再生債務

平成26年2月28日現在における再生債務（投資法人債を含みます。）の状況は、以下の通りです。

区分		権利変更日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の再生債務（借入金）	農林中央金庫	平成22年1月5日（注3）	3,039,055	—	1.23%	平成26年1月31日	分割返済	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	3,218,197	1.73%（注6）	平成27年1月30日			
	農林中央金庫		—	3,039,249					
	株式会社あおぞら銀行		—	2,353,296					
	株式会社三井住友銀行		—	1,883,981					
	株式会社みずほ銀行		—	1,215,563					
	みずほ信託銀行株式会社		—	914,765					
	株式会社日本政策投資銀行		—	516,699					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	455,846					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	425,564					
	株式会社千葉銀行		—	303,898					
	小　計	—	3,039,055	14,327,064	—	—	—	—	—
1年内返済予定の再生債務（投資法人債）	第1回無担保投資法人債（注2）	平成22年1月5日（注3）	534,789	—	1.23%	平成26年1月31日	分割返済	（注5）	無担保無保証
			—	534,823	1.73%（注6）	平成27年1月30日			
	小　計	—	534,789	534,823	—	—	—	—	—
合　計		—	3,573,845	14,861,887	—	—	—	—	—
再生債務（借入金）	三井住友信託銀行株式会社	平成22年1月5日（注3）	3,218,197	—	1.73%（注6）	平成27年1月30日	分割返済	（注4）	無担保無保証
	農林中央金庫		3,039,249	—					
	株式会社あおぞら銀行		2,353,296	—					
	株式会社三井住友銀行		1,883,981	—					
	株式会社みずほ銀行		1,215,563	—					
	みずほ信託銀行株式会社		914,765	—					
	株式会社日本政策投資銀行		516,699	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		455,846	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		425,564	—					
	株式会社千葉銀行		303,898	—					
	小　計	—	14,327,064	—	—	—	—	—	—
再生債務（投資法人債）	第1回無担保投資法人債（注2）	平成22年1月5日（注3）	534,823	—	1.73%（注6）	平成27年1月30日	分割返済	（注5）	無担保無保証
	小　計	—	534,823	—	—	—	—	—	—
合　計		—	14,861,887	—	—	—	—	—	—
再生債務合計		—	18,435,733	14,861,887	—	—	—	—	—

（注1）平均利率は、債権者又は投資法人債ごとの利率（期中の加重平均）を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）NCRが平成21年11月9日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案（以下、債権者による可決後を指して「本件再生計画」といいます。）が、平成21年12月9日開催の債権者集会において可決され、同日付で東京地方裁判所より認可決定を受け、平成22年1月5日付で認可決定が確定しました。これにより、再生債務については本件再生計画の定めに従って条件が変更されています。
（注4）使途は、借入金の返済資金又は不動産・不動産信託受益権の購入資金です。
（注5）使途は、短期借入金の返済資金及び不動産信託受益権の購入資金等です。
（注6）返済期限が平成27年1月30日である残元本（当期末残高14,861,887千円）については、平成22年9月1日より固定金利が適用されています。

⑥期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価額（注1）（百万円）	譲渡年月日	譲渡価額（注1）（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（注2）（百万円）
1049	カスタリア初台Ⅱ	平成25年9月27日	1,900	—	—	—	—
1050	カスタリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	—	—	—	—
2047	カスタリア目黒長者丸	平成25年9月27日	2,030	—	—	—	—
2048	カスタリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	—	—	—	—
2049	カスタリア大森Ⅲ	平成25年9月27日	1,520	—	—	—	—
3019	カスタリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	—	—	—	—
8002	フォレオタウン筒井	—	—	平成25年12月26日	990	1,365	△385
	合　計	—	10,300	—	990	1,365	△385

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定評価機関	価格時点
取得	カスタリア初台Ⅱ	平成25年9月27日	信託不動産	1,900	2,030	森井総合鑑定株式会社	平成25年9月1日
	カスタリア恵比寿	平成25年9月27日	信託不動産	1,420	1,520	森井総合鑑定株式会社	平成25年9月1日
	カスタリア目黒長者丸	平成25年9月27日	信託不動産	2,030	2,150	森井総合鑑定株式会社	平成25年9月1日
	カスタリア目黒鷹番	平成25年9月27日	信託不動産	1,750	1,790	森井総合鑑定株式会社	平成25年9月1日
	カスタリア大森Ⅲ	平成25年9月27日	信託不動産	1,520	1,660	森井総合鑑定株式会社	平成25年9月1日
	カスタリア武蔵小杉	平成25年9月27日	信託不動産	1,680	1,750	森井総合鑑定株式会社	平成25年9月1日
合計	—	—	—	10,300	10,900	—	—

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	譲渡価額（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）	不動産鑑定評価機関	価格時点
譲渡	フォレオタウン筒井	平成25年12月26日	信託不動産	990	1,050	大和不動産鑑定株式会社	平成25年8月31日
合計	—	—	—	990	1,050	—	—

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

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成25年9月1日から平成26年2月28日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引1件があり、当該取引については新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しました。なお、当該取引に際しては、取引の相手方の名称、取引期間、通貨、想定元本等当該取引の内容に関すること等の調査を委託しました。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

①取引状況

第16期に係る利害関係人等及び主要株主（注）との売買取引等については、該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等及び主要株主（注）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費	318,748	大和リビング株式会社	201,753	63.3
		ダイワロイヤル株式会社	70	0.0
業務委託費	501,487	大和リビング株式会社	304,718	60.8
		ダイワロイヤル株式会社	1,374	0.3
修繕工事費用	135,550	大和リビング株式会社	93,146	68.7
		ダイワロイヤル株式会社	222	0.2
原状回復工事費用	192,438	大和リビング株式会社	128,508	66.8
その他営業費用	12,637	大和リビング株式会社	7,796	61.7

（注）「利害関係人等及び主要株主」とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び、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29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に支払手数料等の支払実績のある大和リビング株式会社及びダイワロイヤル株式会社について記載しています。

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

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

⑦経理の状況

(1) 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

⑧その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更に係る事項は以下の通りです。

役員会承認日	件　名	概　　要
平成25年10月10日	新投資口引受契約の締結の件	前記「①資産運用の概況（2）当期の資産の運用の経過 ②当期の運用実績」記載の新投資口の発行に関し、本投資法人、本資産運用会社、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との間で新投資口買取引受契約を締結し、発行する投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成25年8月31日）	当期 （平成26年2月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,469,590	7,971,475
信託現金及び信託預金	3,666,188	3,661,299
営業未収入金	41,700	43,188
前払費用	285,617	303,846
未収消費税等	27,820	—
その他	194	389
貸倒引当金	△4,735	△3,412
流動資産合計	11,486,376	11,976,788
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,026,484	28,061,989
減価償却累計額	△1,882,881	△2,167,160
建物（純額）	26,143,602	25,894,828
構築物	239,378	244,517
減価償却累計額	△16,868	△19,513
構築物（純額）	222,510	225,004
機械及び装置	432,205	432,205
減価償却累計額	△52,023	△59,908
機械及び装置（純額）	380,182	372,297
工具、器具及び備品	651,242	653,208
減価償却累計額	△160,820	△182,640
工具、器具及び備品（純額）	490,422	470,568
土地	21,150,419	21,150,419
信託建物	94,869,545	97,806,111
減価償却累計額	△7,868,023	△8,994,003
信託建物（純額）	87,001,521	88,812,107
信託構築物	732,015	759,216
減価償却累計額	△66,484	△80,733
信託構築物（純額）	665,530	678,482
信託機械及び装置	1,511,116	1,549,192
減価償却累計額	△343,675	△397,853
信託機械及び装置（純額）	1,167,440	1,151,339
信託工具、器具及び備品	308,265	338,277
減価償却累計額	△109,162	△125,565
信託工具、器具及び備品（純額）	199,103	212,711
信託土地	76,137,759	82,363,377
有形固定資産合計	213,558,493	221,331,135
無形固定資産		
信託借地権	2,544,964	2,536,272
商標権	5,702	5,155
無形固定資産合計	2,550,666	2,541,428
投資その他の資産		
長期前払費用	747,162	648,203
差入保証金	10,030	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,412,200	1,412,200
投資その他の資産合計	2,169,392	2,070,599
固定資産合計	218,278,552	225,943,163
繰延資産		
投資法人債発行費	16,476	14,122
繰延資産合計	16,476	14,122
資産合計	229,781,405	237,934,074

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成25年8月31日）	当期 （平成26年2月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	434,908	311,178
未払金	140,438	100,159
未払費用	460,668	462,544
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	18,631
前受金	830,330	844,848
預り金	193,707	218,821
1年内返済予定の再生債務	3,573,845	14,861,887
流動負債合計	5,634,505	16,818,677
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	100,305,000	103,805,000
預り敷金及び保証金	317,811	318,326
信託預り敷金及び保証金	1,858,475	1,801,227
資産除去債務	396,754	401,258
再生債務	14,861,887	—
固定負債合計	120,739,929	109,325,812
負債合計	126,374,434	126,144,489
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	53,104,018	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
任意積立金		
分配準備積立金	19,281,910	19,140,843
任意積立金合計	19,281,910	19,140,843
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,779,454	2,703,929
剰余金合計	50,302,952	50,086,360
投資主資本合計	103,406,970	111,789,584
純資産合計	※2 103,406,970	※2 111,789,584
負債純資産合計	229,781,405	237,934,074

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　7,431,254	※1　7,782,089
その他賃貸事業収入	※1　537,040	※1　534,425
不動産等売却益	※2　3,236	—
営業収益合計	7,971,531	8,316,515
営業費用		
賃貸事業費用	※1　3,520,378	※1　3,545,022
不動産等売却損	—	※2　385,417
資産運用報酬	510,191	532,323
資産保管手数料	20,267	20,909
一般事務委託手数料	64,010	66,207
役員報酬	6,600	6,600
貸倒引当金繰入額	1,084	—
その他営業費用	187,316	200,177
営業費用合計	4,309,849	4,756,658
営業利益	3,661,681	3,559,857
営業外収益		
受取利息	895	776
貸倒引当金戻入額	—	727
未払分配金除斥益	—	4,355
固定資産税等精算金	1,885	—
債務勘定整理益	2,917	—
その他	163	1,224
営業外収益合計	5,862	7,083
営業外費用		
支払利息	655,445	650,966
投資法人債利息	17,076	16,523
投資法人債発行費償却	2,353	2,353
投資口交付費	50,064	35,675
融資関連費用	160,980	155,320
その他	1,564	1,566
営業外費用合計	887,484	862,407
経常利益	2,780,059	2,704,534
税引前当期純利益	2,780,059	2,704,534
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,779,454	2,703,929
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,779,454	2,703,929

前期（ご参考）（自　平成25年3月1日　至　平成25年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	41,602,436	28,241,587	19,473,874	19,473,874	2,528,622	50,244,084	91,846,520	91,846,520
当期変動額								
新投資口の発行	11,501,582						11,501,582	11,501,582
分配準備積立金の取崩			△191,964	△191,964	191,964	—	—	—
剰余金の配当					△2,720,586	△2,720,586	△2,720,586	△2,720,586
当期純利益					2,779,454	2,779,454	2,779,454	2,779,454
当期変動額合計	11,501,582	—	△191,964	△191,964	250,832	58,867	11,560,450	11,560,450
当期末残高	※ 53,104,018	28,241,587	19,281,910	19,281,910	2,779,454	50,302,952	103,406,970	103,406,970

当期（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
			分配準備積立金	任意積立金合計				
当期首残高	53,104,018	28,241,587	19,281,910	19,281,910	2,779,454	50,302,952	103,406,970	103,406,970
当期変動額								
新投資口の発行	8,599,206						8,599,206	8,599,206
分配準備積立金の取崩			△141,066	△141,066	141,066	—	—	—
剰余金の配当					△2,920,521	△2,920,521	△2,920,521	△2,920,521
当期純利益					2,703,929	2,703,929	2,703,929	2,703,929
当期変動額合計	8,599,206	—	△141,066	△141,066	△75,525	△216,591	8,382,614	8,382,614
当期末残高	※ 61,703,224	28,241,587	19,140,843	19,140,843	2,703,929	50,086,360	111,789,584	111,789,584

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

区　分	前期（ご参考） 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　2～69年 構築物　6～63年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　2～28年 ⑵無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。	⑴有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　2～69年 構築物　6～63年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　2～28年 ⑵無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	⑴投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ⑵投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。	⑴投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ⑵投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。
5. ヘッジ会計の方法	⑴ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しています。	⑴ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成25年8月31日）	当期 （平成26年2月28日）
1　コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　10,000,000 借入残高　— 未使用残高　10,000,000	1　コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行の4行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　10,000,000 借入残高　— 未使用残高　10,000,000
※2　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	7,194,511
共益費収入	236,742
計	7,431,254
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	213,626
付帯収益	45,505
その他賃貸事業収益	277,907
計	537,040
不動産賃貸事業収益 合計	7,968,294
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	829,244
水道光熱費	116,605
公租公課	413,566
修繕費	124,094
保険料	11,542
原状回復工事費	235,265
信託報酬	65,841
減価償却費	1,523,951
その他営業費用	200,266
不動産賃貸事業費用 合計	3,520,378
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,447,916

※2　不動産売却損益の内訳

（単位：千円）

フォレオタウン筒井（土地の一部）	
不動産売却収入	49,024
不動産売却原価	42,826
その他売却費用	2,961
不動産売却損益	3,236

3　主要投資主との取引高

営業取引による取引高	
営業収益	14,539千円
その他	1,530千円
営業取引以外による取引高	
不動産信託受益権の購入	930,000千円

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸収入	7,521,874
共益費収入	260,215
計	7,782,089
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	242,657
付帯収益	47,279
その他賃貸事業収益	244,489
計	534,425
不動産賃貸事業収益 合計	8,316,515
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	820,236
水道光熱費	136,165
公租公課	413,777
修繕費	135,550
保険料	11,846
原状回復工事費	192,438
信託報酬	47,075
減価償却費	1,589,961
その他営業費用	197,971
不動産賃貸事業費用 合計	3,545,022
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,771,492

※2　不動産売却損益の内訳

（単位：千円）

フォレオタウン筒井	
不動産売却収入	990,446
不動産売却原価	1,365,459
その他売却費用	10,404
不動産売却損益	△385,417

3　主要投資主との取引高

営業取引による取引高	
営業収益	39,060千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	351,870口

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

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

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

該当事項はありません。

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

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

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

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

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

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

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

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

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
⑴現金及び預金	7,469,590	7,469,590	—
⑵信託現金及び信託預金	3,666,188	3,666,188	—
⑶短期借入金	—	—	—
⑷1年内返済予定の再生債務	3,573,845	3,573,845	—
⑸投資法人債	3,000,000	2,998,464	1,535
⑹長期借入金	100,305,000	100,645,601	△340,601
⑺再生債務	14,861,887	14,925,867	△63,979
⑻デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

⑴現金及び預金、⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

⑶短期借入金、⑷1年内返済予定の再生債務
これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

⑸投資法人債
これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

⑹長期借入金、⑺再生債務
このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記⑻②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

⑻デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	契約額等		時価	当該時価の算定方法
		うち1年超		
金利スワップの特例処理	86,110,000	86,110,000	（注）	—

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）⑹参照）

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
⑴現金及び預金	7,971,475	7,971,475	—
⑵信託現金及び信託預金	3,661,299	3,661,299	—
⑶短期借入金	—	—	—
⑷1年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887	—
⑸投資法人債	3,000,000	3,009,770	△9,770
⑹長期借入金	103,805,000	104,381,220	△576,220
⑺再生債務	—	—	—
⑻デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

⑴現金及び預金、⑵信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

⑶短期借入金、⑷1年内返済予定の再生債務
これらは変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

⑸投資法人債
これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。

⑹長期借入金、⑺再生債務
このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記⑻②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

⑻デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金

（単位：千円）

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

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）⑹参照）

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	7,469,590
信託現金及び信託預金	3,666,188

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

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	3,573,845	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	—	18,100,000
再生債務	—	14,861,887	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—	—
投資法人債	3,000,000	—	—
長期借入金	59,295,000	—	22,910,000
再生債務	—	—	—

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	7,971,475
信託現金及び信託預金	3,661,299

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

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	—	—
投資法人債	—	—	—
長期借入金	—	10,500,000	39,400,000
再生債務	—	—	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の再生債務	—	—	—
投資法人債	3,000,000	—	—
長期借入金	27,495,000	—	26,410,000
再生債務	—	—	—

（資産除去債務に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	392,301
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	4,453
期末残高	396,754

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

期首残高	396,754
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	4,503
期末残高	401,258

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成25年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
208,706,941	7,396,515	216,103,457	221,018,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期の主な増加額は、カスタリア大濠ベイタワー等合計4物件の取得（8,844,274千円）、主な減少額はフォレオタウン筒井の土地の一部の売却（42,826千円）及び減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成26年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
216,103,457	7,763,950	223,867,408	234,160,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期の主な増加額は、カスタリア恵比寿等合計6物件の取得（10,586,216千円）、主な減少額はフォレオタウン筒井の売却（1,365,459千円）及び減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

繰延税金資産（流動）	
その他	19,681
小計	19,681
評価性引当額	19,681
合計	—
繰延税金資産（流動）の純額	—
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	2,709
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,814,481
合併時受入繰越欠損金	15,209,408
資産除去債務	135,531
その他	8,370
小計	17,170,501
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,947,689
資産除去債務に対する除却費用	128,585
小計	2,076,275
評価性引当額	15,094,225
合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

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

（単位：%）

法定実効税率	36.59
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△36.32
その他	△0.24
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

繰延税金資産（流動）	
その他	20,358
小計	20,358
評価性引当額	20,358
合計	—
繰延税金資産（流動）の純額	—
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	2,450
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,783,999
合併時受入繰越欠損金	15,209,408
資産除去債務	137,069
その他	11,340
小計	17,144,268
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,928,289
資産除去債務に対する除却費用	128,585
小計	2,056,875
評価性引当額	15,087,393
合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

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

（単位：%）

法定実効税率	36.59
（調整）	
支払分配金の損金算入額	△36.34
その他	△0.23
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成25年3月1日　至　平成25年8月31日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	建設業	10.71	不動産信託受益権の購入	930,000	—	—
				受取賃料	14,539	—	—
				仲介手数料	1,530	—	—
利害関係人等	ロイヤルパークスなんば株式会社	不動産信託受益権の売買・交換・賃借等	—	不動産信託受益権の購入	2,830,000	—	—
	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	2,745	営業未払金	377
	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料	654,229	営業未収入金	440
				管理業務費等	686,733	営業未払金	151,013
	大和リビングマネジメント株式会社	不動産賃貸業	—	マスターリース報酬	1,044	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	借入の返済	950,000	長期借入金	19,910,000
				—	—	再生債務	3,218,197
				利息の支払	106,018	未払費用	16,358
				不動産管理処分信託委託	17,685	—	—
				一般事務委託手数料	54,918	—	—
				投資口事務委託報酬	9,091	未払費用	454
				不動産等売買媒介料	13,500	—	—
				投資口交付費	1,300	—	—

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。
（注4）平成25年3月29日を合併の効力発生日として、大和リビングマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、ディエイチ・リーシング合同会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

当期（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	建設業	10.09	受取賃料	39,060	—	—
利害関係人等	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	—	管理業務費等	1,667	—	—
	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料	646,746	—	—
				管理業務費等	735,922	営業未払金	161,877
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	新規借入 借入金の返済	1,750,000 1,750,000	長期借入金	19,910,000
				—	—	再生債務	3,218,197
				利息の支払	103,607	未払費用	14,948
				不動産管理処分信託委託	23,478	—	—
				一般事務委託手数料	56,898	—	—
				投資口事務委託報酬	9,308	未払費用	464
				投資口交付費	900	—	—

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

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
1口当たり純資産額　293,878円 1口当たり当期純利益　7,973円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	1口当たり純資産額　299,006円 1口当たり当期純利益　7,373円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注1）本投資法人は平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。
（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期（ご参考） 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
当期純利益（千円）	2,779,454	2,703,929
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,779,454	2,703,929
期中平均投資口数（口）	348,567	366,698

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

1. 物件の取得
本投資法人は、平成25年9月27日付で、以下の物件を取得しました。

資産の名称	カスタリア初台Ⅱ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,900,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

資産の名称	カスタリア恵比寿
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,420,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

資産の名称	カスタリア目黒長者丸
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	2,030,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

資産の名称	カスタリア目黒鷹番
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,750,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

資産の名称	カスタリア大森Ⅲ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,520,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

1. 物件の取得
本投資法人は、平成26年3月28日付で、以下の物件を取得しました。

資産の名称（注1）	ロイヤルパークス若葉台
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注2）	4,360,000千円
取得先（注3）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年3月28日
取得日	平成26年3月28日

（注1）取得資産は、ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）及びフレスポ若葉台EAST（商業棟）ですが、総称して「ロイヤルパークス若葉台」としています。
（注2）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注3）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

前期（ご参考）
自　平成25年３月１日
至　平成25年８月31日

資産の名称	カスタリア武蔵小杉
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注1）	1,680,000千円
取得先（注2）	国内の合同会社
契約締結日	平成25年9月27日
取得日	平成25年9月27日

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）新規取得資産の取得先は全て同一ですが、取得先から名称等の開示について同意を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。

2. コミットメントラインに基づく新規借入れ
本投資法人は、上記「1. 物件の取得」記載の物件を取得するため、平成25年9月27日付でコミットメントラインに基づく7,000百万円の新規借入れを実施しました。

3. コミットメントライン契約の変更
本投資法人は、平成25年9月27日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。
借入極度額　：10,000百万円
借入先　：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入可能期間：平成25年10月4日から平成26年10月3日まで
個別借入期間：1年以内
担保等　：無担保・無保証
資金使途　：信託受益権及び現物不動産の取得資金並びにこれに関連する諸費用
既存借入金（既存投資法人債を含みます）の返済・償還資金

4. 新投資口の発行
本投資法人は、平成25年10月10日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額（払込金額）等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。
(a)新投資口発行（一般募集）
発行新投資口数　20,000口
分配金起算日　平成25年9月1日
(b)第三者割当による新投資口発行（注）
発行新投資口数　2,000口（上限）
分配金起算日　平成25年9月1日
割当先　大和証券株式会社
（注）上記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、失権により上記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。

当期
自　平成25年９月１日
至　平成26年２月28日

（単位：円）

	前期（ご参考） 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
Ⅰ　当期未処分利益	2,779,454,398	2,703,929,077
Ⅱ　分配準備積立金取崩額	141,066,602	544,253,483
Ⅲ　分配金の額	2,920,521,000	3,248,182,560
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,300）	（8,688）
Ⅳ　分配準備積立金積立額	—	—
Ⅴ　次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。 上記の方針のもと、当期未処分利益2,779,454,398円に分配準備金取崩額141,066,602円を合わせた2,920,521,000円（1口当たり8,300円）を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。 上記の方針のもと、当期未処分利益2,703,929,077円に分配準備金取崩額544,253,483円を合わせた3,248,182,560円（1口当たり8,688円）を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成２６年４月１０日

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
役　員　会　御　中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　向井　誠

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　宮下　毅

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、大和ハウス・レジデンシャル投資法人の平成２５年９月１日から平成２６年２月２８日までの第１６期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以　上

（単位：千円）

科　目	前期 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,780,059	2,704,534
減価償却費	1,523,951	1,589,961
投資法人債発行費償却	2,353	2,353
商標権償却	546	546
固定資産除却損	7,696	2,005
投資口交付費	50,064	35,675
受取利息	△895	△776
支払利息	672,521	667,490
営業未収入金の増減額（△は増加）	△839	△1,488
未収入金の増減額（△は増加）	320	—
未収消費税等の増減額（△は増加）	△22,128	—
前払費用の増減額（△は増加）	12,011	△18,229
営業未払金の増減額（△は減少）	124,263	△119,800
未払金の増減額（△は減少）	6,880	△21,429
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	46,452
未払費用の増減額（△は減少）	△71,477	11,423
預り金の増減額（△は減少）	8,772	9,131
前受金の増減額（△は減少）	56,981	14,517
長期前払費用の増減額（△は増加）	127,952	98,958
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△3,081	△1,323
信託有形固定資産の売却による減少額	42,826	1,365,459
信託差入敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△212,179	—
その他	△65,031	△56,129
小　計	5,041,568	6,329,334
利息の受取額	895	776
利息の支払額	△665,577	△677,038
法人税等の支払額	△661	△580
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,376,225	5,652,492
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△13,754	△50,716
信託有形固定資産の取得による支出	△8,644,612	△10,674,590
信託無形固定資産の取得による支出	△314,616	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	39,864	35,674
預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,102	△15,971
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	259,953	224,176
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△120,219	△224,381
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,823,487	△10,705,809
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	7,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,800,000	△7,000,000
長期借入れによる収入	—	3,500,000
再生債務の返済による支出	—	△3,573,845
投資口の発行による収入	11,474,969	8,540,078
分配金の支払額	△2,717,283	△2,915,919
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,957,686	5,550,313
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	510,423	496,996
現金及び現金同等物の期首残高	10,625,355	11,135,779
現金及び現金同等物の期末残高	※　11,135,779	※　11,632,775

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

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

期別 / 項目	前期 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

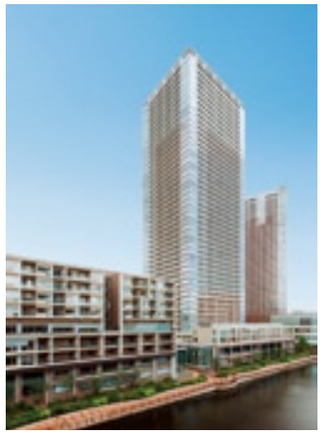
前期 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日		当期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	
※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成25年8月31日現在） （単位：千円）		（平成26年2月28日現在） （単位：千円）
現金及び預金	7,469,590	現金及び預金	7,971,475
信託現金及び信託預金	3,666,188	信託現金及び信託預金	3,661,299
現金及び現金同等物	11,135,779	現金及び現金同等物	11,632,775

ポートフォリオの概要

既保有資産（抜粋）

2039 ロイヤルパークス豊洲

3018 ロイヤルパークス花小金井



1047 芝浦アイランド ブルームタワー

4033 ロイヤルパークスなんば

2040 カスタリア戸越

1046 カスタリア市ヶ谷

4026 ビッグタワー南3条

4027 カスタリア伏見

ポートフォリオの概要

既保有資産（抜粋）

1001 クイズ恵比寿

2014 カスタリアタワー品川シーサイド

1042 カスタリア高輪

2046 カスタリア中目黒

1002 カスタリア
麻布十番七面坂

1007 カスタリア八丁堀

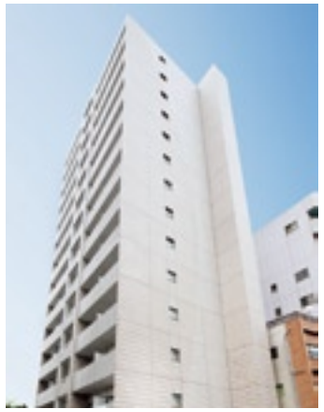
2001 カスタリア目黒かむろ坂

1009 カスタリア麻布十番Ⅱ

2015 カスタリア八雲

2010 カスタリア自由が丘

2028 カスタリア北上野


2041 カスタリア大井町

4015 カスタリア日本橋高津

4019 カスタリアタワー長堀橋

4024 カスタリア上町台

4025 カスタリアタワー肥後橋

ポートフォリオマップ

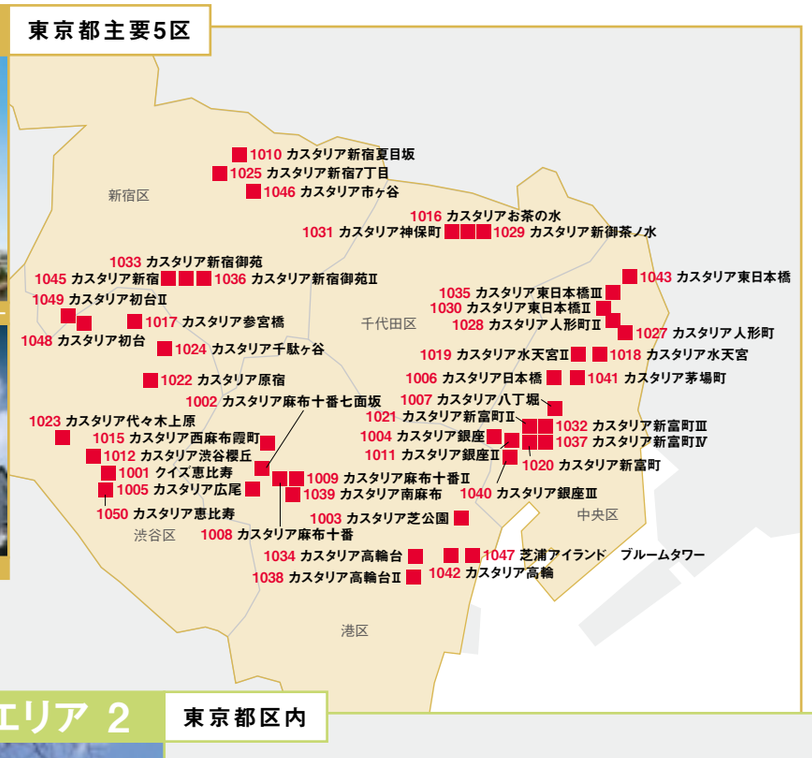
（平成26年2月28日現在）

第16期末保有資産

エリア 1 東京都主要5区

1047 芝浦アイランド ブルームタワー

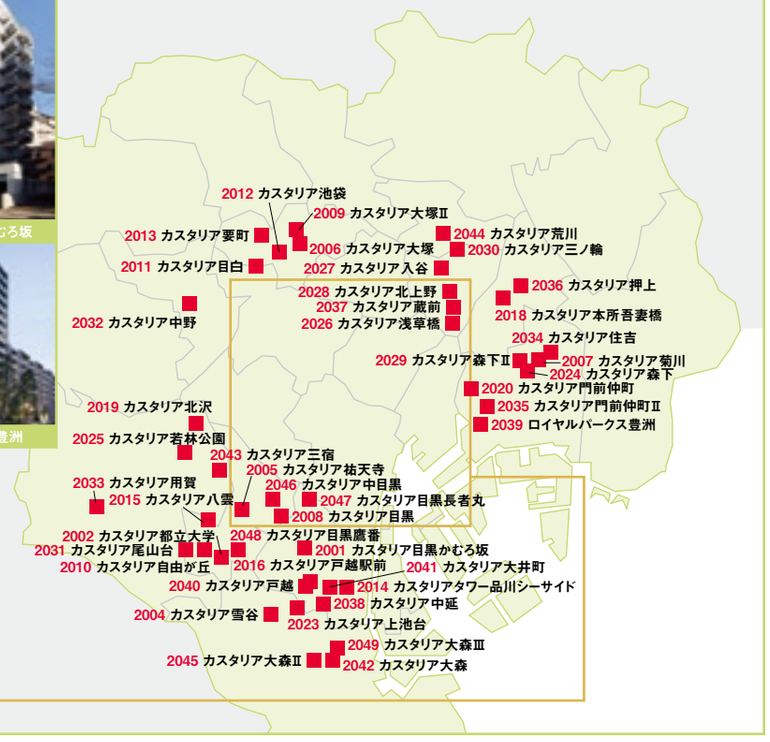
1046 カスタリア市ヶ谷



エリア 2 東京都区内

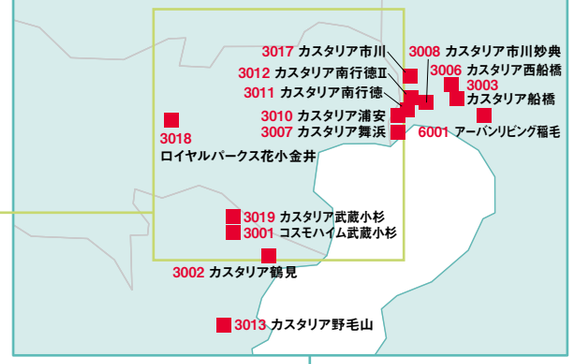
2001 カスタリア目黒かむろ坂

2039 ロイヤルパークス豊洲



エリア 3 首都圏

3018 ロイヤルパークス花小金井



その他都市 エリア 4

4025 カスタリアタワー肥後橋

4031 カスタリア榴ヶ岡

4033 ロイヤルパークスなんば

ポートフォリオ一覧

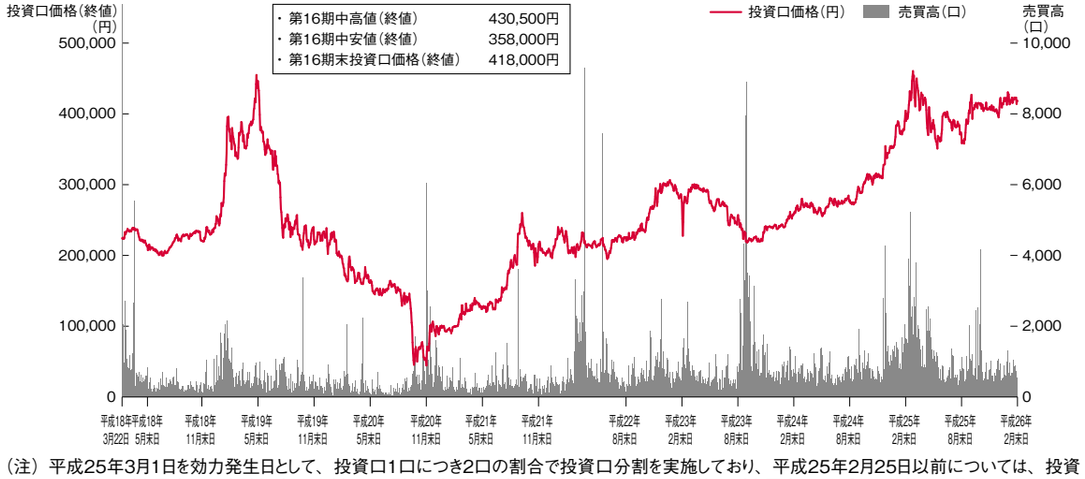
（平成26年2月28日現在）

第16期末保有資産

地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸可能戸数(戸)(注2)	取得価格(百万円)(注3)	建築時期（年/月）	投資比率(%)(注4)	PML値(%)(注5)
エリア1	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	5,230.39	96	7,650	平成17年２月	3.3	3.4
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京都港区	3,492.93	96	4,500	平成17年１月	2.0	2.3
	1003	カスタリア芝公園	東京都港区	2,707.51	75	2,630	平成16年11月	1.1	3.9
	1004	カスタリア銀座	東京都中央区	2,226.42	67	2,520	平成17年１月	1.1	2.8
	1005	カスタリア広尾	東京都港区	1,621.59	24	2,220	平成16年３月	1.0	6.0
	1006	カスタリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	51	1,200	平成16年11月	0.5	2.7
	1007	カスタリア八丁堀	東京都中央区	2,969.57	59	2,300	平成18年１月	1.0	5.2
	1008	カスタリア麻布十番	東京都港区	2,400.00	51	2,910	平成17年９月	1.3	3.8
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,094.58	66	2,690	平成18年３月	1.2	3.8
	1010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	41	1,865	平成18年２月	0.8	5.1
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,817.56	61	1,800	平成17年12月	0.8	2.5
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,123.80	30	1,400	平成19年３月	0.6	7.6
	1015	カスタリア西麻布霞町	東京都港区	2,779.77	37	2,143	平成14年３月	0.9	5.0
	1016	カスタリアお茶の水	東京都千代田区	2,559.21	44	1,770	平成14年８月	0.8	6.8
	1017	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	26	1,393	平成10年10月	0.6	4.2
	1018	カスタリア水天宮	東京都中央区	1,940.94	62	1,279	平成15年４月	0.6	6.6
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,858.34	55	1,138	平成15年４月	0.5	6.9
	1020	カスタリア新富町	東京都中央区	1,444.52	40	932	平成15年９月	0.4	5.4
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	東京都中央区	1,244.54	33	825	平成15年９月	0.4	3.6
	1022	カスタリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	21	887	平成12年９月	0.4	9.6
	1023	カスタリア代々木上原	東京都渋谷区	811.95	25	608	平成12年10月	0.3	9.1
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	21	555	平成12年３月	0.2	10.3
	1025	カスタリア新宿7丁目	東京都新宿区	957.60	23	464	平成７年１月	0.2	4.9
	1027	カスタリア人形町	東京都中央区	1,747.90	32	947	平成16年８月	0.4	4.9
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,826.80	38	1,070	平成16年８月	0.5	5.4
	1029	カスタリア新御茶ノ水	東京都千代田区	1,308.38	32	914	平成16年７月	0.4	5.7
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2,117.46	63	1,370	平成16年12月	0.6	4.8
	1031	カスタリア神保町	東京都千代田区	1,628.80	60	1,160	平成16年５月	0.5	5.6
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	東京都中央区	972.51	41	675	平成16年６月	0.3	3.2
	1033	カスタリア新宿御苑	東京都新宿区	3,594.16	108	2,720	平成15年９月	1.2	2.9
	1034	カスタリア高輪台	東京都港区	1,147.44	32	860	平成16年２月	0.4	6.9
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	1,105.20	48	666	平成15年４月	0.3	4.6
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	668.79	27	486	平成16年３月	0.2	4.8
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	東京都中央区	681.00	20	400	平成15年12月	0.2	5.8
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,567.84	40	1,190	平成16年９月	0.5	10.0
	1039	カスタリア南麻布	東京都港区	882.67	24	642	平成16年７月	0.3	5.0
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区	3,494.42	96	2,880	平成17年10月	1.3	2.7
	1041	カスタリア茅場町	東京都中央区	4,602.95	88	2,707	平成17年７月	1.2	5.0
	1042	カスタリア高輪	東京都港区	10,408.26	169	7,430	平成17年８月	3.2	4.0
	1043	カスタリア東日本橋	東京都中央区	6,442.28	103	3,520	平成18年２月	1.5	2.2
	1045	カスタリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	122	2,950	平成19年11月	1.3	4.3
	1046	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	50	940	平成20年８月	0.4	7.5
	1047	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都港区	16,849.50	213	7,580	平成20年９月	3.3	2.0
	1048	カスタリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	81	2,030	平成18年11月	0.9	3.9
	1049	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2,339.42	56	1,900	平成20年１月	0.8	4.9
	1050	カスタリア恵比寿	東京都渋谷区	1,659.71	36	1,420	平成19年10月	0.6	3.4
		小計（46物件）		119,404.01	2,683	92,136	－	40.1	－
エリア2	2001	カスタリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,967.97	125	4,500	平成17年１月	2.0	2.6
	2002	カスタリア都立大学	東京都目黒区	863.70	30	648	昭和43年９月	0.3	5.9
	2004	カスタリア雪谷	東京都大田区	1,542.30	52	1,110	平成18年２月	0.5	2.5
	2005	カスタリア祐天寺	東京都目黒区	1,380.35	29	1,450	平成18年３月	0.6	8.5
	2006	カスタリア大塚	東京都豊島区	1,871.70	70	1,480	平成18年１月	0.6	4.3
	2007	カスタリア菊川	東京都墨田区	1,168.18	43	817	平成18年３月	0.4	7.6
	2008	カスタリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	26	844	平成12年４月	0.4	4.2
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,784.50	54	1,040	平成16年９月	0.5	3.8
	2010	カスタリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	40	1,200	平成16年４月	0.5	9.3
	2011	カスタリア目白	東京都豊島区	1,658.90	29	988	平成17年４月	0.4	5.3
	2012	カスタリア池袋	東京都豊島区	3,644.35	87	2,570	平成17年１月	1.1	2.8
	2013	カスタリア要町	東京都豊島区	1,624.06	73	1,140	平成17年８月	0.5	2.3
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	12,732.35	208	7,380	平成17年11月	3.2	3.1
	2015	カスタリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	18	857	平成17年11月	0.4	9.1
	2016	カスタリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	64	1,560	平成20年１月	0.7	5.6
	2018	カスタリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	35	996	平成15年９月	0.4	4.5
	2019	カスタリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	15	742	平成14年１月	0.3	4.4
	2020	カスタリア門前仲町	東京都江東区	887.94	31	503	平成12年９月	0.2	8.1
	2023	カスタリア上池台	東京都大田区	414.45	12	198	平成14年３月	0.1	11.2
	2024	カスタリア森下	東京都江東区	1,383.90	38	832	平成16年９月	0.4	6.7
	2025	カスタリア若林公園	東京都世田谷区	1,425.43	23	776	平成16年２月	0.3	3.4
	2026	カスタリア浅草橋	東京都台東区	1,537.84	32	792	平成17年１月	0.3	2.8
	2027	カスタリア入谷	東京都台東区	1,415.15	22	546	平成17年６月	0.2	5.4
	2028	カスタリア北上野	東京都台東区	4,197.66	102	2,641	平成17年２月	1.1	3.3
	2029	カスタリア森下Ⅱ	東京都江東区	1,275.60	40	686	平成19年５月	0.3	6.7
	2030	カスタリア三ノ輪	東京都台東区	2,406.41	78	1,430	平成19年６月	0.6	5.4
	2031	カスタリア尾山台	東京都世田谷区	857.32	28	533	平成19年８月	0.2	8.7
	2032	カスタリア中野	東京都中野区	1,613.86	42	1,060	平成19年３月	0.5	3.9
	2033	カスタリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	45	923	平成19年６月	0.4	5.6
エリア2	2034	カスタリア住吉	東京都江東区	1,362.60	60	948	平成19年９月	0.4	6.8
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	3,038.98	94	2,160	平成20年２月	0.9	7.3
	2036	カスタリア押上	東京都墨田区	1,785.24	60	1,100	平成19年８月	0.5	6.5
	2037	カスタリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	67	1,260	平成20年２月	0.5	4.1
	2038	カスタリア中延	東京都品川区	2,421.82	83	1,790	平成20年５月	0.8	2.8
	2039	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	18,112.03	276	7,360	平成19年２月	3.2	7.2
	2040	カスタリア戸越	東京都品川区	2,629.59	120	1,770	平成20年２月	0.8	3.8
	2041	カスタリア大井町	東京都品川区	1,413.75	65	1,181	平成23年３月	0.5	3.9
	2042	カスタリア大森	東京都大田区	2,046.36	60	1,500	平成19年２月	0.7	3.7
	2043	カスタリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	54	1,900	平成19年２月	0.8	5.9
	2044	カスタリア荒川	東京都荒川区	3,797.92	70	1,660	平成19年２月	0.7	4.5
	2045	カスタリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,818.70	112	2,370	平成21年３月	1.0	4.0
	2046	カスタリア中目黒	東京都目黒区	3,166.71	101	3,800	平成20年１月	1.7	3.6
	2047	カスタリア目黒長者丸	東京都品川区	2,123.77	61	2,030	平成20年２月	0.9	3.1
	2048	カスタリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	55	1,750	昭和44年９月	0.8	7.0
	2049	カスタリア大森Ⅲ	東京都品川区	2,004.80	74	1,520	平成20年２月	0.7	3.7
		小計（45物件）		115,100.15	2,903	74,341	－	32.3	－
エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	4,208.83	59	1,674	平成９年２月	0.7	9.1
	3002	カスタリア鶴見	神奈川県横浜市	1,452.09	32	666	平成18年２月	0.3	9.0
	3003	カスタリア船橋	千葉県船橋市	1,552.01	87	704	平成９年３月	0.3	3.0
	3006	カスタリア西船橋	千葉県船橋市	1,597.32	81	783	平成13年３月	0.3	3.6
	3007	カスタリア舞浜	千葉県浦安市	1,287.72	61	670	平成15年３月	0.3	6.5
	3008	カスタリア市川妙典	千葉県市川市	1,218.00	58	671	平成15年３月	0.3	4.2
	3010	カスタリア浦安	千葉県市川市	1,074.53	51	592	平成15年２月	0.3	7.0
	3011	カスタリア南行徳	千葉県市川市	1,031.81	49	543	平成15年３月	0.2	5.6
	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市	724.63	35	385	平成15年３月	0.2	7.8
	3013	カスタリア野毛山	神奈川県横浜市	744.90	30	325	平成12年９月	0.1	5.3
	3017	カスタリア市川	千葉県市川市	876.89	40	461	平成16年４月	0.2	2.7
	3018	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	18,153.57	279	5,300	平成18年２月	2.3	4.5
	3019	カスタリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2,179.80	85	1,680	平成19年11月	0.7	6.4
		小計（13物件）		36,102.10	947	14,454	－	6.3	－
エリア4	4001	カスタリア新栄	愛知県名古屋市	3,548.48	131	1,920	平成16年５月	0.8	2.4
	4008	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市	6,545.25	99	1,340	平成15年１月	0.6	5.4
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市	13,452.80	540	3,004	平成11年２月	1.3	13.6
	4010	カスタリア堺筋本町	大阪府大阪市	3,471.39	117	1,490	平成17年２月	0.6	6.1
	4011	カスタリア新梅田	大阪府大阪市	3,279.90	108	1,376	平成17年２月	0.6	8.3
	4012	カスタリア阿倍野	大阪府大阪市	10,920.75	154	4,368	平成18年１月	1.9	10.1
	4014	カスタリア栄	愛知県名古屋市	2,836.00	73	1,010	平成19年２月	0.4	4.2
	4015	カスタリア日本橋高津	大阪府大阪市	9,334.47	262	3,570	平成18年１月	1.6	8.0
	4016	カスタリア円山裏参道	北海道札幌市	1,522.89	36	411	平成19年８月	0.2	1.3
	4017	カスタリア円山表参道	北海道札幌市	6,100.31	146	1,740	平成20年２月	0.8	1.1
	4018	カスタリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	115	960	平成19年11月	0.4	2.6
	4019	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	8,747.40	133	3,400	平成19年１月	1.5	4.6
	4020	カスタリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	112	1,230	平成19年１月	0.5	5.3
	4021	カスタリア勾当台公園	宮城県仙台市	1,684.10	50	481	平成19年２月	0.2	3.4
	4022	カスタリア一番町	宮城県仙台市	2,800.32	68	783	平成19年６月	0.3	2.9
	4023	カスタリア大町	宮城県仙台市	2,149.08	72	656	平成19年６月	0.3	2.6
	4024	カスタリア上町台	大阪府大阪市	5,415.39	69	2,190	平成19年１月	1.0	5.9
	4025	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	194	2,670	平成19年３月	1.2	5.8
	4026	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	8,661.19	179	1,740	平成19年９月	0.8	0.9
	4027	カスタリア伏見	愛知県名古屋市	7,022.69	123	2,260	平成18年９月	1.0	3.1
	4028	カスタリア名駅南	愛知県名古屋市	1,822.10	70	720	平成19年１月	0.3	4.6
	4029	カスタリア薬院	福岡県福岡市	2,784.83	118	930	平成18年３月	0.4	5.6
	4030	カスタリア壬生	京都府京都市	2,828.39	78	1,193	平成20年３月	0.5	9.4
	4031	カスタリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	4,471.11	84	1,208	平成21年１月	0.5	2.7
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	福岡県福岡市	11,089.75	215	2,910	平成18年９月	1.3	1.9
	4033	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	10,354.15	162	2,830	平成18年２月	1.2	7.8
	4034	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市	5,086.69	128	1,730	平成20年２月	0.8	2.3
		小計（27物件）		148,292.83	3,636	48,120		20.9	－
		居住施設　小計（131物件）		418,899.09	10,169	229,051		99.6	－
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52	1（注6）	930	平成21年３月	0.4	3.5
		居住施設（高齢者向け住宅）小計（1物件）		4,177.52	1	930		0.4	－
		保有資産　合計（132物件）		423,076.61	10,170	229,981		100.0	2.4

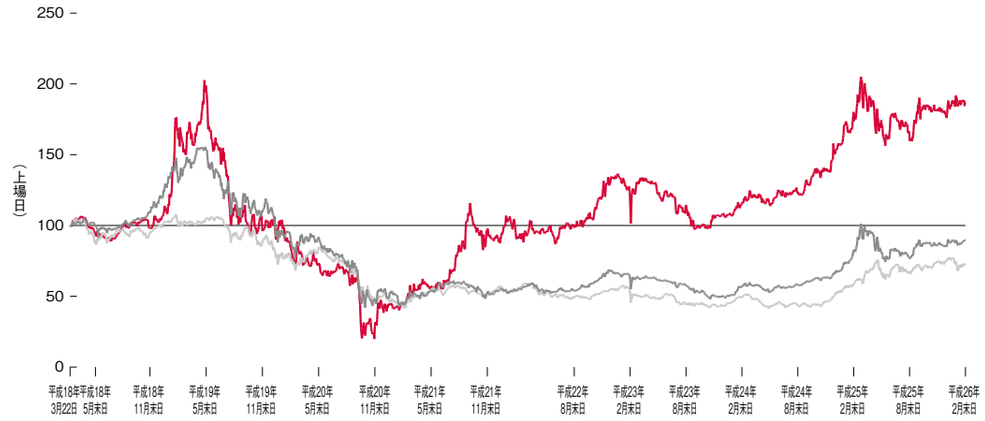
（注1）「賃貸可能面積」には、平成26年2月28日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
（注2）「賃貸可能戸数」には、平成26年2月28日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
（注3）「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注4）「投資比率（%）」には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「PML値（地震予想損失率）」は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。
（注6）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。

投資口価格の推移



（注）平成25年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、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。

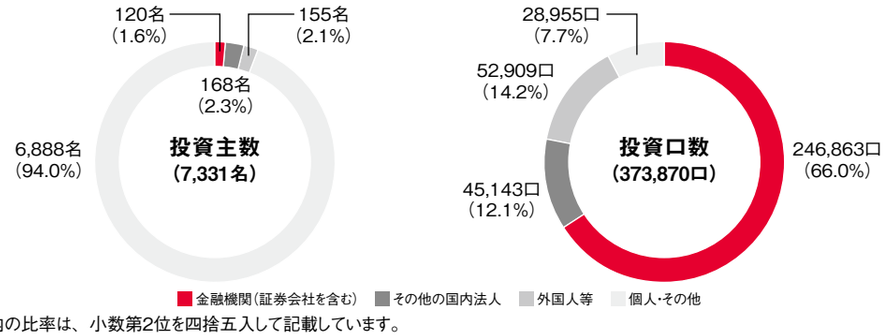
指数比較



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

投資主の構成

（平成26年2月28日現在）



（注）括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

住所等の変更手続きについて

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

分配金受取方法について

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

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

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

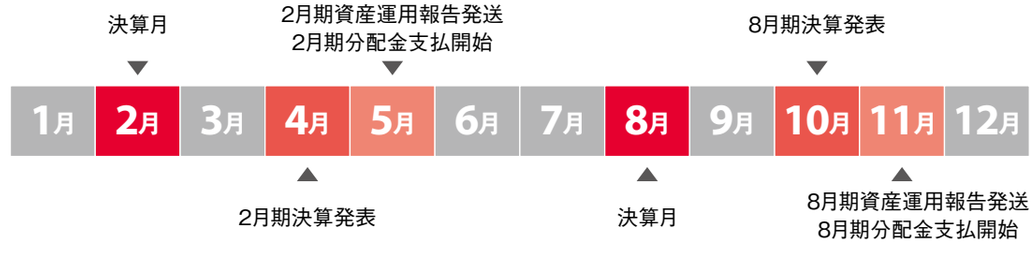
分配金計算書について

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

投資主メモ

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

IRカレンダー



投資法人ホームページのご紹介

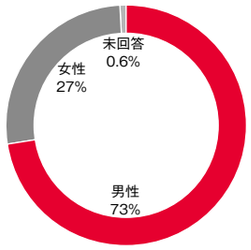
投資法人のホームページでは、分配金情報、「プレスリリース」等の開示情報、物件一覧、セミナー参加情報などを掲載しています。「IRメール配信サービス」にご登録いただくと、ホームページ更新情報をメールでお知らせいたします。今後も個人投資家の皆様への適時適切な情報提供のため、ホームページの内容充実を図ってまいります。

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

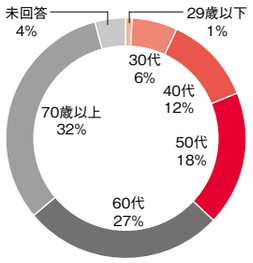
第15期投資主様向けアンケートのご報告

第15期資産運用報告に、投資主アンケートはがきを同封させていただきました。
多くの投資主の皆様から貴重なご意見をいただきましたこと、深く御礼申し上げます。
皆様からいただいたアンケートの集計結果と、ご意見の一部をご紹介させていただきます。

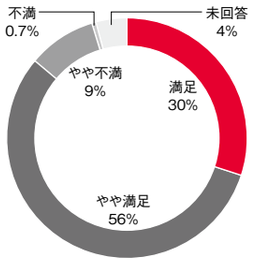
性別　男性の方が約7割



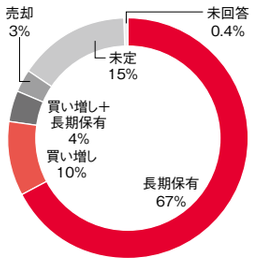
年齢　60代以上の方が約6割



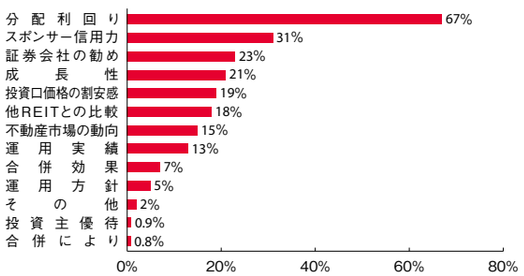
IR活動への評価



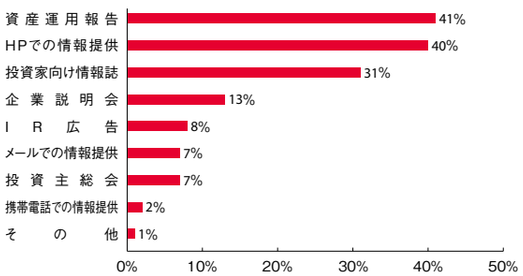
投資方針



投資口購入の理由（複数回答）



充実を希望するIR活動（複数回答）



ご意見・ご要望

- **長期にわたり、少しずつでも分配金を増やすべく、運用をお願いしたい。**（40代男性）
- **住宅リートということで、安定した分配を期待しています。**（60代男性）
- **介護付有料老人ホームの取得は有益性、将来性に期待感がもてます。**（50代女性）
- **稼働率が高いことや利益相反の防止への取組などは評価できると思います。**（50代男性）
- **大和ハウスグループの総合力に期待します。**（70歳以上女性）
- **投資主優待制度は他社にほとんどない。尊重致し今後とも続けてください。**（70歳以上男性）

上場株式等の配当等に係る10%軽減税率の廃止について（所得税7%、住民税3%）

2014年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率（所得税7%、住民税3%）は廃止され、**本来の税率である20%（所得税15%、住民税5%）となりました。**

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間（25年間）は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**

そのため、上場株式等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

＜上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について＞

配当等の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日		2038年1月1日～	
上場株式等の配当等の税率	**20.315%**		**20%**	
	内訳	所得税 15%＋**復興特別所得税 0.315%**(注)	内訳	所得税 15%
		住民税 5%		住民税 5%

(注)15%×復興特別所得税率2.1%＝0.315%

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照下さい。

■上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項

・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%（所得税20%＋復興特別所得税0.42%(注)）となります。
　なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
・分配金をお受取になる方が、法人の場合には住民税は課税されません。
(注)20%×復興特別所得税率2.1%＝0.42%

■「復興特別所得税」に係るご留意事項

・所得税が非課税又は免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
・分配金のお受取方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等にお問い合わせ下さい。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認下さい。