ホームページリニューアルしました

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

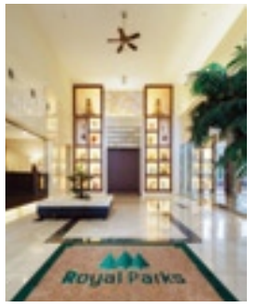
Daiwa House Residential Investment Corp.

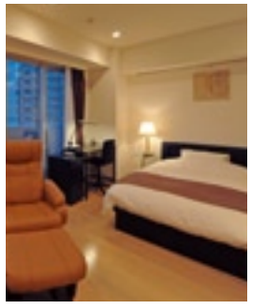
大和ハウス・レジデンシャル投資法人
東京都千代田区永田町二丁目4番8号

第19期

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 平成27年3月1日　至 平成27年8月31日

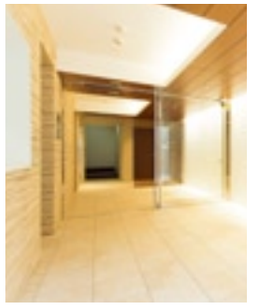


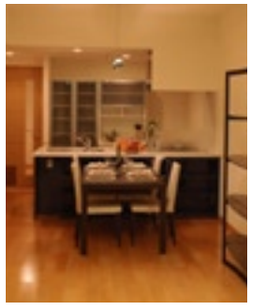


Daiwa House®
大和ハウスグループ

「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19期において、スポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス工業」といいます。）から、「パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー」他4物件を取得し、着実な外部成長を実現しました。

	第18期末（平成27年2月期）	第19期末（平成27年8月期）
物件数	136物件	**141物件**
資産規模	2,376億円	**2,553億円**

第19期（平成27年8月期）取得物件の概要

名称	取得先	取得日	取得価格（百万円）
パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	大和ハウス工業	平成27年5月1日	9,100
ロイヤルパークスシーサー			4,350
ロイヤルパークス武蔵小杉			1,060
カスタリア本駒込			1,520
エルプレイス新子安			1,720
合計			17,750

投資口の2分割について

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

DBJ Green Building 認証＊取得について

平成27年6月24日に、保有する1物件（パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー）について、株式会社日本政策投資銀行より、DBJ Green Building認証を取得しました。
今後も、サステナビリティの取り組みを推進することにより、投資主価値の向上に努めます。

＊DBJ Green Building認証につきましては、後記11ページをご参照下さい。

決算・運用状況のご報告

（第19期 自 平成27年3月1日　至 平成27年8月31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19期（平成27年3月1日～平成27年8月31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19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27年5月に「パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー」他4物件（取得価格合計17,750百万円）をすべて、スポンサーであります大和ハウス工業株式会社から取得しました。

この結果、当期末（平成27年8月31日）における保有資産の合計は、物件数141物件（賃貸可能戸数11,345戸）、資産規模2,553億円（取得価格ベース）と順調に外部成長を実現しています。

本投資法人が保有している物件の運営状況も良好に推移し、当期の平均稼働率は95.9%、平成27年8月末現在の稼働率も95.9%となっています。

当期は、前期の決算短信で公表した想定稼働率95.5%を上回る実績を上げ、また、テナント入替え時の賃料も増額で推移した結果、営業収益は当初予想比103百万円プラスの9,356百万円を計上することができました。

一方、収入面が好調裡に推移したことから、次期以降に予定していた修繕工事等を前倒しで実施し、将来の負担軽減を実施した結果、営業利益は当初予想比1百万円プラスの3,925百万円の実績となりました。

また、平成27年1月に実施した148億円の借換え時に借入れ金利を大幅に低減させた結果、経常利益3,146百万円、当期純利益3,145百万円となり、当初予想よりもそれぞれ約13百万円上回る実績となりました。

分配金につきましては、本投資法人の分配方針に基づき、減価償却費相当額の10%に相当する189百万円（投資口1口当たり252円）を内部留保から取崩し、分配金総額は3,334百万円、投資口1口当たり4,460円（当初予想に比べ20円のプラス）としました。

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

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

大和ハウス・レジデンシャル投資法人
執行役員　**多田　哲治**

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

1口当たり分配金実績

第19期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）
※分配金支払開始　平成27年11月9日

4,460円
（平成27年4月9日付公表　当初予想分配金4,440円）

1口当たり予想分配金（注）
第20期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）
4,490円

1口当たり予想分配金（注）
第21期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）
4,500円

（注）予想分配金は、平成27年10月8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。

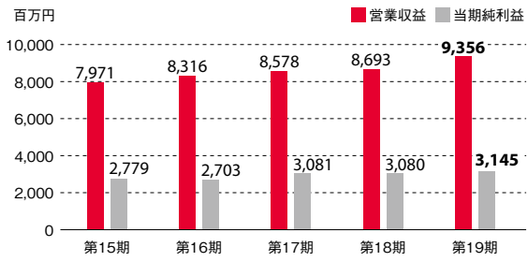
決算ハイライト

運用状況

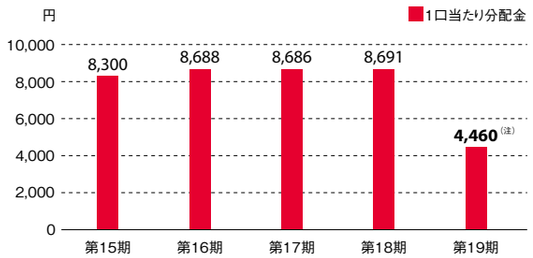
		第15期（平成25年8月期）	第16期（平成26年2月期）	第17期（平成26年8月期）	第18期（平成27年2月期）	**第19期（平成27年8月期）**
営業収益	（百万円）	7,971	8,316	8,578	8,693	**9,356**
営業利益	（百万円）	3,661	3,559	3,906	3,881	**3,925**
経常利益	（百万円）	2,780	2,704	3,082	3,081	**3,146**
当期純利益	（百万円）	2,779	2,703	3,081	3,080	**3,145**
1口当たり分配金	（円）	8,300	8,688	8,686	8,691	**4,460**
分配金総額	（百万円）	2,920	3,248	3,247	3,249	**3,334**
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	**184**

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

＜営業収益・当期純利益＞



＜1口当たり分配金＞



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

財務状況

		第15期（平成25年8月期）	第16期（平成26年2月期）	第17期（平成26年8月期）	第18期（平成27年2月期）	**第19期（平成27年8月期）**
総資産額	（百万円）	229,781	237,934	238,092	238,730	**258,400**
純資産額	（百万円）	103,406	111,789	111,622	111,455	**111,352**
自己資本比率	（%）	45.0	47.0	46.9	46.7	**43.1**
1口当たり純資産額	（円）	293,878	299,006	149,280（注）	149,056（注）	**148,918**
有利子負債額	（百万円）	121,740	121,666	121,666	122,463	**141,663**
総資産有利子負債比率	（%）	53.0	51.1	51.1	51.3	**54.8**

（注）平成27年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。1口当たり純資産額については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

神奈川県横浜市 みなとみらい21

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8回は、平成27年5月に取得しました「パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー」と、「カスタリア野毛山」の2物件が立地する、神奈川県横浜市西区みなとみらい21地区～野毛周辺をご紹介いたします。

再開発の進む街 みなとみらい21

神奈川県横浜市西区みなとみらい21地区は、横浜駅の東側に位置し、横浜港や横浜ベイブリッジに臨むウォーターフロント地域です。

みなとみらい21地区は、横浜駅の東口に隣接する「横浜駅東口地区」、商業施設やオフィスの集まった「中央地区」、そして赤レンガ倉庫のある「新港地区」の3つの地区からなります。「パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー」（以下、「アーバンタワー」）は、「中央地区」に位置しています。

みなとみらい21地区の開発の歴史は古く、昭和54年に基本構想が発表され、昭和56年に「みなとみらい21」という名称が決定、その後昭和58年に着工し、現在も開発が続いています。みなとみらい21中央地区では、昭和63年に自主的な街づくりのルールである「みなとみらい21街づくり基本協定」が締結されました。街づくりの基本方針や屋外広告物についての制限などが決められており、価値観の共有を図ることで統一感のある街づくりが推進されています。

「アーバンタワー」の最寄り駅は、横浜駅～元町・中華街までを結ぶみなとみらい線の新高島駅です。みなとみらい線は東急東横線、東京メトロ副都心線と相互直通運転しており、横浜から新宿、埼玉県方面とのアクセスも良くなっています。

みなとみらい21地区は、近年の再開発により商業施設や企業本社、高層マンション等が多数建設されている住商混在地域となっています。横浜駅や中華街へも近く、多くの観光スポットや文化施設、宿泊施設もあり、子供から大人まで楽しめる街として多くの人々で賑わっています。

災害対策、環境への取り組みも進んだ街づくり

みなとみらい21地区は埋立地ですが、開発当初から液状化対策として各種の地盤改良が行われていることから、横浜市の液状化マップから除外されています。災害対策も進んでおり、幹線道路の地下には共同溝が整備され、水道管や電線等のライフラインが格納されているため、地区内に電柱はありません。

水と緑を活かした街づくりも進められており、地区内には日本丸メモリアルパーク、赤レンガパークなど多くの公園があり、周辺住民や働く人々のオアシスとなっています。「アーバンタワー」の近くには、臨港パークや高島中央公園があります。高島中央公園を含む地区内の4つの公園の地下には地下貯水槽が整備され、災害時の飲料水を確保することが可能となっています。

また、みなとみらい21中央地区では「地域冷暖房システム」を採用し、地区の熱源を集中管理することで省エネルギー化や二酸化炭素排出量の削減を実現しています。その他にもリサイクルの推進や生物多様性の保全を目指す等、環境への取り組みも進んだ街づくりが推進されています。

下町の薫りが残る街　野毛

みなとみらい21地区のもう1つの玄関口であるJR桜木町駅の西側には、野毛と呼ばれる地域が広がります。路地には飲食店が並び、下町の薫りが残るエリアです。野毛周辺には坂が多く、桜木町駅北西の紅葉坂近くには「関東のお伊勢さま」として親しまれ、桜の名所でもある伊勢山皇大神宮があります。

野毛は図書館や音楽堂、大衆芸能の専門館などがある、文化的な街でもあります。街の活性化のため始まった「野毛大道芸フェスティバル」は毎年開催され、大道芸人が人々を楽しませています。

お仏壇店が多くある野毛坂を上った先にある野毛山動物園は、昭和26年に開園した、60年以上の歴史のある動物園です。みなとみらい21地区を眼下に眺める高台の野毛山公園内にあり、入園料が無料でたくさんの動物に触れ合えることから地域住民に親しまれています。

本投資法人では、みなとみらい周辺に、下記2物件を保有しております。

パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー

「パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー」は、横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅まで徒歩約7分、「みなとみらい」駅まで徒歩約8分に位置する、地上29階／地下1階建のマンションです。平成27年6月に、株式会社日本政策投資銀行より「DBJ Green Building認証」*を取得しました。

＊詳細は、後記11ページをご参照ください。

所在地：	横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号
構造・階数：	鉄骨造・鉄筋コンクリート造・29階／地下1階建
賃貸可能戸数：	418戸

カスタリア野毛山

「カスタリア野毛山」は、JR京浜東北線・根岸線「桜木町」駅まで約700m、京浜急行線「日の出町」駅まで徒歩約1分に位置する、地上6階建てマンションです。

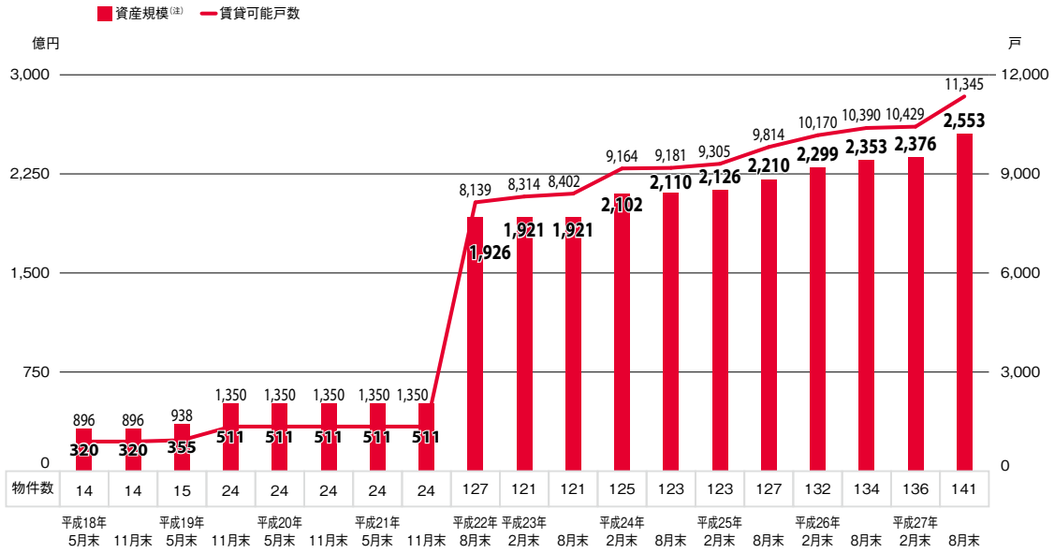
所在地：	横浜市中区日ノ出町一丁目6番
構造・階数：	鉄筋コンクリート造・6階建
賃貸可能戸数：	30戸

外部成長に向けた取り組み

1. 資産規模の推移

本投資法人は、平成22年4月1日のニューシティ・レジデンス投資法人との合併（以下、「本合併」といいます。）以降、資産規模を拡大してきた結果、第19期末の資産規模（取得価格ベース）は2,500億円を超え、11,345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19期は下記5物件、総額17,750百万円（取得価格ベース）を、スポンサーである大和ハウス工業より取得しました。

（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。

3021 パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー

スポンサー開発物件

横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅まで徒歩約7分、「みなとみらい」駅まで徒歩約8分の距離にあります。
本物件は、最寄駅である「新高島」駅から徒歩圏内に位置する大規模開発の一画にあり、周辺は洗練された街並みの中に大規模商業施設や公園などがあり、生活利便性は良好で、立地条件の優位性を有しています。

所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号
構造・階数	鉄骨造・鉄筋コンクリート造・29階／地下1階建
建築時期	平成20年5月
賃貸可能戸数	418戸
取得年月日	平成27年5月1日
取得価格	9,100百万円
取得先	大和ハウス工業

2052 ロイヤルパークスシーサー

スポンサー開発物件

東武スカイツリーライン「西新井」駅まで徒歩約5分の距離にあります。建物は、「シーサー」の名称どおり沖縄を意識した外観を有し、視認性は高く、エントランスも特徴的であるほか、集会室やキッズガーデン、バーベキュースペースも有しています。

所在地	東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・14階建
建築時期	平成21年6月
賃貸可能戸数	260戸
取得年月日	平成27年5月1日
取得価格	4,350百万円
取得先	大和ハウス工業

3023 ロイヤルパークス武蔵小杉

スポンサー開発物件

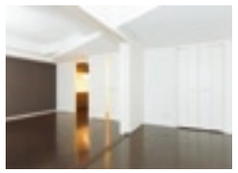
東急東横線・JR南武線「武蔵小杉」駅まで徒歩約9分、JR横須賀線「武蔵小杉」駅まで徒歩約4分の距離にあります。周辺は再開発によって整然とした街並みとなっており、大規模商業施設や公園もあって生活利便性は良好で、立地条件の優位性を有しています。

所在地	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8
構造・階数	鉄筋コンクリート造・6階建
建築時期	平成21年10月
賃貸可能戸数	56戸
取得年月日	平成27年5月1日
取得価格	1,060百万円
取得先	大和ハウス工業

2053 カスタリア本駒込

本投資法人向けスポンサー開発物件

JR山手線・都営三田線「巣鴨」駅まで徒歩約5分、JR山手線・東京メトロ南北線「駒込」駅まで徒歩約7分の距離にあり、複数駅・複数路線が利用可能な都心接近性に優れ、職住近接を重視した単身層やファミリー層の需要が高いエリアとなっています。



所在地	東京都文京区本駒込六丁目21番2号
構造・階数	鉄筋コンクリート造・5階／地下1階建
建築時期	平成26年3月
賃貸可能戸数	67戸
取得年月日	平成27年5月1日
取得価格	1,520百万円
取得先	大和ハウス工業

3022 エルプレイス新子安

本投資法人向けスポンサー開発物件

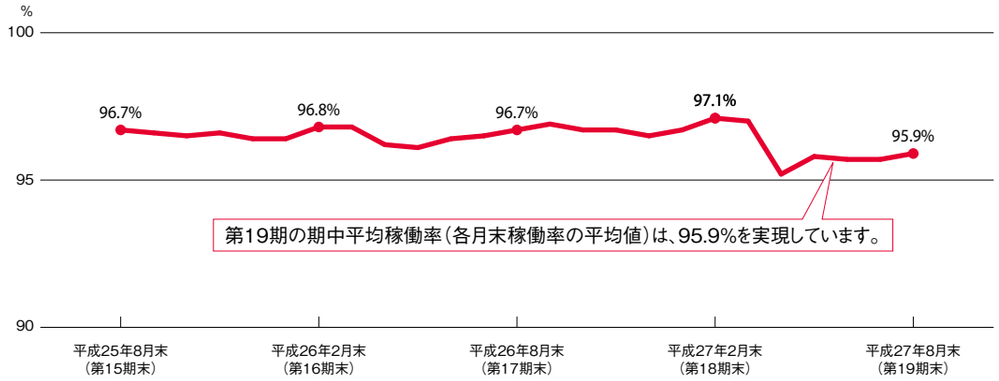
JR京浜東北線「新子安」駅まで徒歩約3分、京急本線「京急新子安」駅まで徒歩約2分の距離にあります。主として法人向け単身者寮として、設計、施工された建物で、寮室のほか食堂・ラウンジ、管理人用居室が配されています。

所在地	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1
構造・階数	鉄筋コンクリート造・10階建
建築時期	平成26年8月
賃貸可能戸数	115戸
取得年月日	平成27年5月1日
取得価格	1,720百万円
取得先	大和ハウス工業

内部成長の施策

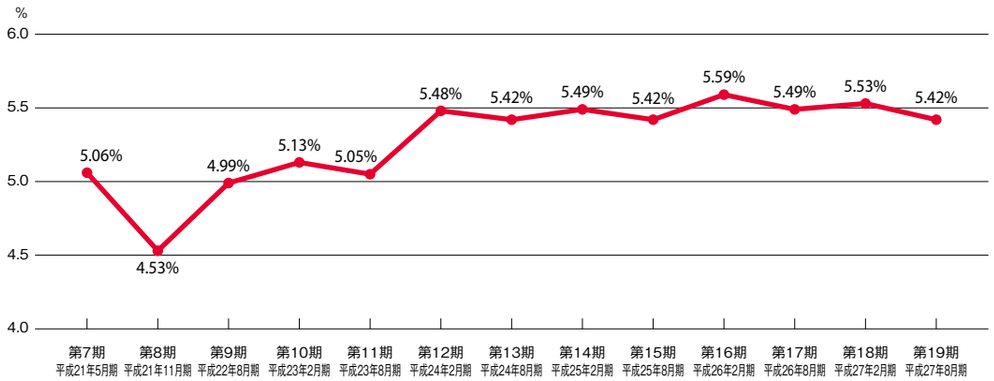
ポートフォリオ稼働率の推移

当期の平均稼働率は95.9%と、運用状況の予想の前提条件であった平均稼働率95.5%を上回る水準で推移しました。



ポートフォリオNOI利回りの推移

ポートフォリオNOI利回りは、高い稼働率の維持等により安定的に推移しました。

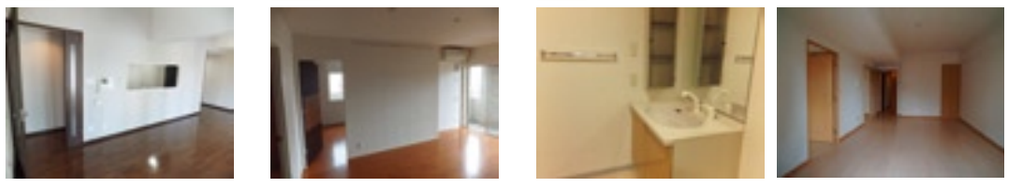


バリューアップ工事の実例

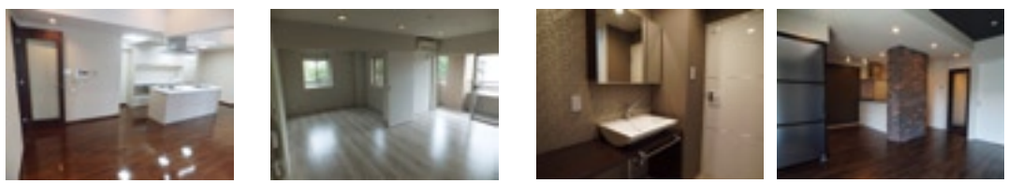
第19期に25件のバリューアップ工事を実施しました。

1015 カスタリア西麻布霞町　　2011 カスタリア目白　　2008 カスタリア目黒

〈改修前〉



〈改修後〉



サステナビリティへの取り組み

本投資法人及び資産運用会社は、環境・省エネルギーへの配慮及び地域社会への貢献等を中心としたサステナビリティに関する取り組みが重要であると認識し、サステナビリティへの取り組みを推進することにより、投資主価値の向上に努めます。

不動産投資に関するサステナビリティ方針

本投資法人は、以下の方針に基づき、不動産の投資運用を行います。

■投資時

不動産取得時のリスク評価において、環境・社会的影響を考慮に入れます。ポートフォリオの5%程度、当面100億円程度を上限に高齢者向け住宅への投資を進めます。再生可能エネルギー発電設備の導入物件の取得を検討します。グリーンビルディング認証物件の取得を検討します。

■運用時

投資不動産につき、エネルギー効率の向上及び再生可能エネルギー発電設備の導入を目指します。

具体的な取り組み

太陽光発電設備を設置した不動産への投資の推進
「ロイヤルパークス若葉台」

高齢者向け住宅投資の推進
「アーバンリビング稲毛」

DBJ Green Building認証*の取得

平成27年6月に、保有する1物件（パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー）について、株式会社日本政策投資銀行よりDBJ Green Building認証を取得しました。

DBJ Green Building 2014

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

■認証に当たり評価を受けた点

- 共用部LED照明や調光可能な照明を採用し、エントランス部分に設けた大規模な窓面により昼光利用を行う等、省エネ性能の高い設備・構造の導入を通じて、環境配慮を図っている点
- 各住戸内ではゆとりある設備設計とすることで、快適な居住空間を創出しているほか、共用部ではコンシェルジュやラウンジを設ける等、利便性にも配慮した住まいづくりを行っている点
- 制震工法の採用に加え、カードキーによる多重セキュリティシステムの導入や24時間有人警備体制の構築により高い防災・防犯性能を有する点

*DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーから社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、DBJが独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものとされています。

投資方針

地域別投資比率

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

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

（注）高齢者向け住宅は、投資比率の算定に含まれません。

タイプ別投資比率

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

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

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

高齢者向け住宅への投資方針

運営に関するリスクが限定的と考えられる物件への投資

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

ポートフォリオの限定的な範囲での投資

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

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

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

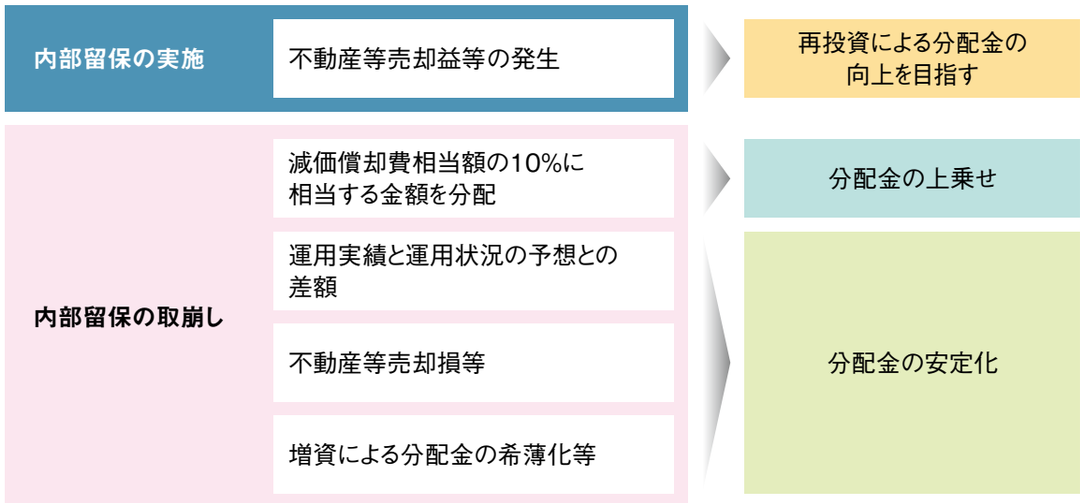
下記に記載の分配方針に従い、内部留保（分配準備積立金）を活用して分配金の安定化(注)を目指します。

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（分配準備積立金）から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。
  なお、平成27年10月8日現在、本投資法人は、当面の間、各期の当期純利益に対する上乗せ金額を、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を目処とする方針ですが、上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況並びに本投資法人の保有資産の状況及び財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。
- 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保（分配準備積立金）を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。
- 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（分配準備積立金）を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。
  なお、本投資法人が実施する内部留保（分配準備積立金）の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

（注）本投資法人は、上記分配方針の下、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。

内部留保（分配準備積立金）の活用方針

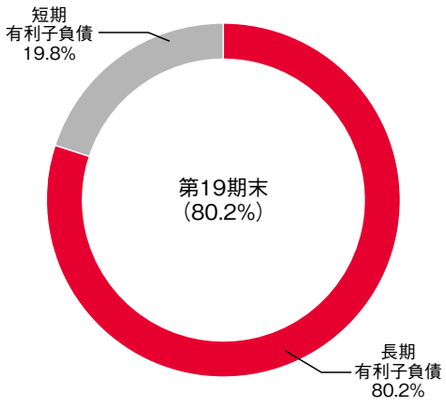


財務戦略について

1. 有利子負債の構成比について

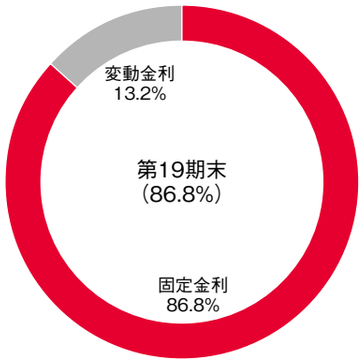
長短区分

長期を中心とした負債構成となっており、財務の安定性を図っています。返済期限の分散化、借入期間の長期化に取り組んでおり、引続き長期の構成比率を高めていく方針です。



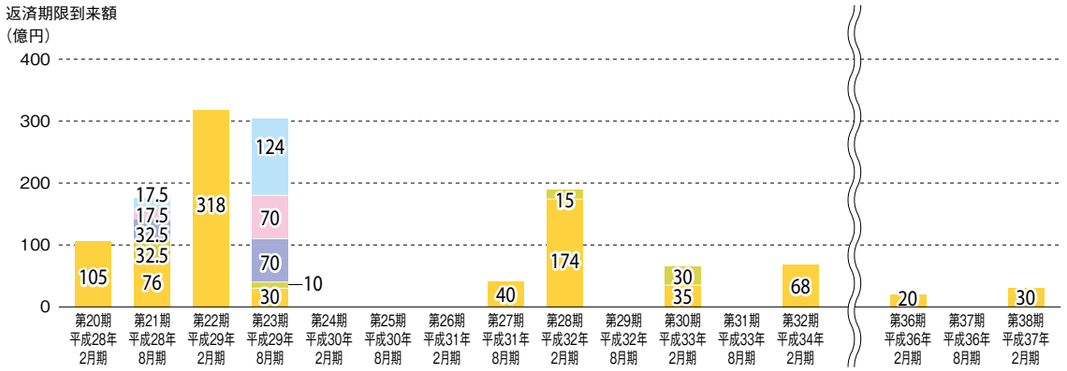
金利属性

借入れに関し、金利スワップ契約等を締結することにより、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。

第19期末の平均借入残存年数は2.7年となっています。戦略的なリファイナンス対応を行っていくためにも、返済期限の分散化をすすめていきます。



（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11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
LTV	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%	51.1%	51.3%	54.8%

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

資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底

～投資主の皆様の負託と期待に応えるために～

1. コンプライアンスについての基本的な考え方

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

2. 利益相反の防止

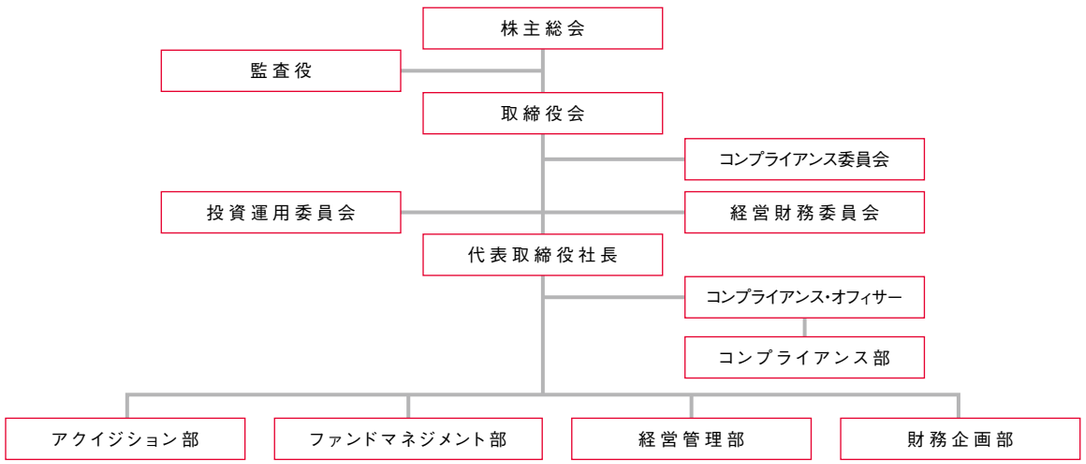
資産運用会社の利害関係者（スポンサー会社等）は、本投資法人の基本的な投資方針を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、業務を最も有効に遂行する手段であると認識しています。

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

3. 資産運用会社の体制

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

＜資産運用会社の体制＞



①資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

	単位	第15期 平成25年8月	第16期 平成26年2月	第17期 平成26年8月	第18期 平成27年2月	第19期 平成27年8月
営業収益（注1）	百万円	7,971	8,316	8,578	8,693	9,356
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(7,968)	(8,316)	(8,578)	(8,693)	(9,356)
営業費用	百万円	4,309	4,756	4,671	4,811	5,430
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,520)	(3,545)	(3,769)	(3,875)	(4,438)
営業利益	百万円	3,661	3,559	3,906	3,881	3,925
経常利益	百万円	2,780	2,704	3,082	3,081	3,146
当期純利益	百万円	2,779	2,703	3,081	3,080	3,145
総資産額	百万円	229,781	237,934	238,092	238,730	258,400
（対前期比）	%	(3.6)	(3.5)	(0.1)	(0.3)	(8.2)
純資産額	百万円	103,406	111,789	111,622	111,455	111,352
（対前期比）	%	(12.6)	(8.1)	(△0.1)	(△0.1)	(△0.1)
出資総額	百万円	53,104	61,703	61,703	61,703	61,703
発行済投資口の総口数	口	351,870	373,870	373,870	373,870	747,740
1口当たり純資産額（注2）	円	293,878	299,006	149,280	149,056	148,918
分配金総額	百万円	2,920	3,248	3,247	3,249	3,334
1口当たり分配金額	円	8,300	8,688	8,686	8,691	4,460
（うち1口当たり利益分配金）	円	(8,300)	(8,688)	(8,686)	(8,691)	(4,460)
（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）	%	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3
（年換算値）	%	(2.4)	(2.3)	(2.6)	(2.6)	(2.5)
自己資本利益率（注4）	%	2.8	2.5	2.8	2.8	2.8
（年換算値）	%	(5.6)	(5.1)	(5.5)	(5.6)	(5.6)
自己資本比率	%	45.0	47.0	46.9	46.7	43.1
（対前期増減）	%	(3.6)	(2.0)	(△0.1)	(△0.2)	(△3.6)
配当性向	%	104.1	117.8	105.4	105.5	106.0
［その他参考情報］						
賃貸NOI（注5）	百万円	5,971	6,361	6,472	6,507	6,814
1口当たりFFO（注6）	円	12,229	12,523	12,700	12,770	6,752
FFO倍率（注7）（注8）	倍	14.9	16.6	19.1	20.9	16.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注9）	倍	7.4	7.4	8.2	8.4	9.3
有利子負債額	百万円	121,740	121,666	121,666	122,463	141,663
総資産有利子負債比率（注10）	%	53.0	51.1	51.1	51.3	54.8

（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27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。1口当たり純資産額については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
（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）／発行済投資口の総口数
（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27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。第18期のFFO倍率については、権利落後の期末投資口価格を投資口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投資法人の主な推移

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

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

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

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

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

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

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

（注1）「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。
（注2）「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。
（注3）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社138社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社24社及び持分法非適用関連会社2社（平成27年9月30日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。
（注4）「高齢者向け住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。

②当期の運用実績

(a) 免震材料の偽装による公募増資等の中止及び物件取得の延期について

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

しかしながら、平成27年3月13日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業㈱が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」を受け、本投資法人が保有する1物件（以下「対象物件」といいます。）について大臣認定の性能評価基準に適合していない免震材料（建設用免震積層ゴム、以下「不適合免震材料」といいます。）が使用されていること（以下「免震材料偽装」といいます。）が平成27年3月17日に判明し、本投資法人は、対象物件の安全性や免震材料偽装が分配金に与える影響を短期間で確認することができなかったことから、平成27年3月18日付で、新投資口発行等及び資金の借入れの中止、並びに新規取得5物件の取得の延期を決定しました。

(b) 新規取得5物件の取得について

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

なお、新規取得5物件の概要は、以下の通りとなります。

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

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

(c) 当期の運用状況

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

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

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

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

また、当期末現在の稼働率は、95.9%となっています。

③資金調達の状況

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

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

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

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

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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

④不動産評価額と帳簿価額との差額について

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

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

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（分配準備積立金）について

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

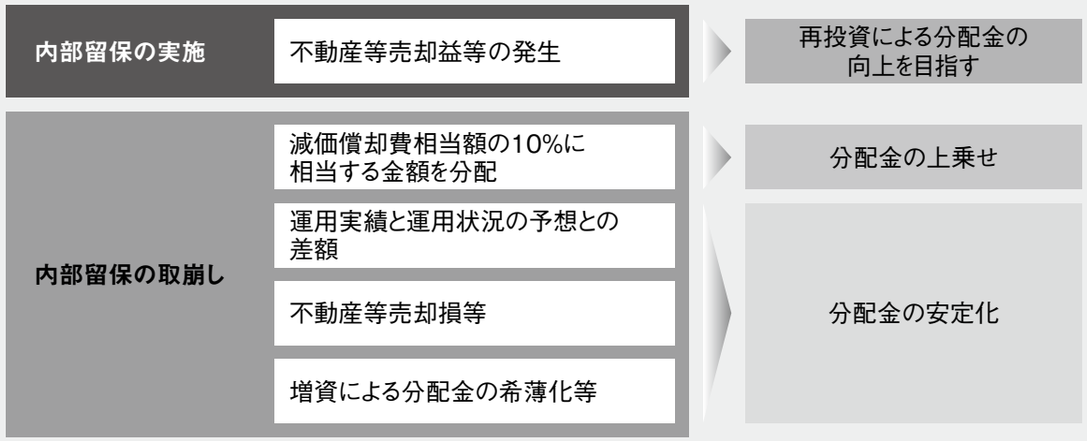
本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予定していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより、当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。

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

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

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

〈内部留保（分配準備積立金）の活用方針〉



(b) 分配方針

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

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

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

（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（分配準備積立金）を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

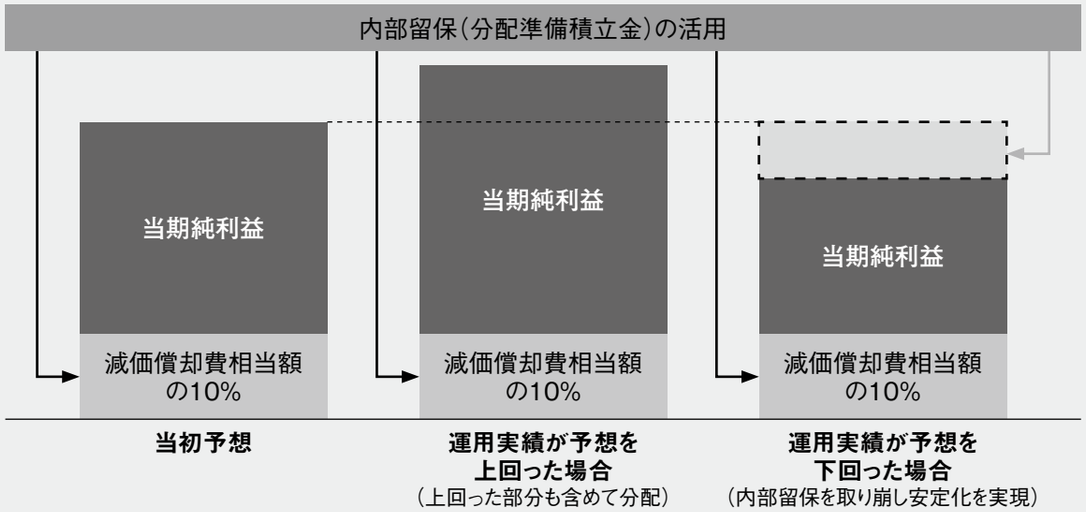
なお、本投資法人が実施する内部留保（分配準備積立金）の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

かかる分配方針に従い、第17期（平成26年8月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額の取崩しに加えて、不動産等売却損相当額について内部留保（分配準備積立金）の取崩しを行った結果、1口当たり分配金の実績は、8,686円となりました。

また、第18期（平成27年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり451円の取崩しを行った結果、1口当たり分配金は8,691円の実績となりました。

さらに、第19期（平成27年8月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり252円の取崩しを行い、1口当たり分配金は、4,460円となります。

〈分配方針のイメージ〉



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

(c) 平成27年度税制改正

平成27年度税制改正に伴う投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）及び一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則の一部改正により、本投資法人が計上している内部留保（分配準備積立金）182億円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額180億円）のうち負ののれん発生益に係る部分については、平成29年3月31日までに終了する営業期間において一時差異等調整積立金に全額振り替え、その翌期以降、予め定めた方法によって50年以内の期間で取崩しを行うことが必要となりました。

本投資法人は、現在、一時差異等調整積立金の取崩し方法について検討していますが、上記「(b) 分配方針（ⅰ）」記載の通り、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に内部留保（分配準備積立金）を定期的に取り崩していることもあり、現状の分配方針から大きく変更することはないと考えています。

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9,356百万円、営業利益3,925百万円、経常利益3,146百万円、当期純利益3,145百万円（投資口1口当たり当期純利益4,207円）を計上しました。

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

⑦東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装

(a) 対象物件の安全性の確認

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

(b) 不適合免震材料の交換

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

(c) 対象物件の収支への影響

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

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

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

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

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立から当期末までの投資口発行等の状況は以下の通りです。

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

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。
（注2）1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行し、資産の運用を開始しました。
（注3）1口当たり発行価格500,000円（発行価額482,500円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注4）1口当たり発行価格504,261円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注5）本投資法人を吸収合併存続法人とし、NCRを吸収合併消滅法人とする、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第147条に基づく吸収合併を行いました。
（注6）1口当たり発行価格435,337円（発行価額421,049円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注7）1口当たり発行価格421,049円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注8）平成25年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。
（注9）1口当たり発行価格386,100円（発行価額373,428円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注10）1口当たり発行価格373,428円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注11）1口当たり発行価格404,137円（発行価額390,873円）にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。
（注12）1口当たり発行価格390,873円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として投資口を追加発行しました。
（注13）平成27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

【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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月	平成25年8月	平成26年2月	平成26年8月	平成27年2月	平成27年8月
最　高	460,500円	430,500円	495,000円	299,000円（注）	285,300円
最　低	351,000円	358,000円	399,500円	223,750円（注）	221,400円
期　初	397,000円	359,000円	418,000円	236,000円（注）	269,900円
期　末	362,500円	418,000円	480,000円	269,500円（注）	226,200円

（注）平成27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。そのため、第18期については当期首から当該投資口の分割が行われたと仮定して記載しています。

(4) 分配金等の実績

前記「(2) 当期の資産の運用の経過　⑤内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に記載の活用方針を定め、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。当期は、当期未処分利益3,145百万円に分配準備積立金の取崩額を合わせた3,334百万円を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を4,460円としました。

	第15期 自 平成25年３月１日 至 平成25年８月31日	第16期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日	第17期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	第18期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日	第19期 自 平成27年３月１日 至 平成27年８月31日
当期未処分利益総額	2,779,454,398円	2,703,929,077円	3,081,411,214円	3,080,483,901円	3,145,903,429円
利益留保額	19,140,843,696円	18,596,590,213円	18,430,566,607円	18,261,746,338円	18,072,729,367円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	2,920,521,000円 （8,300円）	3,248,182,560円 （8,688円）	3,247,434,820円 （8,686円）	3,249,304,170円 （8,691円）	3,334,920,400円 （4,460円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	2,920,521,000円 （8,300円）	3,248,182,560円 （8,688円）	3,247,434,820円 （8,686円）	3,249,304,170円 （8,691円）	3,334,920,400円 （4,460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27年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比年率1.2%のマイナスとなり、輸出と消費の弱さを背景に足もとの景気はやや弱めの動きとなっていますが、企業の収益が良好ななか、所得雇用環境も改善が続く等、景気の自律的な拡大メカニズムそのものは崩れていないため、平成27年7～9月期は民間消費や設備投資が増加に転じ、プラス成長に復帰するものと予想しています。

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

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

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

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

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

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

②財務戦略

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

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

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

③今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

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

(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27年10月8日開催の役員会において、以下の物件の取得を決定しました。

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

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

②コミットメントライン契約の変更

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

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

②投資法人の概況

(1) 出資の状況

	単位	第15期 平成25年8月31日現在	第16期 平成26年2月28日現在	第17期 平成26年8月31日現在	第18期 平成27年２月28日現在	第19期 平成27年8月31日現在
発行可能投資口総口数	口	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	口	351,870	373,870	373,870	373,870	（注）747,740
出資総額	千円	53,104,018	61,703,224	61,703,224	61,703,224	61,703,224
投資主数	人	6,681	7,331	6,538	6,400	6,998

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

(2) 投資口に関する事項

平成27年8月31日現在の主要な投資主は、以下の通りです。

氏名又は名称	所有する投資口の口数（口）	比率（注）（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	211,884	28.3
大和ハウス工業株式会社	75,440	10.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	65,880	8.8
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	38,533	5.2
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,328	3.1
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイービーエス ビツカーズ ホンコン リミテツド クライアント	13,800	1.8
株式会社中国銀行	12,942	1.7
富士火災海上保険株式会社	12,530	1.7
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	11,103	1.5
ザ バンク オブ ニューヨーク ー ジャスディック ノン トリーティー アカウント	11,046	1.5
合　計	476,486	63.7

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

(3) 役員等に関する事項

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

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

③投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の財産の構成は以下の通りです。

資産の種類	用途	地域（注1）	第18期（平成27年2月28日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第18期（平成27年2月28日現在） 対総資産比率（%）（注3）	第19期（平成27年8月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第19期（平成27年8月31日現在） 対総資産比率（%）（注3）
不動産	居住施設	エリア1	11,594	4.9	11,558	4.5
		エリア2	14,173	5.9	14,107	5.5
		エリア3	—	—	—	—
		エリア4	22,864	9.6	22,704	8.8
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	77,355	32.4	77,041	29.8
		エリア2	59,693	25.0	65,514	25.4
		エリア3	20,636	8.6	33,044	12.8
		エリア4	22,698	9.5	22,440	8.7
小　計			229,017	95.9	246,411	95.4
預金・その他の資産			9,713	4.1	11,989	4.6
資産総額　計			238,730	100.0	258,400	100.0

（注1）「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1及びエリア2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
（注2）「保有総額」は、平成27年2月28日現在及び平成27年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「信託不動産」又は「不動産信託受益権」ということがあります。）については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成27年8月31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
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー	9,671	26,294.49	26,294.49	100.0	3.7	共同住宅
1001	クイズ恵比寿	7,335	5,230.39	5,073.44	97.0	2.5	共同住宅
1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	7,261	16,849.50	16,416.25	97.4	4.0	共同住宅
1042	カスタリア高輪	7,203	10,408.26	9,759.18	93.8	2.6	共同住宅
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	6,995	12,732.35	11,908.71	93.5	2.8	共同住宅
2039	ロイヤルパークス豊洲	6,800	18,112.03	18,112.03	100.0	3.6	共同住宅
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,187	18,153.57	18,153.57	100.0	2.6	共同住宅
2052	ロイヤルパークスシーサー	4,612	17,269.74	17,269.74	100.0	1.7	共同住宅
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,366	21,367.93	21,367.93	100.0	2.8	共同住宅
1002	カスタリア麻布十番七面坂	4,262	3,492.93	3,389.73	97.0	1.3	共同住宅
合　計		63,695	149,911.19	147,745.07	98.6	27.5	—

（注1）「帳簿価額」は、平成27年8月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「賃貸可能面積」は、平成27年8月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
（注3）「賃貸面積」は、平成27年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者（前受益者）から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
（注4）「稼働率」は、平成27年8月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総賃貸事業収入比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

本投資法人の平成27年8月31日現在における保有資産（不動産及び信託不動産等）の明細は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）	帳簿価額（百万円）（注3）
居住施設	1001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号	信託不動産	5,230.39	8,070	7,335
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京都港区麻布十番二丁目7番5号	信託不動産	3,492.93	4,050	4,262
	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	2,010	2,466
	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	2,070	2,398
	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	1,770	2,120
	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	1,100	1,104
	1007	カスタリア八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目27番5号	信託不動産	2,969.57	2,100	2,165
	1008	カスタリア麻布十番	東京都港区麻布十番二丁目10番1号	信託不動産	2,400.00	2,580	2,832
	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	2,430	2,581
	1010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区喜久井町10番地1（注4）	信託不動産	1,917.62	1,650	1,799
	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	1,630	1,707
	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	1,110	1,358
	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	2,080	2,142
	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	2,010	1,697
	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	1,450	1,416
	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	1,300	1,220
	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	1,170	1,086
	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	958	886
	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	841	783
	1022	カスタリア原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	信託不動産	1,225.26	864	865
	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	660	597
	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	570	551
	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	492	447
	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	1,130	886
	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	1,280	1,003
	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	1,010	873
	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	1,570	1,291
	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	1,350	1,103
	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	714	631
	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	2,910	2,595
	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	935	828
	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	728	626
	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	475	459
	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	421	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	1,270	1,146
	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	656	618
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	2,800	2,775
	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	2,910	2,572
	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	7,460	7,203
	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	3,870	3,329
	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	3,240	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	1,290	904
	1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	東京都港区芝浦四丁目20番2号、3号、4号	信託不動産	16,849.50	8,430	7,261
	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	2,270	2,035
	1049	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区本町一丁目33番7号	信託不動産	2,339.42	2,090	1,917
	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	1,610	1,442
	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	3,980	4,160
	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	546	616
	2004	カスタリア雪谷	東京都大田区東雪谷二丁目13番3号	信託不動産	1,542.30	1,110	1,034

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	2005	カスタリア祐天寺	東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号	信託不動産	1,380.35	1,220	1,365
	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	1,550	1,375
	2007	カスタリア菊川	東京都墨田区菊川二丁目1番12号	信託不動産	1,168.18	780	757
	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	910	817
	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	1,170	970
	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	1,300	1,163
	2011	カスタリア目白	東京都豊島区高田二丁目8番16号	信託不動産	1,658.90	1,020	945
	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	2,570	2,443
	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	1,170	1,087
	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	8,150	6,995
	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	734	834
	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	1,860	1,496
	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	1,040	951
	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	771	726
	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	490	471
	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	209	186
	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	956	781
	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	781	751
	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	869	742
	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	614	511
	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	2,520	2,474
	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	750	640
	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	1,480	1,334
	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	578	511
	2032	カスタリア中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,170	996
	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	1,080	886
	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	960	882
	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	2,530	2,042
	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	1,090	1,025
	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	1,390	1,181
	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	2,550	1,719
	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	8,740	6,800
	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	2,470	1,670
	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	1,450	1,202
	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	1,810	1,498
	2043	カスタリア三宿	東京都世田谷区太子堂一丁目3番39号	信託不動産	2,640.86	2,320	1,906
	2044	カスタリア荒川	東京都荒川区荒川二丁目3番1号	信託不動産	3,797.92	2,150	1,632
	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	2,720	2,345
	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	4,290	3,824
	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	2,300	2,050
	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	1,880	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	1,720	1,532
	2050	森のとなり	東京都品川区小山台一丁目1番5号	不動産	1,668.24	1,150	1,073
	2051	カスタリア目黒平町	東京都目黒区平町一丁目23番8号	信託不動産	1,278.52	1,240	1,235
	2052	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号	信託不動産	17,269.74	4,740	4,612
	2053	カスタリア本駒込	東京都文京区本駒込六丁目21番2号	信託不動産	2,224.41	1,610	1,575
	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	1,860	1,615
	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	706	621
	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	765	686
	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	871	739
	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	630	629
	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	703	635
	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	608	557

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	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	489	516
	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	337	366
	3013	カスタリア野毛山	神奈川県横浜市中区日の出町一丁目8番地1（注4）	信託不動産	744.90	316	307
	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	503	425
	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	5,980	5,187
	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	1,860	1,692
	3020	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市若葉台二丁目1番地1（注4）	信託不動産	21,367.93	4,630	4,366
	3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー	神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	信託不動産	26,294.49	10,200	9,671
	3022	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1（注4）	信託不動産	3,009.74	1,920	1,823
	3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8（注4）	信託不動産	3,808.97	1,260	1,118
	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	1,530	1,720
	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	1,520	1,222
	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	2,030	2,715
	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	1,640	1,384
	4011	カスタリア新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託不動産	3,279.90	1,470	1,265
	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	4,490	4,130
	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	1,150	943
	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	3,610	3,262
	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	475	380
	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	1,870	1,617
	4018	カスタリア東比恵	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,010	889
	4019	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	4,280	3,120
	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	1,430	1,127
	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	516	438
	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	879	725
	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	689	594
	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	2,480	2,036
	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	3,480	2,499
	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	2,390	1,509
	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	2,980	2,114
	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	904	703
	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	1,160	937
	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	1,420	1,180
	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	1,590	1,223
	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	3,730	2,881
	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	3,020	2,792
	4034	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番2号	信託不動産	5,086.69	2,090	1,725
			居住施設　小計		495,821.13	271,343	244,326
	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1（注4）	信託不動産	4,177.52	1,130	934
	6002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1（注4）	信託不動産	3,901.14	1,250	1,150
			居住施設（高齢者向け住宅）小計		8,078.66	2,380	2,084
			合　　計		503,899.79	273,723	246,411

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

（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算期である平成27年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

（注3）「帳簿価額」は、平成27年8月31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18期(平成26年9月1日～平成27年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第19期(平成27年3月1日～平成27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)
居住施設	1001	クイズ恵比寿	96.0	232,039	2.7	97.0	231,023	2.5
	1002	カスタリア麻布十番七面坂	93.7	111,932	1.3	97.0	121,395	1.3
	1003	カスタリア芝公園	97.3	67,224	0.8	96.6	69,230	0.7
	1004	カスタリア銀座	94.2	66,939	0.8	100.0	67,613	0.7
	1005	カスタリア広尾	100.0	48,763	0.6	100.0	50,345	0.5
	1006	カスタリア日本橋	96.5	36,628	0.4	94.6	37,767	0.4
	1007	カスタリア八丁堀	96.0	64,354	0.7	93.6	62,098	0.7
	1008	カスタリア麻布十番	100.0	71,689	0.8	98.3	72,581	0.8
	1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	90.5	64,323	0.7	94.3	66,813	0.7
	1010	カスタリア新宿夏目坂	100.0	45,557	0.5	100.0	48,372	0.5
	1011	カスタリア銀座Ⅱ	100.0	47,451	0.5	100.0	50,356	0.5
	1012	カスタリア渋谷櫻丘	100.0	34,172	0.4	100.0	35,352	0.4
	1015	カスタリア西麻布霞町	100.0	67,402	0.8	96.1	65,244	0.7
	1016	カスタリアお茶の水	97.6	61,133	0.7	95.5	59,040	0.6
	1017	カスタリア参宮橋	95.4	42,528	0.5	96.2	42,886	0.5
	1018	カスタリア水天宮	95.9	46,202	0.5	96.3	44,167	0.5
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	92.0	40,524	0.5	97.7	39,615	0.4
	1020	カスタリア新富町	97.0	33,756	0.4	97.7	33,367	0.4
	1021	カスタリア新富町Ⅱ	96.5	27,797	0.3	97.3	28,980	0.3
	1022	カスタリア原宿	100.0	27,344	0.3	100.0	27,145	0.3
	1023	カスタリア代々木上原	96.9	21,976	0.3	90.2	20,481	0.2
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	100.0	19,110	0.2	96.2	19,654	0.2
	1025	カスタリア新宿7丁目	100.0	18,204	0.2	100.0	18,343	0.2
	1027	カスタリア人形町	97.3	36,567	0.4	93.2	34,887	0.4
	1028	カスタリア人形町Ⅱ	98.1	39,325	0.5	97.7	39,776	0.4
	1029	カスタリア新御茶ノ水	100.0	33,052	0.4	97.2	32,336	0.3
	1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	97.6	49,821	0.6	97.4	49,987	0.5
	1031	カスタリア神保町	100.0	41,860	0.5	96.7	41,575	0.4
	1032	カスタリア新富町Ⅲ	100.0	24,094	0.3	97.6	24,522	0.3
	1033	カスタリア新宿御苑	100.0	83,827	1.0	100.0	83,849	0.9
	1034	カスタリア高輪台	100.0	28,945	0.3	96.5	29,861	0.3
	1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	100.0	24,336	0.3	100.0	24,449	0.3
	1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	100.0	15,166	0.2	100.0	16,050	0.2
	1037	カスタリア新富町Ⅳ	100.0	16,125	0.2	100.0	15,471	0.2
	1038	カスタリア高輪台Ⅱ	93.8	36,718	0.4	100.0	38,776	0.4
	1039	カスタリア南麻布	93.6	20,931	0.2	100.0	20,789	0.2
	1040	カスタリア銀座Ⅲ	97.1	85,244	1.0	97.9	113,787	1.2
	1041	カスタリア茅場町	97.8	92,072	1.1	97.6	90,913	1.0
	1042	カスタリア高輪	96.6	237,898	2.7	93.8	240,158	2.6
	1043	カスタリア東日本橋	100.0	140,023	1.6	97.4	139,350	1.5
	1045	カスタリア新宿	100.0	92,554	1.1	100.0	92,285	1.0
	1046	カスタリア市ヶ谷	100.0	40,782	0.5	95.3	40,249	0.4
	1047	芝浦アイランド　ブルームタワー	96.9	379,462	4.4	97.4	374,027	4.0
	1048	カスタリア初台	94.9	69,025	0.8	92.6	68,524	0.7
	1049	カスタリア初台Ⅱ	81.2	53,717	0.6	97.6	55,082	0.6
	1050	カスタリア恵比寿	100.0	42,892	0.5	87.3	40,898	0.4
	2001	カスタリア目黒かむろ坂	95.4	125,868	1.4	97.6	125,949	1.3
	2002	カスタリア都立大学	93.8	20,231	0.2	96.9	20,610	0.2
	2004	カスタリア雪谷	98.2	34,925	0.4	98.6	35,828	0.4
	2005	カスタリア祐天寺	100.0	33,844	0.4	96.9	37,428	0.4
	2006	カスタリア大塚	98.7	47,251	0.5	94.6	46,381	0.5
	2007	カスタリア菊川	91.8	25,732	0.3	100.0	26,576	0.3
	2008	カスタリア目黒	100.0	28,901	0.3	87.4	27,940	0.3
	2009	カスタリア大塚Ⅱ	93.0	35,563	0.4	94.5	34,876	0.4
	2010	カスタリア自由が丘	100.0	38,451	0.4	93.3	39,606	0.4

用途	物件番号	不動産等の名称	第18期(平成26年9月1日～平成27年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第19期(平成27年3月1日～平成27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)
居住施設	2011	カスタリア目白	100.0	31,238	0.4	80.5	30,980	0.3
	2012	カスタリア池袋	97.6	85,322	1.0	95.6	82,652	0.9
	2013	カスタリア要町	97.3	37,815	0.4	94.5	38,258	0.4
	2014	カスタリアタワー品川シーサイド	95.2	258,751	3.0	93.5	265,063	2.8
	2015	カスタリア八雲	90.5	24,231	0.3	88.5	22,474	0.2
	2016	カスタリア戸越駅前	100.0	50,738	0.6	100.0	50,810	0.5
	2018	カスタリア本所吾妻橋	95.2	35,569	0.4	95.0	35,963	0.4
	2019	カスタリア北沢	87.0	24,007	0.3	79.6	24,227	0.3
	2020	カスタリア門前仲町	100.0	16,995	0.2	100.0	17,013	0.2
	2023	カスタリア上池台	100.0	7,792	0.1	100.0	7,639	0.1
	2024	カスタリア森下	100.0	28,794	0.3	100.0	31,214	0.3
	2025	カスタリア若林公園	100.0	25,515	0.3	91.4	25,837	0.3
	2026	カスタリア浅草橋	100.0	31,945	0.4	94.4	30,857	0.3
	2027	カスタリア入谷	90.9	21,305	0.2	100.0	23,290	0.2
	2028	カスタリア北上野	94.1	86,077	1.0	98.0	89,218	1.0
	2029	カスタリア森下Ⅱ	100.0	25,501	0.3	97.4	28,089	0.3
	2030	カスタリア三ノ輪	97.9	47,194	0.5	97.3	49,021	0.5
	2031	カスタリア尾山台	97.1	17,808	0.2	100.0	17,918	0.2
	2032	カスタリア中野	95.4	34,843	0.4	97.2	35,980	0.4
	2033	カスタリア用賀	93.8	31,679	0.4	98.3	33,501	0.4
	2034	カスタリア住吉	98.1	33,149	0.4	98.1	33,238	0.4
	2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	100.0	69,431	0.8	100.0	70,125	0.7
	2036	カスタリア押上	95.4	34,761	0.4	100.0	37,716	0.4
	2037	カスタリア蔵前	100.0	43,808	0.5	100.0	43,840	0.5
	2038	カスタリア中延	98.9	75,002	0.9	97.6	74,989	0.8
	2039	ロイヤルパークス豊洲	100.0	333,964	3.8	100.0	335,042	3.6
	2040	カスタリア戸越	99.2	74,871	0.9	97.5	75,754	0.8
	2041	カスタリア大井町	100.0	37,913	0.4	100.0	37,913	0.4
	2042	カスタリア大森	96.8	50,992	0.6	96.9	51,286	0.5
	2043	カスタリア三宿	92.5	67,873	0.8	96.4	66,291	0.7
	2044	カスタリア荒川	97.3	64,830	0.7	94.9	65,344	0.7
	2045	カスタリア大森Ⅱ	100.0	81,240	0.9	94.9	80,061	0.9
	2046	カスタリア中目黒	90.8	110,081	1.3	95.8	107,742	1.2
	2047	カスタリア目黒長者丸	89.3	60,443	0.7	98.6	60,458	0.6
	2048	カスタリア目黒鷹番	98.3	53,259	0.6	80.0	51,643	0.6
	2049	カスタリア大森Ⅲ	97.0	49,041	0.6	93.2	48,733	0.5
	2050	森のとなり	100.0	30,585	0.4	93.4	31,674	0.3
	2051	カスタリア目黒平町	100.0	26,215	0.3	96.7	30,467	0.3
	2052	ロイヤルパークスシーサー	—	—	—	100.0	162,538	1.7
	2053	カスタリア本駒込	—	—	—	97.0	33,219	0.4
	3001	コスモハイム武蔵小杉	100.0	56,713	0.7	100.0	56,761	0.6
	3002	カスタリア鶴見	100.0	26,730	0.3	93.8	26,365	0.3
	3003	カスタリア船橋	100.0	32,906	0.4	100.0	31,862	0.3
	3006	カスタリア西船橋	100.0	31,720	0.4	93.8	33,746	0.4
	3007	カスタリア舞浜	95.1	23,003	0.3	98.4	23,935	0.3
	3008	カスタリア市川妙典	100.0	26,796	0.3	100.0	31,067	0.3
	3010	カスタリア浦安	100.0	21,408	0.2	100.0	21,441	0.2
	3011	カスタリア南行徳	91.8	18,896	0.2	100.0	19,932	0.2
	3012	カスタリア南行徳Ⅱ	97.2	13,428	0.2	97.1	14,050	0.2
	3013	カスタリア野毛山	96.7	13,466	0.2	90.0	13,486	0.1
	3017	カスタリア市川	100.0	19,681	0.2	100.0	19,706	0.2
	3018	ロイヤルパークス花小金井	99.7	246,261	2.8	100.0	244,362	2.6
	3019	カスタリア武蔵小杉	98.8	56,948	0.7	97.6	55,213	0.6
	3020	ロイヤルパークス若葉台	100.0	258,898	3.0	100.0	259,156	2.8
	3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー	—	—	—	100.0	342,920	3.7
	3022	エルプレイス新子安	—	—	—	100.0	37,877	0.4

用途	物件番号	不動産等の名称	第18期(平成26年9月1日～平成27年2月28日) 稼働率期末時点(%)(注1)	賃貸事業収入期間中(千円)	対総賃貸事業収入比率(%)(注2)	第19期(平成27年3月1日～平成27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)
居住施設	3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	—	—	—	100.0	45,432	0.5
	4001	カスタリア新栄	93.6	57,298	0.7	96.0	58,618	0.6
	4008	アプリーレ垂水	100.0	55,933	0.6	100.0	55,933	0.6
	4009	クレスト草津	90.2	140,824	1.6	49.6	104,371	1.1
	4010	カスタリア堺筋本町	94.5	64,251	0.7	93.9	64,010	0.7
	4011	カスタリア新梅田	94.7	58,445	0.7	97.5	58,353	0.6
	4012	カスタリア阿倍野	97.6	173,903	2.0	97.2	174,356	1.9
	4014	カスタリア栄	98.7	44,519	0.5	96.2	44,373	0.5
	4015	カスタリア日本橋高津	97.7	153,225	1.8	97.6	157,587	1.7
	4016	カスタリア円山裏参道	88.0	19,161	0.2	100.0	21,552	0.2
	4017	カスタリア円山表参道	93.0	79,363	0.9	97.1	80,873	0.9
	4018	カスタリア東比恵	97.6	42,186	0.5	95.5	44,167	0.5
	4019	カスタリアタワー長堀橋	93.7	153,335	1.8	99.3	156,587	1.7
	4020	カスタリア三宮	97.4	53,162	0.6	97.2	53,131	0.6
	4021	カスタリア勾当台公園	100.0	24,083	0.3	100.0	24,549	0.3
	4022	カスタリア一番町	100.0	37,772	0.4	98.5	39,146	0.4
	4023	カスタリア大町	98.6	31,029	0.4	98.6	31,658	0.3
	4024	カスタリア上町台	100.0	86,609	1.0	97.1	87,656	0.9
	4025	カスタリアタワー肥後橋	94.4	130,964	1.5	93.9	127,976	1.4
	4026	ビッグタワー南３条	99.3	113,348	1.3	96.0	113,313	1.2
	4027	カスタリア伏見	93.8	105,638	1.2	96.4	105,824	1.1
	4028	カスタリア名駅南	95.8	31,800	0.4	97.1	32,906	0.4
	4029	カスタリア薬院	99.2	40,596	0.5	94.1	41,852	0.4
	4030	カスタリア壬生	96.3	50,583	0.6	95.1	48,980	0.5
	4031	カスタリア榴ヶ岡	98.7	60,124	0.7	96.9	60,122	0.6
	4032	カスタリア大濠ベイタワー	94.0	153,423	1.8	82.6	145,383	1.6
	4033	ロイヤルパークスなんば	100.0	135,514	1.6	100.0	135,027	1.4
	4034	カスタリア志賀本通	96.0	73,933	0.9	96.6	74,868	0.8
		居住施設　小計	97.1	8,610,770	99.0	95.8	9,723,294	99.1
	6001	アーバンリビング稲毛	100.0	39,060	0.4	100.0	39,060	0.4
	6002	油壺マリーナヒルズ	100.0	43,749	0.5	100.0	43,749	0.5
		居住施設(高齢者向け住宅)小計	100.0	82,809	1.0	100.0	82,809	0.9
		合　計	97.1	8,693,579	100.0	95.9	9,356,103	100.0

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

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下の通りです。

区　分	種　類	契約額等(千円)(注1)	うち1年超	時価(千円)(注2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	106,468,000	95,968,000	△490,385
合　計		106,468,000	95,968,000	△490,385

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
(注3) 時価の金額については、金融商品に関する会計基準に基づく金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権は、前記の「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成27年8月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

④保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成27年8月31日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称(所在)	目　的	期　間	工事予定金額(千円) 総額	当期支払額	既支払総額
カスタリア新宿御苑(東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 平成27年５月 至 平成27年９月	84,780	12,000	—
クレスト草津(東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 平成27年４月 至 平成28年２月	262,440	—	—

(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293,980千円であり、当期費用に区分された修繕費239,183千円、原状回復費291,732千円と合わせ、合計824,896千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)
カスタリア西麻布霞町(東京都港区)	リノベーション工事(201)	自 平成27年６月 至 平成27年７月	7,318
カスタリア西麻布霞町(東京都港区)	リノベーション工事(206)	自 平成27年７月 至 平成27年８月	7,617
カスタリア西麻布霞町(東京都港区)	リノベーション工事(401)	自 平成27年６月 至 平成27年７月	5,311
カスタリア北沢(東京都世田谷区)	リノベーション工事(203)	自 平成27年７月 至 平成27年８月	5,232
ロイヤルパークスなんば(大阪府大阪市)	機械式駐車場保全工事	自 平成27年８月 至 平成27年８月	6,640

(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15期 自 平成25年３月１日 至 平成25年８月31日	第16期 自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日	第17期 自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日	第18期 自 平成26年９月１日 至 平成27年２月28日	第19期 自 平成27年３月１日 至 平成27年８月31日
当期首積立金残高	490,960	505,040	519,120	533,200	547,280
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	505,040	519,120	533,200	547,280	561,360

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18期（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）	第19期（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）
資産運用報酬	580,268	620,236
資産保管手数料	21,409	21,424
一般事務委託手数料	56,723	57,810
役員報酬	6,600	6,600
その他費用	271,089	285,757
合　　計	936,091	991,829

(2) 借入状況

平成27年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下の通りです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年９月26日	200,000	—	0.63%	平成27年９月25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		200,000	—					
	株式会社三井住友銀行		200,000	—					
	株式会社みずほ銀行		200,000	—					
	株式会社みずほ銀行	平成27年５月１日	—	3,250,000	0.31%	平成28年４月28日	期限一括返済	（注13）	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年５月１日	—	3,250,000	0.31%	平成28年４月28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	平成27年５月１日	—	1,750,000	0.31%	平成28年４月28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27年５月１日	—	1,750,000	0.31%	平成28年４月28日	期限一括返済	（注13）	無担保無保証
	小　計	—	800,000	10,000,000	—	—	—	—	—
1年以内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年12月28日	1,800,000	1,800,000	1.40%（注2）	平成27年12月28日	期限一括返済	（注14）	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25年１月31日	—	2,000,000	0.43%	平成28年３月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	2,000,000					
	農林中央金庫		—	1,000,000					
	株式会社千葉銀行		—	600,000					
	株式会社三井住友銀行		—	500,000					
	株式会社みずほ銀行		—	500,000					
	株式会社静岡銀行		—	500,000					
	株式会社福岡銀行		—	500,000					
	小　計	—	10,500,000	18,100,000	—	—	—	—	—

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	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16）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社みずほ銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,200,000	5,200,000					
	株式会社あおぞら銀行		4,500,000	4,500,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	3,000,000					
	株式会社りそな銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社新生銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年３月27日	3,000,000	3,000,000	1.03%（注4）	平成29年３月31日	期限一括返済	（注17）	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17）	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17）	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	0.77%	平成29年３月31日	期限一括返済	（注18）	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18）	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	—	0.43%	平成28年３月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	—					
	農林中央金庫		1,000,000	—					
	株式会社千葉銀行		600,000	—					
	株式会社三井住友銀行		500,000	—					
	株式会社みずほ銀行		500,000	—					
	株式会社静岡銀行		500,000	—					
	株式会社福岡銀行		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15）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,260,000	3,260,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,700,000	2,700,000					
	株式会社みずほ銀行		1,930,000	1,930,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,830,000	1,830,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,350,000	1,350,000					
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		910,000	910,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年１月31日	1,500,000	1,500,000	0.96%（注8）	平成32年１月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	農林中央金庫	平成26年１月31日	3,500,000	3,500,000	0.90%（注9）	平成33年１月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年１月30日	1,599,000	1,599,000	0.55%（注10）	平成34年１月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証
	農林中央金庫		1,510,000	1,510,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,169,000	1,169,000					
	株式会社三井住友銀行		936,000	936,000					
	株式会社みずほ銀行		603,000	603,000					
	みずほ信託銀行株式会社		454,000	454,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		226,000	226,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		211,000	211,000					
	株式会社千葉銀行		150,000	150,000					
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年１月30日	2,000,000	2,000,000	0.88%（注11）	平成36年１月31日	期限一括返済	（注15）	無担保無保証

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	三井住友信託銀行株式会社	平成27年５月１日	—	2,030,000	0.61％（注12）	平成34年４月28日	期限一括返済	（注13）	無担保無保証
	農林中央金庫		—	1,600,000					
	株式会社三井住友銀行		—	1,354,500					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,192,000					
	株式会社みずほ銀行		—	1,017,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	616,000					
	みずほ信託銀行株式会社		—	524,000					
	日本生命保険相互会社		—	500,000					
	株式会社日本政策投資銀行		—	400,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	291,500					
	株式会社静岡銀行		—	260,000					
	株式会社千葉銀行		—	215,000					
小　計		—	102,163,000	104,563,000	—	—	—	—	—
合　計		—	113,463,000	132,663,000	—	—	—	—	—

（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）平成27年4月27日付金利スワップ契約締結により、平成27年4月30日以降実質的に年率0.6076％で固定化されています。
（注11）固定金利での借入です。
（注12）平成27年5月27日付金利スワップ契約締結により、平成27年5月29日以降実質的に年率0.661％で固定化されています。
（注13）使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。
（注14）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15）使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。
（注16）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17）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18）使途は、既存借入金の返済資金（リファイナンス資金）です。

(3) 投資法人債

平成27年8月31日現在における投資法人債の状況は以下の通りです。

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

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注2）使途は、既存借入金の返済資金です。
（注3）使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

⑥期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

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）
2052	ロイヤルパークスシーサー	平成27年５月１日	4,350	—	—	—	—
2053	カスタリア本駒込	平成27年５月１日	1,520	—	—	—	—
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	平成27年５月１日	9,100	—	—	—	—
3022	エルプレイス新子安	平成27年５月１日	1,720	—	—	—	—
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	平成27年５月１日	1,060	—	—	—	—
	合　計	—	17,750	—	—	—	—

（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	ロイヤルパークスシーサー	平成27年５月１日	信託不動産	4,350	4,730	森井総合鑑定株式会社	平成27年４月１日
	カスタリア本駒込	平成27年５月１日	信託不動産	1,520	1,580	森井総合鑑定株式会社	平成27年４月１日
	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	平成27年５月１日	信託不動産	9,100	10,200	森井総合鑑定株式会社	平成27年４月１日
	エルプレイス新子安	平成27年５月１日	信託不動産	1,720	1,870	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年４月１日
	ロイヤルパークス武蔵小杉	平成27年５月１日	信託不動産	1,060	1,260	森井総合鑑定株式会社	平成27年４月１日
合計	—	—	—	17,750	19,640	—	—

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

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27年3月1日から平成27年8月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引2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) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

第19期に係る利害関係人等（注1）との売買取引等については、以下の通りです。

区　分	売買金額等（百万円）	
	買付額等	売付額等
総　額	17,750	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	17,750（100.0%）	—　（—%）
合　計	17,750（100.0%）	—　（—%）

（注1）「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第123条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第244条の3並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）（　）内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等（注）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費等	367,186	大和リビング株式会社	253,701	69.1
		ロイヤルホームセンター株式会社	546	0.1
業務委託費	536,375	大和リビング株式会社	325,180	60.6
		大和リース株式会社	232	0.0
修繕工事費用	239,183	大和リビング株式会社	165,407	69.2
		大和ハウス工業株式会社	1,019	0.4
		大和リース株式会社	1,298	0.5
原状回復工事費用	291,732	大和リビング株式会社	204,314	70.0
その他営業費用	18,641	大和リビング株式会社	12,754	68.4

（注）「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に支払手数料等の支払実績のある大和ハウス工業株式会社、大和リビング株式会社、大和リース株式会社及びロイヤルホームセンター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) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人及びその有する不動産等に係る開示

該当事項はありません。

⑧その他

(1) お知らせ

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

(2) 金額及び比率の端数処理

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

（単位：千円）

	前期（ご参考） （平成27年2月28日）	当期 （平成27年8月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,058,232	3,294,129
信託現金及び信託預金	3,784,515	4,374,627
営業未収入金	42,318	85,467
前払費用	319,725	348,569
未収消費税等	—	78,484
その他	18,756	43,078
貸倒引当金	△2,878	△3,440
流動資産合計	7,220,669	8,220,917
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,439,011	28,480,803
減価償却累計額	△2,744,202	△3,035,186
建物（純額）	25,694,808	25,445,617
構築物	249,625	251,188
減価償却累計額	△25,085	△27,928
構築物（純額）	224,539	223,259
機械及び装置	444,169	456,634
減価償却累計額	△75,853	△84,388
機械及び装置（純額）	368,315	372,245
工具、器具及び備品	663,919	670,176
減価償却累計額	△227,502	△250,012
工具、器具及び備品（純額）	436,417	420,164
土地	21,908,825	21,908,825
信託建物	102,954,580	118,204,930
減価償却累計額	△11,487,262	△12,921,816
信託建物（純額）	91,467,318	105,283,114
信託構築物	873,293	954,449
減価償却累計額	△115,786	△135,316
信託構築物（純額）	757,506	819,133
信託機械及び装置	1,564,730	1,900,424
減価償却累計額	△506,683	△572,156
信託機械及び装置（純額）	1,058,046	1,328,268
信託工具、器具及び備品	402,057	437,363
減価償却累計額	△162,926	△183,455
信託工具、器具及び備品（純額）	239,130	253,907
信託土地	83,507,233	85,002,219
信託建設仮勘定	—	12,000
有形固定資産合計	225,662,142	241,068,755
無形固定資産		
信託借地権	3,355,090	5,354,762
ソフトウエア	2,360	2,326
商標権	4,090	3,731
無形固定資産合計	3,361,541	5,360,820
投資その他の資産		
長期前払費用	470,317	445,727
差入保証金	10,195	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,956,916	3,250,134
投資その他の資産合計	2,437,428	3,706,057
固定資産合計	231,461,112	250,135,633
繰延資産		
投資法人債発行費	49,008	43,982
繰延資産合計	49,008	43,982
資産合計	238,730,791	258,400,533

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

前期（ご参考）（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）

（単位：千円）

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

当期（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）

（単位：千円）

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

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

区　分	前期（ご参考） 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日	当期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	⑴有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　2～69年 構築物　6～63年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　2～28年 ⑵無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウエア　5年 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。	⑴有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物　2～69年 構築物　6～63年 機械及び装置　9～29年 工具、器具及び備品　2～28年 ⑵無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 ソフトウエア　5年 借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。
5. ヘッジ会計の方法	⑴ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。	⑴ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。 ⑵ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金利 ⑶ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ⑷ヘッジの有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	⑴不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 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、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 ⑵消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考） （平成27年2月28日）	当期 （平成27年8月31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　800,000 未使用残高　9,200,000	※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26年９月１日
至　平成27年２月28日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

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

2　主要投資主との取引高

（単位：千円）

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

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27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	8,422,768
共益費収入	293,561
計	8,716,329
その他賃貸事業収入	
施設使用料収入	284,130
付帯収益	52,750
その他賃貸事業収益	302,892
計	639,773
不動産賃貸事業収益 合計	9,356,103
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	903,562
水道光熱費	135,789
公租公課	489,716
修繕費	239,183
保険料	14,000
原状回復工事費	291,732
信託報酬	46,844
減価償却費	1,897,265
その他営業費用	420,329
不動産賃貸事業費用 合計	4,438,425
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	4,917,678

2　主要投資主との取引高

（単位：千円）

営業取引による取引高	
営業収益	82,809
その他	1,019
営業取引以外による取引高	
不動産信託受益権の購入	17,750,000

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	373,870口

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27年８月31日

※発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	747,740口

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

該当事項はありません。

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27年８月31日

該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

1. 金融商品の状況に関する事項

⑴金融商品に対する取組方針

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

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

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

⑵金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
⑴現金及び預金	3,058,232	3,058,232	—
⑵信託現金及び信託預金	3,784,515	3,784,515	—
⑶短期借入金	800,000	800,000	—
⑷1年内返済予定の長期借入金	10,500,000	10,535,178	△35,178
⑸投資法人債	9,000,000	8,968,829	31,170
⑹長期借入金	102,163,000	102,726,786	△563,786
⑺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
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。

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27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。

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

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

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

⑶金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下の通りです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
⑴現金及び預金	3,294,129	3,294,129	—
⑵信託現金及び信託預金	4,374,627	4,374,627	—
⑶短期借入金	10,000,000	10,000,000	—
⑷1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	18,117,777	△17,777
⑸投資法人債	9,000,000	8,964,296	35,703
⑹長期借入金	104,563,000	105,099,737	△536,737
⑺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
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。

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

⑷1年内返済予定の長期借入金、⑹長期借入金

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記⑺②参照）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。

⑺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	79,110,000	（注）	—

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

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

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

（注3）短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

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

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

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27年８月31日

⑷1年内返済予定の長期借入金、⑹長期借入金

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記⑺②参照）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。

⑺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	106,468,000	95,968,000	（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）

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,294,129
信託現金及び信託預金	4,374,627

（注3）短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

（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	10,000,000	—	—
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—
長期借入金	—	59,295,000	—

	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
投資法人債	—	—	6,000,000
長期借入金	4,000,000	18,910,000	22,358,000

（資産除去債務に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

1. 当該資産除去債務の概要
本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃借期間終了による原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法
使用見込期間を定期借地権の残契約期間（54～60年）と見積り、割引率は2.1～2.4％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当計算期間末における当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

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

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27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	410,420
有形固定資産の取得に伴う増加額	—
時の経過による調整額	4,659
期末残高	415,079

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下の通りです。

（単位：千円）

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期の主な増加額は、カスタリア目黒平町と油壺マリーナヒルズの取得（2,424,635千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27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27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	
229,017,233	17,394,284	246,411,517	273,723,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期の主な増加額は、ロイヤルパークスシーサー、カスタリア本駒込、パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー、エルプレイス新子安及びロイヤルパークス武蔵小杉の取得（19,000,210千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（税効果会計に関する注記）

前期（ご参考）
（平成27年2月28日）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

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

当期
（平成27年8月31日）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

繰延税金資産（流動）	
貸倒引当金繰入超過額	43
その他	19,554
小計	19,598
評価性引当額	19,598
合計	—
繰延税金資産（流動）の純額	—
繰延税金資産（固定）	
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	1,577
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,601,372
合併時受入繰越欠損金	14,385,714
資産除去債務	134,112
その他	31,794
小計	16,154,571
繰延税金負債（固定）	
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,769,317
資産除去債務に対する除却費用	121,621
小計	1,890,938
評価性引当額	14,263,632
合計	—
繰延税金資産（固定）の純額	—

前期（ご参考） （平成27年2月28日）		当期 （平成27年8月31日）	
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	（単位：%）		（単位：%）
法定実効税率	34.16	法定実効税率	34.15
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△34.03	支払分配金の損金算入額	△34.18
その他	△0.11	その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）

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

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

当期（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）

属　性	名称等	主な事業の内容又は職業	投資口所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科　目	期末残高（千円）
主要投資主	大和ハウス工業株式会社	建設業	10.09	不動産信託受益権の購入	17,750,000	—	—
				受取賃料	82,809	前受金	13,801
						信託預り敷金及び保証金	95,837
				管理業務費等	1,019	営業未払金	246
利害関係人等	大和リビング株式会社	不動産管理業	—	受取賃料	1,286,106	信託預り敷金及び保証金	259,477
				管理業務費等	961,357	営業未払金	273,092
	大和リース株式会社	建設業	—	受取賃料	102,000	前受金	18,360
						信託預り敷金及び保証金	102,000
				管理業務費等	1,531	営業未払金	—
	ロイヤルホームセンター株式会社	小売業	—	販売促進費	546	—	—
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	1,750,000	短期借入金	1,750,000
				借入金の返済	200,000		
				—	—	1年内返済予定長期借入金	3,800,000
				新規借入	2,030,000	長期借入金	19,739,000
				利息の支払	85,796	未払費用	14,624
				不動産管理処分信託委託	24,145	—	—
				一般事務委託手数料	49,965	—	—
				投資口事務委託報酬	7,845	未払費用	435
				不動産等売買媒介手数料	25,000	—	—

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

（1口当たり情報に関する注記）

前期（ご参考） 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日		当期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	
1口当たり純資産額	149,056円	1口当たり純資産額	148,918円
1口当たり当期純利益	4,119円	1口当たり当期純利益	4,207円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。	

（注1）平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし、平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いましたが、前期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。
（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

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

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

1. 投資口の分割
　本投資法人は、平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を分割の基準日とし平成27年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(a)分割の目的
　平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として分割を実施しました。
(b)分割の方法
　平成27年2月28日（実質的には平成27年2月27日）を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。
(c)分割により増加した投資口数
分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：　373,870口
今回の分割により増加する投資口数　：　373,870口
分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：　747,740口
分割後の発行可能投資口総口数　：4,000,000口
　なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。
前期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日）
　1口当たり純資産額　149,280円
　1口当たり当期純利益　4,120円
当期（自　平成26年9月1日　至　平成27年2月28日）
　1口当たり純資産額　149,056円
　1口当たり当期純利益　4,119円

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

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

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

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

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

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

当期
自　平成27年３月１日
至　平成27年８月31日

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

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

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

2. コミットメントライン契約の変更
　本投資法人は、平成27年9月30日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。
借入極度額　：10,000百万円
借入先　：株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入可能期間：平成27年10月4日から平成28年10月3日まで
個別借入期間：1年以内
担保等　：無担保・無保証
資金使途　：信託受益権及び現物不動産（これらの共有持分を含む）の取得資金並びにこれに関連する諸費用及び既存借入金（既存投資法人債を含む）の返済・償還資金

前期（ご参考）
自　平成26年９月１日
至　平成27年２月28日

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

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

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

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

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

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

借入先　：株式会社三井住友銀行
借入金額：1,750百万円
利率　：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）＋0.175%
借入日　：平成27年5月1日
返済期限：平成28年4月28日
返済方法：期限一括
担保　：無担保・無保証
（注）三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

（単位：円）

	前期（ご参考） 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日	当期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	3,080,483,901	3,145,903,429
Ⅱ　分配準備積立金取崩額	168,820,269	189,016,971
Ⅲ　分配金の額	3,249,304,170	3,334,920,400
（投資口1口当たり分配金の額）	（8,691）	（4,460）
Ⅳ　分配準備積立金積立額	—	—
Ⅴ　次期繰越利益	—	—
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。 上記の方針のもと、当期未処分利益3,080,483,901円に分配準備金取崩額168,820,269円を合わせた3,249,304,170円（1口当たり8,691円）を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条第1項第1号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。 上記の方針のもと、当期未処分利益3,145,903,429円に分配準備金取崩額189,016,971円を合わせた3,334,920,400円（1口当たり4,460円）を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約の第37条第1項第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成２７年１０月８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　鳥羽　正浩

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　江下　聖

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、大和ハウス・レジデンシャル投資法人の平成２７年３月１日から平成２７年８月３１日までの第１９期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以　　上

（単位：千円）

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

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

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

期別 / 項目	前期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日	当期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

前期 自　平成26年９月１日 至　平成27年２月28日		当期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	
※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成27年2月28日現在） （単位：千円）		（平成27年8月31日現在） （単位：千円）
現金及び預金	3,058,232	現金及び預金	3,294,129
信託現金及び信託預金	3,784,515	信託現金及び信託預金	4,374,627
現金及び現金同等物	6,842,747	現金及び現金同等物	7,668,757

エリア1 46物件

1001 クイズ恵比寿

1002 カスタリア麻布十番七面坂

1003 カスタリア芝公園

1004 カスタリア銀座

1005 カスタリア広尾

1006 カスタリア日本橋

1007 カスタリア八丁堀

1008 カスタリア麻布十番

1009 カスタリア麻布十番Ⅱ

1010 カスタリア新宿夏目坂

1011 カスタリア銀座Ⅱ

1012 カスタリア渋谷櫻丘

1015 カスタリア西麻布霞町

1016 カスタリアお茶の水

1017 カスタリア参宮橋

1018 カスタリア水天宮

1019 カスタリア水天宮Ⅱ

1020 カスタリア新富町

1021 カスタリア新富町Ⅱ

1022 カスタリア原宿

1023 カスタリア代々木上原

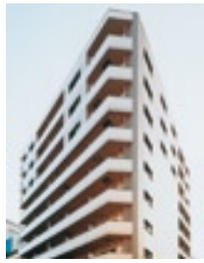
1024 カスタリア千駄ヶ谷

1025 カスタリア新宿7丁目

1027 カスタリア人形町

1028 カスタリア人形町Ⅱ

1029 カスタリア新御茶ノ水


1030 カスタリア東日本橋Ⅱ

1031 カスタリア神保町

1032 カスタリア新富町Ⅲ

1033 カスタリア新宿御苑

1034 カスタリア高輪台

1035 カスタリア東日本橋Ⅲ

1036 カスタリア新宿御苑Ⅱ

1037 カスタリア新富町Ⅳ

1038 カスタリア高輪台Ⅱ

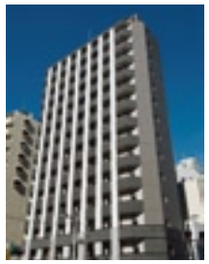
1039 カスタリア南麻布

1040 カスタリア銀座Ⅲ

1041 カスタリア茅場町

1042 カスタリア高輪

1043 カスタリア東日本橋


1045 カスタリア新宿

1046 カスタリア市ヶ谷

1047 芝浦アイランド　ブルームタワー

1048 カスタリア初台

1049 カスタリア初台Ⅱ

1050 カスタリア恵比寿

エリア2 49物件

2001 カスタリア目黒かむろ坂

2002 カスタリア都立大学

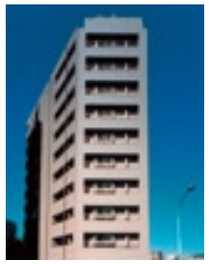
2004 カスタリア雪谷

2005 カスタリア祐天寺

2006 カスタリア大塚

2007 カスタリア菊川

2008 カスタリア目黒


2009 カスタリア大塚Ⅱ

2010 カスタリア自由が丘

2011 カスタリア目白

2012 カスタリア池袋

2013 カスタリア要町

2014 カスタリアタワー品川シーサイド

2015 カスタリア八雲

2016 カスタリア戸越駅前

2018 カスタリア本所吾妻橋

2019 カスタリア北沢

2020 カスタリア門前仲町

2023 カスタリア上池台

2024 カスタリア森下

2025 カスタリア若林公園

2026 カスタリア浅草橋

2027 カスタリア入谷

2028 カスタリア北上野

2029 カスタリア森下Ⅱ

2030 カスタリア三ノ輪

2031 カスタリア尾山台

2032 カスタリア中野

2033 カスタリア用賀

2034 カスタリア住吉

2035 カスタリア門前仲町Ⅱ

2036 カスタリア押上

2037 カスタリア蔵前

2038 カスタリア中延

2039 ロイヤルパークス豊洲

2040 カスタリア戸越

2041 カスタリア大井町

2042 カスタリア大森

2043 カスタリア三宿

2044 カスタリア荒川

2045 カスタリア大森Ⅱ

2046 カスタリア中目黒

2047 カスタリア目黒長者丸

2048 カスタリア目黒鷹番

2049 カスタリア大森Ⅲ

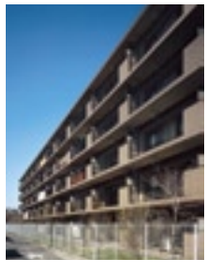
2050 森のとなり

2051 カスタリア目黒平町

2052 ロイヤルパークスシーサー

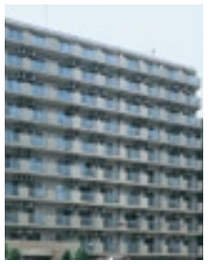
2053 カスタリア本駒込

エリア3 19物件


3001 コスモハイム武蔵小杉

3002 カスタリア鶴見

3003 カスタリア船橋


3006 カスタリア西船橋

3007 カスタリア舞浜

3008 カスタリア市川妙典

3010 カスタリア浦安

3011 カスタリア南行徳

3012 カスタリア南行徳Ⅱ

3013 カスタリア野毛山

3017 カスタリア市川

3018 ロイヤルパークス花小金井

3019 カスタリア武蔵小杉

3020 ロイヤルパークス若葉台

3021 パシフィックロイヤルコート
みなとみらい　アーバンタワー

3022 エルプレイス新子安

3023 ロイヤルパークス武蔵小杉

6001 アーバンリビング稲毛

6002 油壺マリーナヒルズ

エリア4 27物件

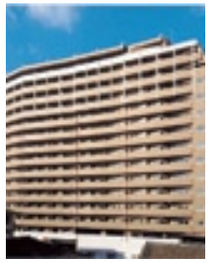
4001 カスタリア新栄

4008 アプリーレ垂水

4009 クレスト草津

4010 カスタリア堺筋本町

4011 カスタリア新梅田


4012 カスタリア阿倍野

4014 カスタリア栄

4015 カスタリア日本橋高津

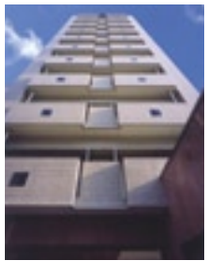
4016 カスタリア円山裏参道

4017 カスタリア円山表参道

4018 カスタリア東比恵

4019 カスタリアタワー長堀橋

4020 カスタリア三宮


4021 カスタリア勾当台公園

4022 カスタリア一番町

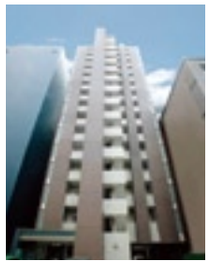
4023 カスタリア大町

4024 カスタリア上町台

4025 カスタリアタワー肥後橋

4026 ビッグタワー南3条

4027 カスタリア伏見


4028 カスタリア名駅南

4029 カスタリア薬院

4030 カスタリア壬生

4031 カスタリア榴ヶ岡

4032 カスタリア大濠ベイタワー

4033 ロイヤルパークスなんば

4034 カスタリア志賀本通

ポートフォリオ一覧

（平成27年8月31日現在）

第19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（㎡）	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（百万円）（注1）	取得時期（年/月）（注2）	建築時期（年/月）	投資比率（%）（注3）	PML値（%）（注4）
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18年３月	平成17年２月	3.0	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18年３月	平成17年１月	1.8	2.3
	1003	カスタリア芝公園	東京都港区	2,707.51	75	2,630	平成18年３月	平成16年11月	1.0	3.9
	1004	カスタリア銀座	東京都中央区	2,226.42	67	2,520	平成18年３月	平成17年１月	1.0	2.8
	1005	カスタリア広尾	東京都港区	1,621.59	24	2,220	平成18年３月	平成16年３月	0.9	6.0
	1006	カスタリア日本橋	東京都中央区	1,458.73	51	1,200	平成18年３月	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19年３月	平成18年１月	0.9	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19年６月	平成17年９月	1.1	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19年６月	平成18年３月	1.1	3.8
	1010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,917.62	41	1,865	平成19年６月	平成18年２月	0.7	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19年６月	平成17年12月	0.7	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６月	平成19年３月	0.5	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22年４月	平成14年３月	0.8	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22年４月	平成14年８月	0.7	6.8
	1017	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区	1,898.47	26	1,393	平成22年４月	平成10年10月	0.5	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22年４月	平成15年４月	0.5	6.6
	1019	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,858.34	55	1,138	平成22年４月	平成15年４月	0.4	6.9
	1020	カスタリア新富町	東京都中央区	1,444.52	40	932	平成22年４月	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22年４月	平成15年９月	0.3	3.6
	1022	カスタリア原宿	東京都渋谷区	1,225.26	21	887	平成22年４月	平成12年９月	0.3	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22年４月	平成12年10月	0.2	9.1
	1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	803.03	21	555	平成22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成16年８月	0.4	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22年４月	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22年４月	平成16年12月	0.5	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成15年９月	1.1	2.9
	1034	カスタリア高輪台	東京都港区	1,147.44	32	860	平成22年４月	平成16年２月	0.3	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成17年10月	1.1	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22年４月	平成17年７月	1.1	5.0
	1042	カスタリア高輪	東京都港区	10,408.26	169	7,430	平成22年４月	平成17年８月	2.9	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22年４月	平成18年２月	1.4	2.2
	1045	カスタリア新宿	東京都新宿区	3,150.80	122	2,950	平成22年４月	平成19年11月	1.2	4.3
	1046	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区	1,546.34	50	940	平成22年６月	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23年10月	平成20年９月	3.0	2.0
	1048	カスタリア初台	東京都渋谷区	3,077.05	81	2,030	平成23年12月	平成18年11月	0.8	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25年９月	平成20年１月	0.7	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25年９月	平成19年10月	0.6	3.4
小計（46物件）				119,404.01	2,683	92,136		—	36.1	—
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12月	平成17年１月	1.8	2.6
	2002	カスタリア都立大学	東京都目黒区	863.70	30	648	平成18年３月	昭和43年9月（注5）	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19年３月	平成18年２月	0.4	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19年６月	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19年６月	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19年６月	平成18年３月	0.3	7.6
	2008	カスタリア目黒	東京都目黒区	1,414.73	26	844	平成22年４月	平成12年４月	0.3	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22年４月	平成16年９月	0.4	3.8
	2010	カスタリア自由が丘	東京都目黒区	1,472.47	40	1,200	平成22年４月	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22年４月	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22年４月	平成17年１月	1.0	2.8
	2013	カスタリア要町	東京都豊島区	1,624.06	73	1,140	平成22年４月	平成17年８月	0.4	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22年４月	平成17年11月	2.9	3.1

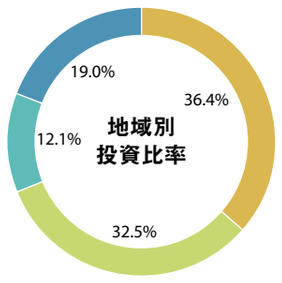
地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積（㎡）	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（百万円）（注1）	取得時期（年/月）（注2）	建築時期（年/月）	投資比率（%）（注3）	PML値（%）（注4）
エリア2	2015	カスタリア八雲	東京都目黒区	1,276.91	18	857	平成22年４月	平成17年11月	0.3	9.1
	2016	カスタリア戸越駅前	東京都品川区	2,014.12	64	1,560	平成22年４月	平成20年１月	0.6	5.6
	2018	カスタリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2,255.88	35	996	平成22年４月	平成15年９月	0.4	4.5
	2019	カスタリア北沢	東京都世田谷区	1,220.16	15	742	平成22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成16年９月	0.3	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成17年２月	1.0	3.3
	2029	カスタリア森下Ⅱ	東京都江東区	1,275.60	40	686	平成22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成19年３月	0.4	3.9
	2033	カスタリア用賀	東京都世田谷区	1,472.38	45	923	平成22年４月	平成19年６月	0.4	5.6
	2034	カスタリア住吉	東京都江東区	1,362.60	60	948	平成22年４月	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22年４月	平成20年２月	0.8	7.3
	2036	カスタリア押上	東京都墨田区	1,785.24	60	1,100	平成22年４月	平成19年８月	0.4	6.5
	2037	カスタリア蔵前	東京都台東区	1,994.93	67	1,260	平成22年４月	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22年６月	平成20年５月	0.7	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22年11月	平成19年２月	2.9	7.2
	2040	カスタリア戸越	東京都品川区	2,629.59	120	1,770	平成22年11月	平成20年２月	0.7	3.8
	2041	カスタリア大井町	東京都品川区	1,413.75	65	1,181	平成23年６月	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23年８月	平成19年２月	0.6	3.7
	2043	カスタリア三宿	東京都世田谷区	2,640.86	54	1,900	平成23年10月	平成19年２月	0.7	5.9
	2044	カスタリア荒川	東京都荒川区	3,797.92	70	1,660	平成24年３月	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24年３月	平成21年３月	0.9	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24年11月	平成20年１月	1.5	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25年９月	平成20年２月	0.8	3.1
	2048	カスタリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,961.52	55	1,750	平成25年９月	昭和44年9月（注6）	0.7	7.0
	2049	カスタリア大森Ⅲ	東京都品川区	2,004.80	74	1,520	平成25年９月	平成20年２月	0.6	3.7
	2050	森のとなり	東京都品川区	1,668.24	28	1,020	平成26年７月	平成20年６月	0.4	4.6
	2051	カスタリア目黒平町	東京都目黒区	1,278.52	38	1,165	平成26年９月	平成26年３月	0.5	6.2
	2052	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	17,269.74	260	4,350	平成27年５月	平成21年６月	1.7	3.6
	2053	カスタリア本駒込	東京都文京区	2,224.41	67	1,520	平成27年５月	平成26年３月	0.6	6.6
小計（49物件）				137,541.06	3,296	82,396		－	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18年３月	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19年６月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成15年２月	0.2	7.0
	3011	カスタリア南行徳	千葉県市川市	1,031.81	49	543	平成22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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23年10月	平成18年２月	2.1	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25年９月	平成19年11月	0.7	6.4
	3020	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	21,367.93	192	4,360	平成26年３月	平成21年11月	1.7	6.2（商業棟） 4.4（住宅棟）
	3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー	神奈川県横浜市	26,294.49	418	9,100	平成27年５月	平成20年５月	3.6	3.9
	3022	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	3,009.74	115	1,720	平成27年５月	平成26年８月	0.7	3.0
	3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	3,808.97	56	1,060	平成27年５月	平成21年10月	0.4	6.2
小計（17物件）				90,583.23	1,728	30,694		－	12.0	－
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17年12月	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22年４月	平成15年１月	0.5	5.4
	4009	クレスト草津	滋賀県草津市	13,452.80	540	3,004	平成22年４月	平成11年２月	1.2	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22年４月	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22年４月	平成17年２月	0.5	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22年４月	平成18年１月	1.7	10.1

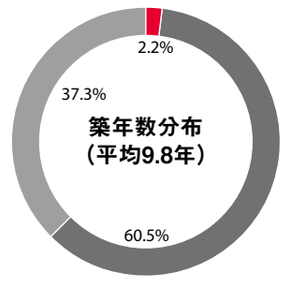
地域	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積（㎡）	賃貸可能戸数（戸）	取得価格（百万円）（注1）	取得時期（年/月）（注2）	建築時期（年/月）	投資比率（%）（注3）	PML値（%）（注4）
エリア4	4014	カスタリア栄	愛知県名古屋市	2,836.00	73	1,010	平成22年４月	平成19年２月	0.4	4.2
	4015	カスタリア日本橋高津	大阪府大阪市	9,334.47	262	3,570	平成22年４月	平成18年１月	1.4	8.0
	4016	カスタリア円山裏参道	北海道札幌市	1,522.89	36	411	平成22年４月	平成19年８月	0.2	1.3
	4017	カスタリア円山表参道	北海道札幌市	6,100.31	146	1,740	平成22年４月	平成20年２月	0.7	1.1
	4018	カスタリア東比恵	福岡県福岡市	3,061.60	115	960	平成22年４月	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22年４月	平成19年１月	1.3	4.6
	4020	カスタリア三宮	兵庫県神戸市	3,071.60	112	1,230	平成22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	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22年４月	平成19年１月	0.9	5.9
	4025	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	6,230.20	194	2,670	平成22年４月	平成19年３月	1.0	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22年11月	平成19年９月	0.7	0.9
	4027	カスタリア伏見	愛知県名古屋市	7,022.69	123	2,260	平成23年１月	平成18年９月	0.9	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23年８月	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23年９月	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23年12月	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24年９月	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25年３月	平成18年９月	1.1	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25年３月	平成18年２月	1.1	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25年６月	平成20年２月	0.7	2.3
小計（27物件）				148,292.83	3,636	48,120			18.8	－
居住施設　小計（139物件）				495,821.13	11,343	253,346			99.2	－
エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	4,177.52（注7）	1（注8）	930	平成25年６月	平成21年３月	0.4	3.5
	6002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	3,901.14（注7）	1（注9）	1,100	平成26年９月	平成20年４月	0.4	8.8
居住施設（高齢者向け住宅）小計（2物件）				8,078.66	2	2,030			0.8	－
保有資産　合計（141物件）				503,899.79	11,345	255,376			100.0	2.4

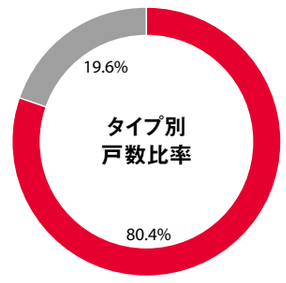
（注1）「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金並びに消費税等を含んでいません。NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「取得時期」は、NCRが保有していた物件については、合併効力発生月である平成22年4月としています。
（注3）「投資比率（%）」には、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注4）「PML値（地震予想損失率）」は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）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5）当該物件の改修年月日は、平成17年1月27日です。
（注6）当該物件の改修年月日は、平成19年8月17日です。
（注7）テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸借契約に記載の賃貸面積（共用部分を含む面積）を記載しています。
（注8）専有部分の戸数は100戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。
（注9）専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

ポートフォリオの分散状況

（平成27年8月31日現在）

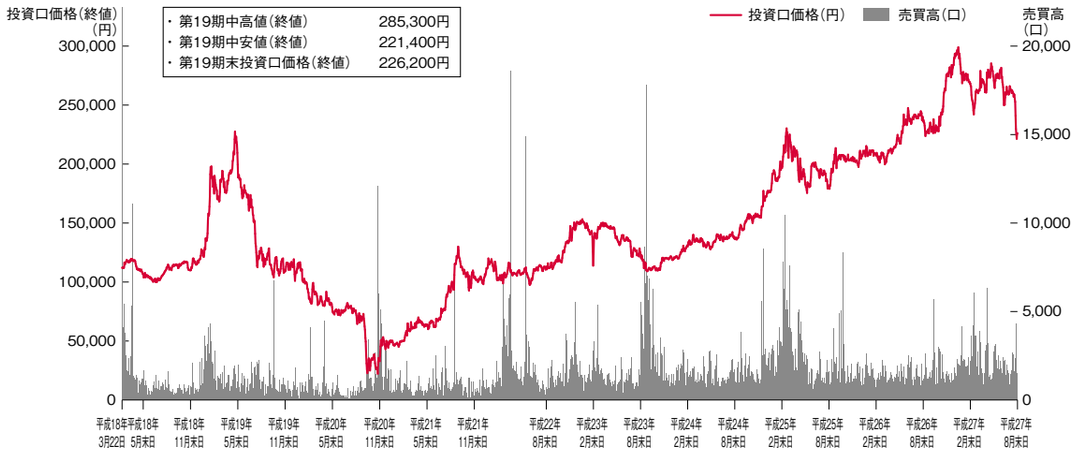






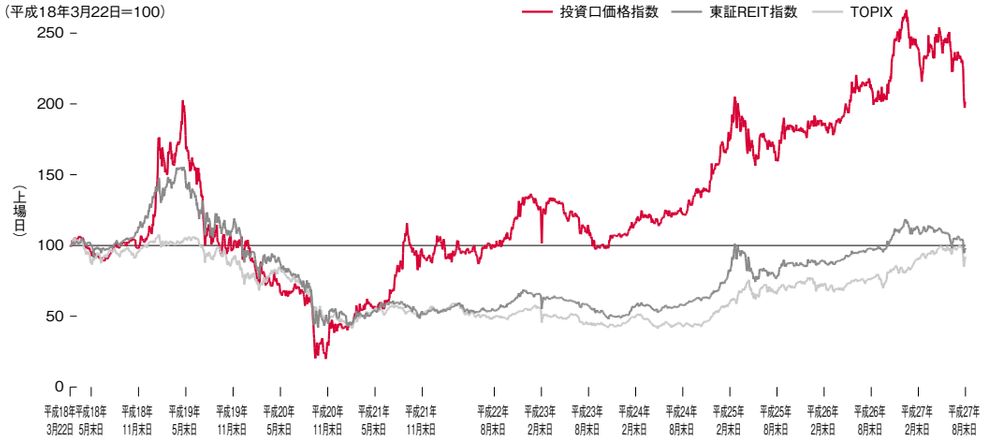
（注）「地域別投資比率」、「築年数分布」及び「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

投資口価格の推移



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

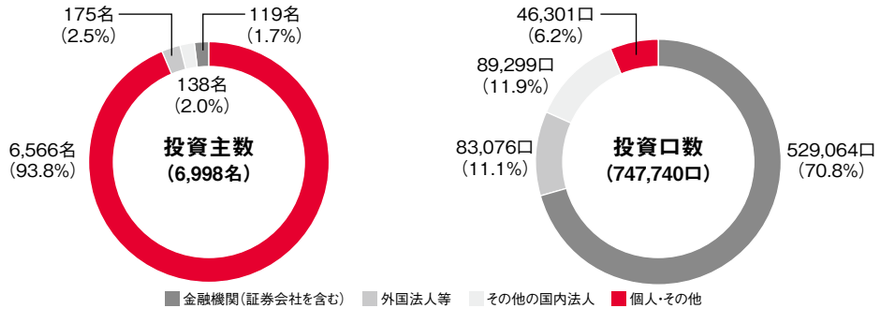
指数比較



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

投資主の構成

（平成27年8月31日現在）



（注）括弧内の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

住所等の変更手続きについて

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

分配金受取方法について

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

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

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

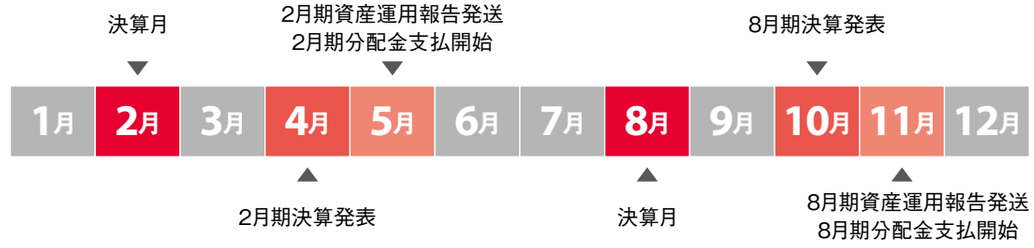
分配金計算書について

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

投資主メモ

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

IRカレンダー



投資法人ホームページのご紹介

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

投資法人ホームページのリニューアルについて

平成27年8月に、投資法人ホームページを全面リニューアルいたしました。
「分配金マネジメント」、「サステナビリティ方針」、「Castalia（カスタリア）」のページを、新規で作成いたしました。今後も投資主の皆様への分かりやすい情報開示に努めてまいります。

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

サイトのご案内

1 個人投資家の皆様へ

目的別サイトマップ、参加イベントの情報をご確認頂けます。

2 IRメール配信サービス

Eメールアドレスを登録頂くと、ホームページの更新情報をEメールでお知らせいたします。

3 投資主ご優待制度について

投資主様ご優待制度についてご確認頂けます。

資産運用会社の概要

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

投資主様ご優待制度についてのQ&A

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

予約方法について

Q1 電話予約のみではなく、インターネットからの予約はできませんか。

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

宿泊条件について

Q1 1度に何名まで利用できますか。

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

Q2 優待券は1度しか利用できませんか。

A2 有効期間内であれば、何度でもご利用いただけます。

Q3 1名でも泊まれる様にしてほしい。

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

優待券について

Q1 資産運用報告内に優待券を印刷するのではなく、別で印刷できませんか。

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

優待内容について

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

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