

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年3月9日
【発行者名】	大和ハウス・レジデンシャル投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 多田 哲治
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階
【事務連絡者氏名】	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
【電話番号】	03-3595-1265
【届出の対象とした募集 内国投資証券に係る投 資法人の名称】	大和ハウス・レジデンシャル投資法人
【届出の対象とした募集 内国投資証券の形態及 び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 914,760,000円 (注)発行価額の総額は、平成27年2月27日(金)現在の株 式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普 通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### （1）【投資法人の名称】

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

（英文表示：Daiwa House Residential Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### （2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本件第三者割当」といいます。）の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

## (3)【発行数】

3,600口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の「オーバーアロットメントによる売出し」に関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（本件第三者割当）の発行数です。大和証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下の通りです。

割当予定先の氏名又は名称		大和証券株式会社	
割当口数		3,600 口	
払込金額		914,760,000 円(注1)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 日比野 隆司	
	資本金の額 (平成26年9月30日現在)	100,000 百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主 (平成26年9月30日現在)	株式会社大和証券グループ 本社 99.98% 日の出証券株式会社 0.02%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成26年8月31日現在)	224 口(注2)
	取引関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
	人的関係	-	
本投資口の保有に関する事項		-	

(注1) 払込金額は、平成27年2月27日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2)本投資法人は、平成27年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割を考慮した後の、割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数は448口です。

#### (4)【発行価額の総額】

914,760,000円

(注)上記の発行価額の総額は、平成27年2月27日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (5)【発行価格】

未定

(注)発行価格は、平成27年3月18日(水)から平成27年3月24日(火)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

#### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

#### (7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

#### (8)【申込期間】

平成27年4月21日(火)

#### (9)【申込証拠金】

該当事項はありません。

#### (10)【申込取扱場所】

本投資法人 本店  
東京都千代田区永田町二丁目4番8号ニッセイ永田町ビル7階

#### (11)【払込期日】

平成27年4月22日(水)

#### (12)【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 芝営業部  
東京都港区芝三丁目33番1号

#### (13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

#### (14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### (15)【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限914,760,000円については、手元資金とし、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部又はその他の借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1)調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の手取金は、平成27年2月27日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## (16) 【その他】

### 申込みの方法等

#### 申込み

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

大和証券株式会社は、後記「第5募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)]**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成27年3月9日（月）開催の役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口36,000口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が本投資法人の投資主である大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）から3,600口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために行われます。

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

また、大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年4月17日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

**第二部【参照情報】****第1【参照書類】**

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

**1【有価証券報告書及びその添付書類】**

計算期間 第17期（自平成26年3月1日 至平成26年8月31日） 平成26年11月21日関東財務局長に提出

**2【半期報告書】**

該当事項はありません。

**3【臨時報告書】**

該当事項はありません。

**4【訂正報告書】**

該当事項はありません。



## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年11月21日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

## 1 投資法人の事業の概要

### (1) 本投資法人について

本投資法人は、大和ハウス工業の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）をその資産運用会社とし、大和ハウス工業をスポンサーとする、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、賃貸住宅の企画・開発・施工からテナント・リーシング、売却、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループ(注1)と協働することで成長力の強化を図るとともに（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(注2)の拡大を目指し、高齢者向け住宅(注3)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ます（財務体質の強化）。

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

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

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

(注1)「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115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26年12月31日現在）により構成されます。本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

(注2)「資産規模」とは、各時点の本投資法人の保有に係る各物件（以下「保有物件」といいます。）の取得価格又は各取得予定資産に係る取得予定価格の合計額をいいます。以下同じです。

(注3)「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) オファリングハイライト

#### スポンサーパイプラインを活用した首都圏エリアの物件取得

本投資法人は、一般募集及び一般募集と同時期に行う新規借入れ(注1)により調達する手取金によって、「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」、「ロイヤルパークスシーサー」、「ロイヤルパークス武蔵小杉」(注2)、「カスタリア本駒込」及び「エルプレイス新子安」の5物件（以下、総称して「取得予定資産」といいます。取得予定資産の詳細については、後記「(3) 取得予定資産」及び「2 投資対象 (1) 第18期取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。）の取得を予定しています。

取得予定資産は、いずれも首都圏エリア(注3)に所在する大和ハウス工業が企画・開発した物件です。本投資法人は、これらの物件を大和ハウスグループのスポンサーパイプライン(注4)を活用して取得します。取得予定価格(注5)の総額は177億円であり、不動産鑑定評価額の総額196億円に比べ、18億円低い価格での取得となる予定です。なお、取得予定資産の平均鑑定NOI利回り(注6)は6.8%になります。

本投資法人は、スポンサーパイプラインを活用した取得予定資産の取得により、取得競争が激しい首都圏エリアを中心とする物件への投資機会を確保し、外部成長戦略の更なる継続を図ります。

#### <スポンサーパイプラインを活用した首都圏エリアの物件取得>

**大和ハウスグループの開発物件** **5物件中5物件**

**取得予定価格の総額 177 億円** **不動産鑑定評価額の総額 196 億円**

**平均鑑定NOI利回り 6.8%**

(注1) 新規借入れの詳細については、後記「(5) 財務戦略（財務体質の強化） 借入先・資金調達手段の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築」をご参照下さい。

(注2) 取得予定資産のうち、「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」、「ロイヤルパークスシーサー」及び「ロイヤルパークス武蔵小杉」については、建物所有権及び定期借地権を信託財産とする信託受益権の取得です。詳細については、後記「2 投資対象 (1) 第18期取得資産及び取得予定資産の概要 取得予定資産」をご参照下さい。

(注3) 「首都圏エリア」とは、本投資法人の投資対象地域のうち、「エリア1」、「エリア2」及び「エリア3」を指します。本投資法人の投資対象地域については、後記「(7) 将来を見据えた投資方針 ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」をご参照下さい。以下同じです。

- (注4) スポンサーパイプラインの詳細については、後記「(4) 本投資法人の運用実績と成長戦略(「安定性」と「成長性」の両立) 成長戦略 (イ) 今後のスポンサーパイプライン(成長性)」をご参照下さい。以下同じです。
- (注5) 「取得(予定)価格」とは、本投資法人の保有物件又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)をいいます。ただし、本投資法人は、平成22年4月1日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人(以下「NCR」といいます。)との合併(以下「本合併」といいます。)によりNCRが保有していた物件を承継取得しており、当該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6) 取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係る物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計を取得予定価格の合計で除することにより、本資産運用会社が計算した数値を記載しています。なお、平均鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益を基に算出した数値であり、取得予定資産の取得後における実際の平均NOI利回りとは一致するとは限りません。以下同じです。

#### 資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性と質の向上

一般募集及び本件第三者割当(以下、併せて「本募集」といいます。)後の本投資法人の保有する物件数は、本書の日付現在の136物件から141物件(資産規模2,553億円)となり、スポンサー物件の割合(注1)も本書の日付現在の16.0%から21.8%に増加します。

また、本投資法人の第17期(平成26年8月期)の平均NOI利回り(注2)が5.5%であるのに対し、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは6.8%であること、取得予定資産が首都圏エリアに所在する物件であること、鑑定評価額を下回る価格で取得できたこと、及び、本投資法人の保有物件の平均築年数(注3)が9.7年であるのに対し取得予定資産の平均築年数が5.4年であることを併せて考えると、本投資法人は、取得予定資産の取得がポートフォリオの収益性と質の向上に寄与するものと考えています。

なお、第10期末後から本書の日付現在までの、資産規模と平均NOI利回り推移及びスポンサー物件の割合については、後記「(4) 本投資法人の運用実績と成長戦略(「安定性」と「成長性」の両立) 運用実績 (イ) 資産規模の拡大と収益性の改善(成長性)」をご参照下さい。

本投資法人は、今後も、資産規模を拡大し、運用資産を着実に成長させ、ポートフォリオの収益性と質を向上させることにより1口当たりNAV(注4)を増加させ、更なる投資主価値の向上を目指します。

#### < 資産規模の拡大及びポートフォリオの収益性と質の向上 >

	第10期末 (平成23年2月期末)	第16期末 (平成26年2月期末)	第17期末 (平成26年8月期末)	第18期末 (平成27年2月期末)	取得予定資産	本募集後
物件数	121物件	132物件	134物件	136物件	5物件	141物件
資産規模	1,921億円	2,299億円	2,353億円	2,376億円	177億円	2,553億円
平均NOI利回り	5.1%	5.6%	5.5%		6.8%	5.6%
1口当たりNAV	134千円	163千円	169千円			176千円
スポンサー物件の割合	9.0%	14.1%	15.7%	16.0%	100.0%	21.8%

- (注1) 「スポンサー物件の割合」は、本投資法人が大和ハウスグループ等(後記「(3) 取得予定資産」に定義します。)から取得した各保有物件に係る取得価格及び/又は各取得予定資産に係る取得予定価格の合計が、各保有物件に係る取得価格及び/又は各取得予定資産に係る取得予定価格の合計に占める各時点及び取得予定資産における割合をいいます。以下同じです。上記表中においては、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

$$\text{スポンサー物件の割合}(\%) = \frac{\text{大和ハウスグループ等から取得した各保有物件に係る取得価格の合計}}{\text{各保有物件に係る取得価格の合計}} \times 100$$

取得予定資産：

$$\text{スポンサー物件の割合} = \frac{\text{大和ハウスグループ等から取得する予定の各取得予定資産に係る取得予定価格の合計}}{\text{各取得予定資産に係る取得予定価格の合計}} \times 100 \text{ (\%)}$$

本募集後：

$$\text{スポンサー物件の割合} = \frac{\text{大和ハウスグループ等から取得した各保有物件に係る取得価格の合計} + \text{大和ハウスグループ等から取得する予定の各取得予定資産に係る取得予定価格の合計}}{\text{各保有物件に係る取得価格の合計} + \text{各取得予定資産に係る取得予定価格の合計}} \times 100 \text{ (\%)}$$

(注2) 「平均NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。第8期（平成21年11月期）から第17期（平成26年8月期）：

$$\text{平均NOI利回り} = \frac{\text{当該期における賃貸NOI}}{\text{（賃貸事業収入 + その他賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費）}} \times 365 \text{日} / \text{期中日数} \times 100 \text{ (\%)}$$

取得予定資産：平均鑑定NOI利回りを記載しています。

本募集後：第17期末（平成26年8月期末）時点で本投資法人が保有する134物件の第17期末（平成26年8月期末）の年換算NOIの合計に(i)各第18期取得資産（後記「2 投資対象 (1) 第18期取得資産及び取得予定資産の概要」に定義します。以下同じです。）に係る物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計及び(ii)各取得予定資産に係る物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益の合計を加えた額を、取得（予定）価格の合計で除することにより、本資産運用会社が計算したものです。なお、本募集後の平均NOI利回りが、本募集後における実際の平均NOI利回りと一致するとは限りません。

(注3) 平均築年数は、平成27年4月1日における各保有物件及び取得予定資産の築年数を取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められた数値を記載しています。なお、本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、第10期末（平成23年2月期末）は、これらの投資口分割による影響をいずれも加味し、以下の計算式により求められた各数値を4で除した数値を記載しています。また、第16期末（平成26年2月期末）及び第17期末（平成26年8月期末）については、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、以下の計算式により求められた各数値を2で除した数値を記載しています。

第10期末（平成23年2月期末）、第16期末（平成26年2月期末）及び第17期末（平成26年8月期末）：

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

本募集後：

$$1 \text{口当たりNAV} = \frac{\text{第17期末（平成26年8月期末）時点の純資産} + \text{（第17期末（平成26年8月期末）時点の保有物件の期末算定価額 - 第17期末（平成26年8月期末）時点の保有物件の帳簿価格）} + \text{一般募集における発行価額の総額} + \text{本件第三者割当における発行価額の総額の上限} + \text{（第18期取得資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計 - 第18期取得資産及び取得予定資産の取得予定価格の合計）}}{\text{本募集後の発行済投資口総数}}$$

上記の計算にあたり、本投資法人は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ、9,147,600,000円及び914,760,000円を見込んでいます。これらの金額は平成27年2月27日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり254,100円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記より低くなる可能性があります。逆に一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することがあり、その場合には、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記より高くなる可能性があります。また、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われないことによっても、実際の本募集後の1口当たりNAVは変動します。

(注5) 本募集後の各数値は、一定の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込み数値であり、本募集後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上、LTVの低減及び新規資産の取得余力の確保

本投資法人は、本合併により承継した税務上の繰越欠損金（平成26年8月末日現在：445億円）の活用により、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内部留保を実施することが可能となっています。

また、本合併で生じた負ののれんの発生益並びにその後の不動産等売却損益及び再生債務の買入消却等により、平成26年8月末日現在で総額184億円の内部留保（分配準備積立金）を計上しています。

本投資法人は、本合併以降、税務上の繰越欠損金と内部留保を活用して分配金マネジメントを行い、安定した分配金を確保してきましたが、今後も分配金マネジメントにより、分配金の安定化と向上を目指します。

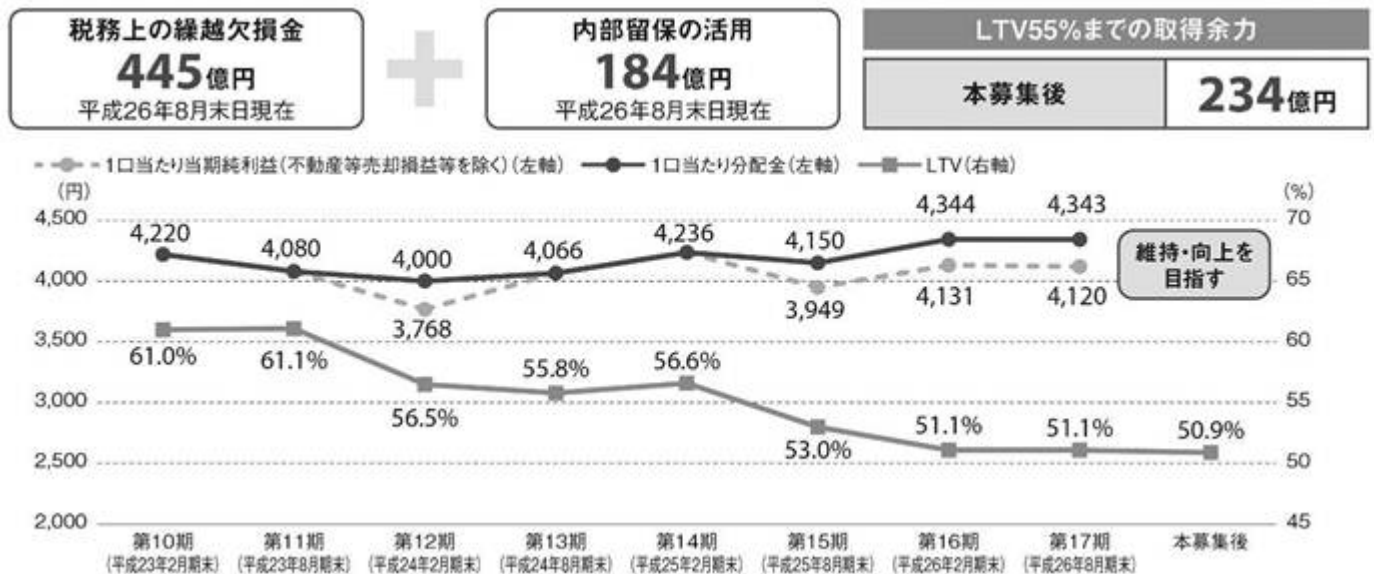
また、本合併により本投資法人のLTV(注1)が一時的に高まったこともあり、平成23年9月、平成25年3月及び平成25年10月(注2)にそれぞれ公募増資(及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資)を行いました。

本投資法人によるこれら3回の公募増資(及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資)と資産運用により、LTVが、第10期(平成23年2月期)末の61.0%から第17期(平成26年8月期)末の51.1%に低下しています。

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

更に、本投資法人は、本書の日付現在、本募集後のLTVは50.9%を見込んでおり、本投資法人が本書の日付現在目標としているLTVの上限の目処55%に対して、234億円の取得余力(注3)が確保できることを想定しています。そのような取得余力を背景として、大和ハウスグループ等からの物件の取得のみならず、大和ハウスグループ等以外からの物件の取得を目指します。

### <分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上>



(注1)「LTV」は、以下の計算式により求められた数値を記載しており、参照有価証券報告書における「総資産有利子負債比率」と同じ意味です。以下同じです。

各期：

$$\text{LTV}(\%) = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産} \times 100$$

本募集後：

$$\text{LTV}(\%) = (\text{第17期末時点の有利子負債の総額} + \text{第17期末から本募集後までの有利子負債の増減見込額}) \div (\text{第17期末時点の総資産} + \text{第17期末から本募集後までの有利子負債の増減見込額} + \text{第17期末から本募集後までの純資産の増減見込額}) \times 100$$

なお、上記のうち、「第17期末から本募集後までの純資産の増減見込額」については、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額を用いて計算しています。本投資法人は、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ、9,147,600,000円及び914,760,000円を見込んでいます。これらの金額は平成27年2月27日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり254,100円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することがあり、その場合には、その分は手元資金を充当し又は新規借入れの金額が増加するため、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することがあり、その場合には、実際のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

(注2)各公募増資(及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資)の有価証券届出書の提出を記載しています。以下同じです。

(注3)「取得余力」とは、本投資法人が本書の日付現在目標としているLTVの上限55%を前提とし、そのような前提のもと、有利子負債による資金調達のみを行うことで新規物件取得を行うことを想定した場合における、新規取得物件取得可能額をいい、以下の計算式により本資産運用会社が算出した試算値を記載しています。

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

「本募集後の取得余力」

$$0.55(\text{LTVの上限の目処}) = ((\text{第17期末時点の有利子負債の総額}) + (\text{第17期末から本募集後までの有利子負債の増減見込額}) + (\text{借入余力})) \div ((\text{第17期末時点の総資産}) + (\text{第17期末から本募集後までの有利子負債の増減見込額}) + (\text{第17期末から本募集後までの純資産の増減見込額}) + (\text{取得余力}))$$

「借入余力」とは、本投資法人が本書の日付現在目標としているLTVの上限55%までの追加借入可能額をいい、取得余力と同額になります。

なお、上記のうち、「第17期末から本募集後までの純資産の増減見込額」については、上記(注1)記載の一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額を用いて計算していま

す。このため、一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記(注1)記載の仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際の取得余力は上記よりも小さくなる可能性があります。逆に一般募集及び本件第三者割当における実際の発行価額が上記(注1)記載の仮定額よりも高額となった場合には、実際の取得余力は上記よりも大きくなる可能性があります。

(注4)「1口当たり当期純利益(不動産等売却損益等を除く)」及び「1口当たり分配金」は、それぞれ、各期の当期純利益(不動産等売却損益等を除く)及び分配金を各期末時点の発行済投資口総数で除することにより算出しています。

なお、本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、第14期(平成25年2月期)以前の各期については、これらの投資口分割による影響をいずれも加味し、各期の1口当たり当期純利益(不動産等売却損益等を除く)及び1口当たり分配金を4で除した数値を記載しています。また、第15期(平成25年8月期)から第17期(平成26年8月期)の各期については、各期の1口当たり当期純利益(不動産等売却損益等を除く)及び1口当たり分配金を2で除した数値を記載しています。

### (3) 取得予定資産

本投資法人は、大和ハウス工業が企画・開発した取得予定資産を、大和ハウスグループのスポンサーパイプラインを活用して取得することを予定しています。

本投資法人は、大和ハウス工業との間で締結した平成23年9月5日付「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」(以下「基本協定書」といいます。)に基づく大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウスグループ等(注1)が保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設の売却が予定される場合、当該物件に関する情報の提供を第三者に優先して受け、また優先的に売買交渉を行う権利(以下「優先交渉権」といいます。)の提供を受けることができます。

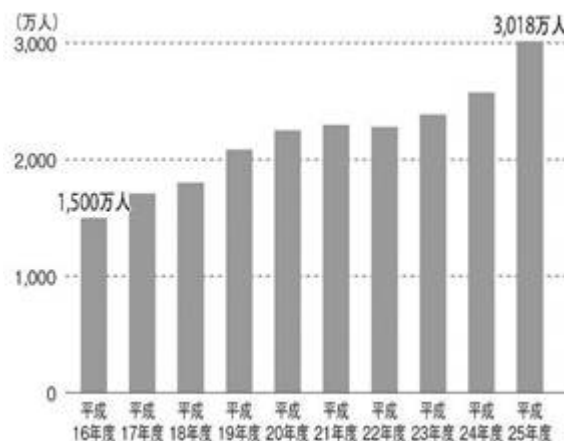
取得予定資産のうち、「パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー」、「ロイヤルパークスシーサー」及び「ロイヤルパークス武蔵小杉」については、大和ハウス工業が保有する稼働中の賃貸住宅の中から、かかる優先交渉権を利用して取得するものです。

取得予定資産のうち、「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」は神奈川県横浜市のみなとみらい21地区に所在し、当該物件の取得後は、取得予定価格ベースで本投資法人の保有する物件の中で最大となる、本投資法人を代表する旗艦物件となります。

みなとみらい21地区は、高水準なインフラが整備され、歴史やウォーターフロントの景観を活かした街並みを形成するとともに、快適なビジネス環境を備えた街として、年間7,200万人が訪れ、9万3,000人が働いています(注2)。

また、「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」の最寄駅となる横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅及び「新高島」駅の年間乗降客数は年々増加しており、首都圏有数の街として発展を続けています。

#### < 横浜高速鉄道みなとみらい線みなとみらい駅及び新高島駅の乗降客数推移 >



(出所) 横浜市「横浜市統計書 みなとみらい線(乗降車人員) 平成26年12月」

上記3物件については、大和ハウスグループの大和リビング株式会社(以下「大和リビング」といいます。)がマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社となっています。

本投資法人は、これら3物件の住宅部分について大和ハウス工業と大和リビングが締結している賃料保証型マスターリース契約に係る契約当事者の地位を、取得予定資産取得時に大和ハウス工業から承継する予定です。

また、本投資法人は、基本協定書に基づき、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発を依頼することができます。取得予定資産のうち、「カスタリア本駒込」及び「エルプレイス新子安」の2物件は、本投資法人が、基本協定書に基づき、大和ハウス工業に対して本投資法人向けの賃貸住宅の開発を依頼した物件です。

これら2物件については、取得予定資産取得時においては、大和ハウスグループの大和リビングマネジメント株式会社(以下「大和リビングマネジメント」といいます。)がマスターリース会社、また、大和リビングがプロパティ・マネジメント会社となる予定です。

更に、本投資法人は、取得予定資産取得後の物件運営においても、大和ハウスグループの総合力を活用できる体制を構築しています。

（注1）「大和ハウスグループ等」とは、大和ハウスグループ及び大和ハウス工業が匿名組合出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。

（注2）横浜市都市整備局みなとみらい21推進課、横浜市港湾局資産活用課及び一般社団法人横浜みなとみらい21企画・発行の「みなとみらい21インフォメーション 2014 Vol.85」に基づきます。

#### <取得予定資産の一覧>

物件名称	取得予定日	取得予定価格 ( ) (百万円)	鑑定評価額 ( ) (百万円) (注1)	( - ) (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)	築年数 (年) (注3)	取得先
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4月1日	9,100	10,200	1,100	6.9	6.9	大和ハウス工業
ロイヤルパークス シーサー	平成27年4月1日	4,350	4,730	380	7.2	5.8	
ロイヤルパークス 武蔵小杉	平成27年4月1日	1,060	1,260	200	7.4	5.5	
カスターリア本駒込	平成27年4月1日	1,520	1,580	60	5.1	1.1	
エルブレイス新子安	平成27年4月1日	1,720	1,870	150	6.0	0.6	
合計・平均	-	17,750	19,640	1,890	6.8	5.4	-

（注1）「鑑定評価額」は、平成27年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

（注2）「鑑定NOI利回り」は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益（合計欄についてはその合計）を取得予定価格（合計欄についてはその合計）で除することにより、本資産運用会社が計算した数値を記載しています。以下同じです。なお、鑑定NOI利回りの合計・平均欄には、取得予定資産に係る平均鑑定NOI利回りを記載しています。

（注3）「築年数」は、取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から平成27年4月1日までの期間を小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計・平均欄については、各物件の築年数を取得予定価格で加重平均して記載しています。

#### （4）本投資法人の運用実績と成長戦略（「安定性」と「成長性」の両立）

##### 運用実績

##### （イ）資産規模の拡大と収益性の改善（成長性）

本投資法人は、本合併により、資産規模が511億円（24物件）（平成21年11月末日現在）から1,905億円（129物件）（平成22年4月1日現在）に拡大した結果、本書の日付現在では資産規模2,370億円を超える、住宅系リート(注1)の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

また、本投資法人は、本合併に際し、NCRが保有していた物件について帳簿価格（簿価）を平均で約24.7%切り下げて承継したため、本合併により、本投資法人の平均NOI利回りを、本合併前の4.5%（第8期（平成21年11月期））から5.0%（第9期（平成22年8月期））へと改善させることができました。

また、本投資法人は、本合併後、資産規模が拡大したことにより、分配金への影響を抑えつつ競争力の劣る物件を入れ替えることが可能となったため、本投資法人のスポンサーである大和ハウスグループと協働し、そのスポンサーサポートを活かした物件取得と内部留保を活用した積極的な物件の入替えを実施してきました。本合併後から本書の日付現在までに本投資法人が実施した物件の入替実績は、大和ハウスグループ等からの12物件を含む33物件（取得価格の合計735億円）の取得及び26物件（譲渡価格(注2)の合計263億円）の譲渡となっています。

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

また、本資産運用会社は、平成24年10月に高齢者向け住宅取得に関連した方針及び基準を運用ガイドラインに追加し、本投資法人は、平成25年以降、大和ハウス工業が企画・開発した介護付老人ホーム「アーバンリビング稲毛」及び「油壺マリーナヒルズ」を取得しました。更に、本資産運用会社は、平成26年11月21日付で、高齢者向け住宅への投資に関する基準を運用ガイドラインに追加しています。このように、高齢化社会が進展していく中で、今後も一定の需要が見込まれる高齢者向け住宅への投資リスクを適切に管理するため、高齢者向け住宅投資に関連した方針及び基準を定めています。

更に、本投資法人は、本合併から本書の日付現在までの間に、本資産運用会社の外部のパイプラインを活用して21物件を取得しました。

また、本投資法人は、本合併後から本書の日付現在までの間に、規模、地域、築年数、稼働率及び最寄駅からの距離等を総合的に考慮の上、個別物件の競争力を判断して売却候補物件を選別し、合計26物件を譲渡しました。

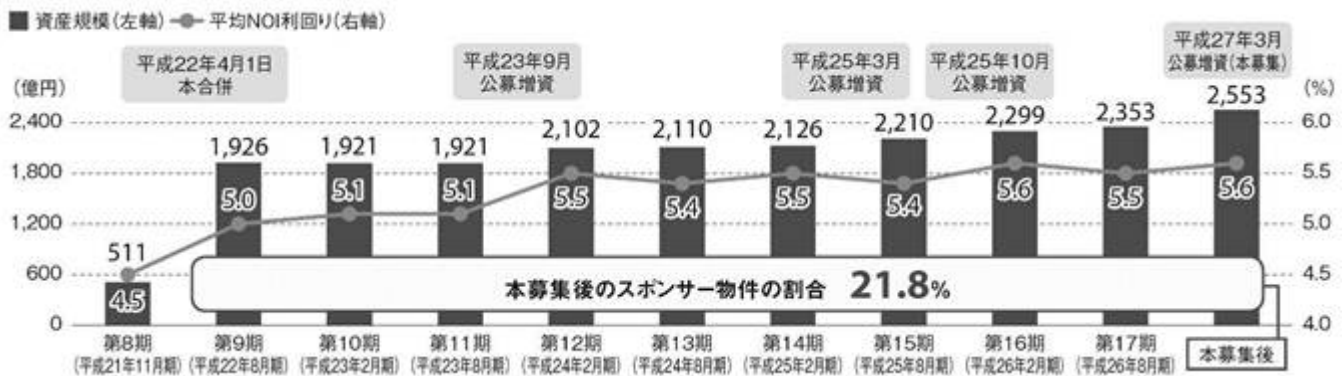
本投資法人は、物件の入替えの過程で、平成25年12月26日には、本投資法人の保有物件のうち唯一の商業施設であった「フォレオタウン筒井」を譲渡し、その後、本資産運用会社は、平成26年11月21日、商業施設に関する方針を運用ガイドラインから削除しており、本投資法人のポートフォリオは居住施設に特化したものとなっています。

なお、本投資法人の本募集後のスポンサー物件の割合は、取得(予定)価格を基準に算出すると21.8%となります。

本投資法人は、上記物件の入替えのほか、外部業者に委託していたプロパティ・マネジメント業務、ビルメンテナンス業務及びマスターリース業務を大和ハウスグループに集約することによる委託費用の見直しとコスト削減、後記「(八) 収益の安定性について(安定性)」に記載のポートフォリオ稼働率の安定等による収益性の向上の効果とも相まって、平均NOI利回りは第17期(平成26年8月期)において5.5%となり、本投資法人のポートフォリオにおける小規模な物件の売却による管理効率の向上等の効果が得られています。

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

### < 資産規模、平均NOI利回りの推移 >



(注1)「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。以下同じです。

(注2)「譲渡価格」とは、本投資法人が譲渡した物件に係る各売買契約に記載された売買金額(譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。



## &lt; ポートフォリオの入替実績 &gt;

平成22年4月以降	取得物件(取得予定資産含む)		売却物件
	スポンサー物件	外部物件	
取得(売却)(予定)価格合計	55,710百万円(17物件)	35,617百万円(21物件)	26,282百万円(26物件)
平均取得(売却)(予定)価格	3,277百万円	1,696百万円	1,010百万円
平均築年数 <sup>(注)</sup>	4.5年	6.7年	9.2年
平均鑑定NOI利回り/平均NOI利回り	6.8%	5.8%	5.9%
(取得物件)不動産鑑定評価額の総額と取得価格の総額との差額	4,688百万円	2,540百万円	43百万円
(売却物件)売却価格の総額と帳簿価格の総額との差額			

(注) 「取得物件(取得予定資産含む)」欄に記載の数値については、取得(予定)日現在における各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均し、「売却物件」欄に記載の数値については、売却日現在における各物件の築年数を取得価格で加重平均した数値を記載しています。

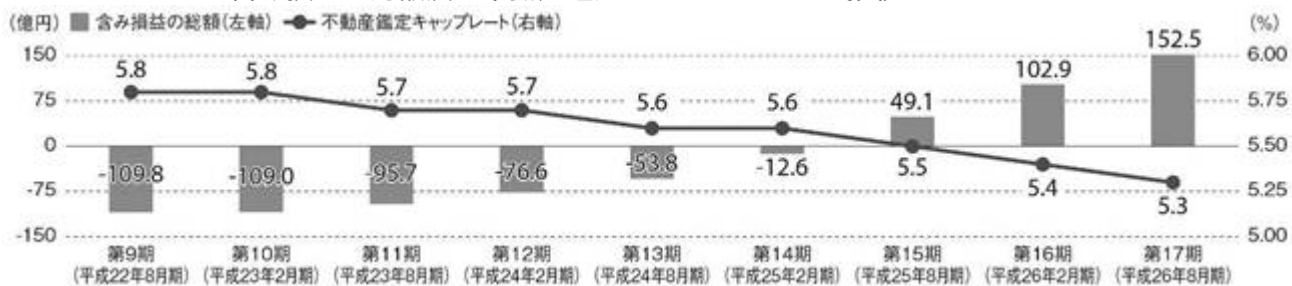
## (ロ) ポートフォリオの収益性と質の向上

本合併直後の第9期(平成22年8月期)末には109億円のマイナスとなっていた各保有物件の不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額の総額(以下「含み損益の総額」(注1)といいます。 )は每期改善し、第17期(平成26年8月期)末には152億円のプラス(含み益(注2))になっています。

本投資法人は、資産の入替えにより平均NOI利回りが向上したことやポートフォリオの平均築年数が低下したこと、また、不動産鑑定キャップレート(注3)の低下等の影響で、マイナスとなっていた含み損益の総額がプラスに転じ、ポートフォリオの収益性と質の向上が実現したものと考えています。

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

## &lt; 含み損益の総額及び不動産鑑定キャップレートの推移 &gt;



(注1) 「含み損益の総額」は、以下の計算式により求められる金額を記載しています。

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

「期末算定価額」とは、決算日である各期末時点を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額をいいます。

「帳簿価格」とは、各期末時点の貸借対照表計上額をいいます。

(注2) 「含み益」とは、各期末時点における各保有物件に係る不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額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。

(注3) 「不動産鑑定キャップレート」は、各期末保有物件の鑑定評価書に記載された運用純収益の合計額を直接還元法による収益価格の合計額で除することにより得られる数値を記載しています。

## (ハ) 収益の安定性について(安定性)

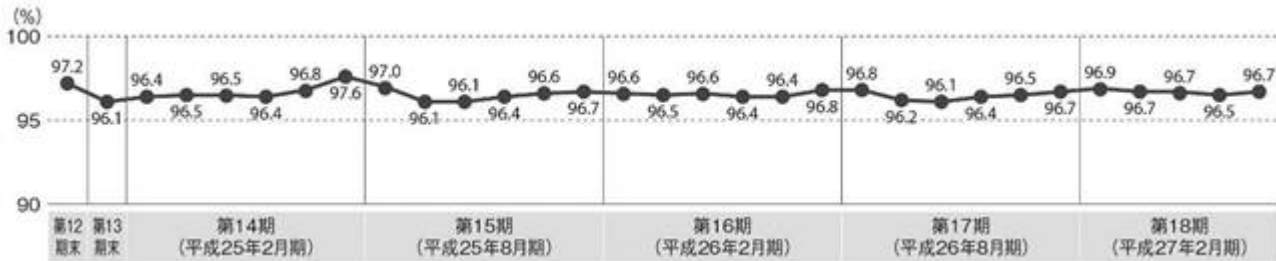
本投資法人は、他の種類の不動産に比べて賃料や稼働率が相対的に安定している居住施設を投資対象としています。

本投資法人は、保有物件の賃料水準を安定的に維持しつつ稼働率の維持・向上に努めた結果、第14期(平成23年2月期)末から第17期(平成26年8月期)末までの間、各期末時点においてポートフォリオ稼働率(注1)が96.0%以上となり(なお、第17期の期中平均稼働率は96.5%となっています。)、また平成27年1月末日現在のポートフォリオ稼働率も96.7%と、安定した稼働実績を有しています。

また、テナント入替時の月額賃料増減額の合計(注2)も第16期(平成26年2月期)から上昇に転じ、第16期には140千円のプラスとなりました。第17期(平成26年8月期)のテナント入替時の月額賃料増減額は754千円のプラスとなり、賃料上昇割合(注3)も54.3%に改善しており、テナントの入替時に着実に賃料上昇を実現しています。

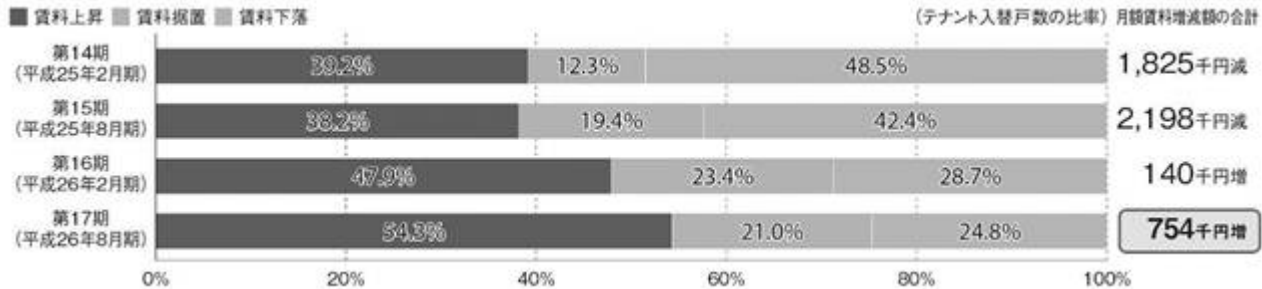
今後も、本投資法人は、質の高いポートフォリオ構築による高い稼働率の維持と適切なリーシング活動による賃料水準の安定化に努め、中長期にわたる安定した収益の確保を目指します。

## &lt; ポートフォリオ稼働率の推移 &gt;



(注1) 「ポートフォリオ稼働率」は、第12期（平成24年2月期）及び第13期（平成24年8月期）については各期末時点、第14期（平成25年2月期）から第17期（平成26年8月期）については各月末日現在、第18期（平成27年2月期）については平成27年1月までの各月末日現在の本投資法人の保有物件の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

#### <テナント入替時の賃料状況推移>



(注2) 「テナント入替時の月額賃料増減額の合計」は、各期のテナント入替時における新テナントとの間の月額賃料から旧テナントとの間の月額賃料を控除した額の総額を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃料上昇割合」は、各期のテナント入替戸数に対するテナント入替時の月額賃料が増額したテナント戸数の割合を記載しています。

#### 成長戦略

##### (イ) 今後のスポンサーパイプライン（成長性）

本投資法人は、基本協定書に基づく大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウスグループ等が保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設の売却が予定される場合、当該物件に関する情報の提供を第三者に優先して受け、また、優先交渉権の提供を受けることができます。

また、本投資法人は、基本協定書に基づく大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼することができるものとされています（大和ハウス工業から本投資法人が受けるサポートの詳細については、後記「(9) 大和ハウスグループとその総合力を活用した運用戦略」をご参照下さい。）。

本投資法人は、大和ハウスグループ等が保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設に該当するものの中から「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」、「ロイヤルパークスシーサー」及び「ロイヤルパークス武蔵小杉」の3物件を取得し、基本協定書に基づき大和ハウスグループに対して本投資法人向けに開発検討を依頼した賃貸住宅から「カスターリア本駒込」及び「エルプレイス新子安」の2物件を取得します。

なお、本書の日付現在、大和ハウスグループ等が保有する物件のうち、取得予定資産以外で本投資法人の投資基準に適合する主な居住施設は、「ロイヤルパークス荻窪」、「ロイヤルパークス梅島」及び「ロイヤルパークスリバーサイド」となります（注）。

また、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼し、当該開発検討依頼に基づき本資産運用会社からの投資案件に対する要望や提案等を反映して大和ハウス工業が開発している物件は、本書の日付現在、「ロイジェント新橋」を含む賃貸住宅6物件及び「練馬高松プロジェクト（介護付有料老人ホーム）」を含む高齢者向け住宅2物件の計8物件（注）となっています。

本投資法人は、これらの物件を大和ハウスグループが売却する際には、かかる優先交渉権を最大限活用し、その取得を目指します。

更に、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業が平成25年4月16日付で子会社化したことにより大和ハウスグループの一員となった株式会社コスモスイニシア（以下「コスモスイニシア」といいます。）は、本投資法人の投資主の利益を確保し、事業の健全な発展を図ることを目的として、平成25年6月28日付で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しています。

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

(注) 本書の日付現在、本投資法人は大和ハウスグループ等とこれらの資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定のものはありません。

## &lt;今後のスポンサーパイプライン&gt;

## 【大和ハウス工業の主な稼働中物件】

(平成27年1月末日現在)

① ロイヤルパークス荻窪	竣工	平成17年3月	建物用途	共同住宅:157戸
② ロイヤルパークス梅島	竣工	平成22年9月	建物用途	共同住宅:91戸、店舗:6戸
③ ロイヤルパークスリバーサイド	竣工	平成22年12月	建物用途	共同住宅:200戸

## 【大和ハウス工業の主な開発(中)物件】

① ロイジェント新橋	着工	平成25年2月	建物用途	共同住宅:51戸、店舗:2戸
	竣工	平成26年9月		
② ロイジェント人形町	着工	平成24年11月	建物用途	共同住宅:72戸、店舗:1戸
	竣工	平成26年10月		
③ ロイヤルパークスERささしま	着工	平成25年5月	建物用途	共同住宅:430戸、老人ホーム:66戸、保育所、 デイサービス、物販店舗、寄宿舎
	竣工	平成27年3月(予定)		
④ 名古屋市中区プロジェクト	着工	平成26年9月	建物用途	共同住宅:99戸(予定)
	竣工	平成28年1月(予定)		
⑤ 新宿区四谷プロジェクト	着工	平成27年3月(予定)	建物用途	共同住宅:91戸、店舗:1戸(予定)
	竣工	平成29年2月(予定)		
⑥ 港区赤坂九丁目プロジェクト	着工	平成27年3月(予定)	建物用途	共同住宅:116戸、店舗:1戸(予定)
	竣工	平成29年2月(予定)		

## 【高齢者向け住宅】

① 練馬高松プロジェクト (介護付有料老人ホーム)	着工	平成26年2月	戸数	100戸
	竣工	平成27年2月		
② 宇都宮プロジェクト (サービス付高齢者向け住宅)	着工	平成26年11月	戸数	77戸
	竣工	平成27年9月(予定)		

(注1) 本書の日付現在、本投資法人は、大和ハウスグループ等と上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定のものはありません。

(注2) 竣工時期は、今後変更となる可能性があります。また、プロジェクト名には、仮称を含みます。

## (ロ) 戦略的なバリューアップ工事等の実施(安定性と成長性)

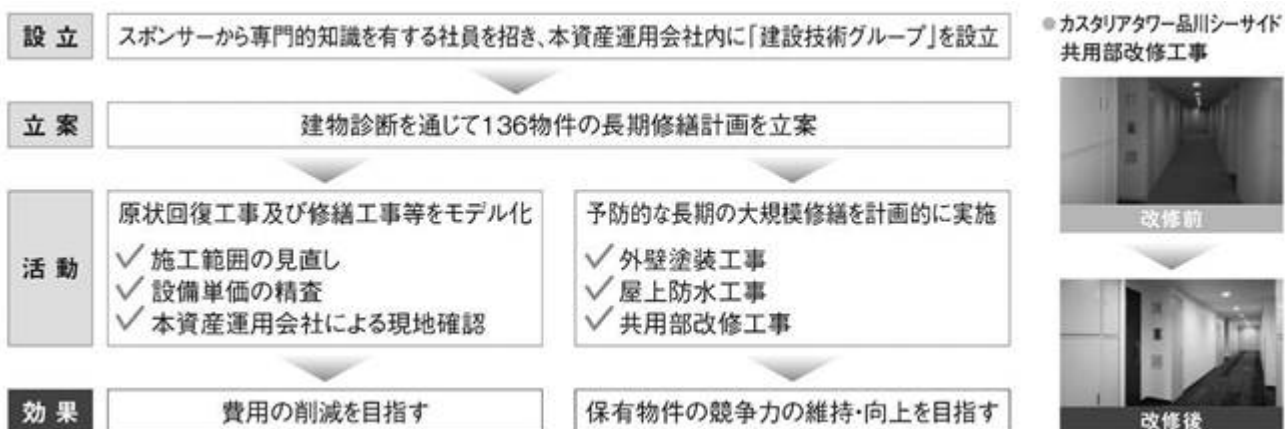
本資産運用会社は、スポンサーサポートを通じて、スポンサーから専門的知識を有する社員を招き、平成25年4月に、社内にはバリューアップ工事や修繕の実施を統括する「建設技術グループ」を設立し、費用の削減や本投資法人の保有物件の競争力強化を目指した活動を行っており、建物診断を通じて長期修繕計画の立案に着手し、これまでに、136物件の長期修繕計画を立案してきました。

具体的には、費用の削減を目的に原状回復工事及び修繕工事等のモデル化等(施工範囲の見直し、設備単価の精査、本資産運用会社による現地確認等)を行ってきました。

また、本投資法人は、前記「運用実績(イ)資産規模の拡大と収益性の改善(成長性)」に記載のとおり、平均NO1利回りの改善が続き、分配金水準を維持しつつ予防的な長期修繕に取り組むことが可能となったことから、第18期(平成27年2月期)より建設技術グループが立案した長期修繕工事計画に基づき、保有物件の競争力の維持・向上を目的として、予防的な長期の大規模修繕(外壁塗装工事、屋上防水工事、共用部改修工事等)を計画的に実施しています。

今後もかかる予防的な長期の大規模修繕やバリューアップ工事等を行うことで、賃料水準の維持・向上を図ります。

## &lt;ポートフォリオの強化を目指した建設技術グループの活動&gt;

(5) 財務戦略(財務体質の強化)  
財務戦略の基本方針

本投資法人は、資金調達手段の多様化、返済期限の分散等を基本方針とした安定した財務基盤の維持に努めています。また、本投資法人は、期末負債コスト(後記「負債コストの低減」に定義します。)を抑制的に管理することを基本方針とし、LTVの上限は60%を目標としていますが、本書の日付現在、当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。本投資法人は、以下のような取組みにより、財務安定性の維持・向上と継続した負債コストの低減を目指します。

#### 借入先・資金調達手段の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築

本投資法人は、財務体質の強化のため、大和ハウスグループの信用力を背景に、強固なバンクフォーメーションを構築することを目指しており、これまで借入先の多様化を実現してきました。

本投資法人は、本合併によりNCRから96,919百万円(本合併時の有利子負債全体の77.2%)の再生債務を承継しましたが、平成27年1月30日付で実施した再生債務(借入金及び投資法人債)14,861百万円のリファイナンスによって、再生債務をすべて完済しました。

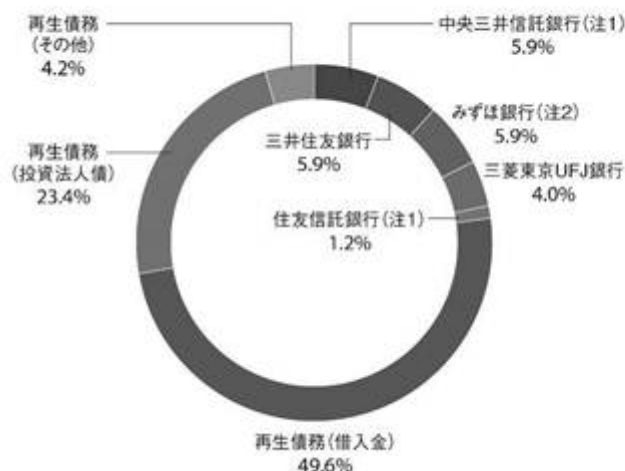
このリファイナンスにあたっては、平成27年1月22日付で、第2回無担保投資法人債(発行価額の総額30億円)及び第3回無担保投資法人債(発行価額の総額30億円)を発行する一方、平成27年1月30日付で、大和ハウスグループと親密な金融機関を中心に長期ローンによる資金調達を行い、調達手段も多様化しています。

本投資法人は、このリファイナンスによって借入期間を5.07年から7.67年に長期化する一方、負債コスト(後記「負債コストの低減」に定義します。)を1.78%から0.64%(リファイナンス時点)に引き下げ、借入期間の長期化及び借入れコストの削減を同時に実現しています。

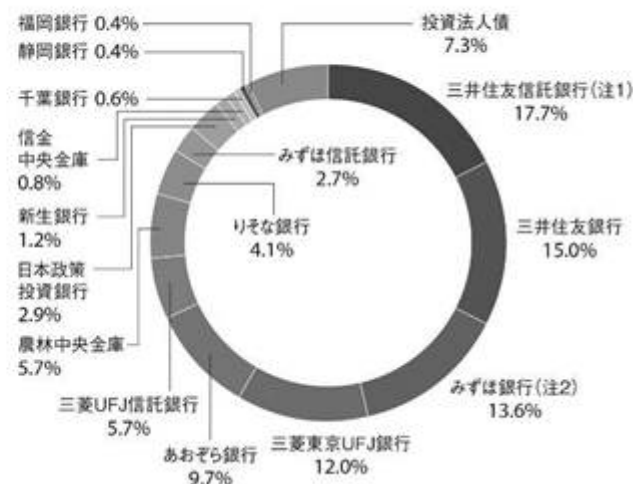
本投資法人の借入先は、平成27年1月末日時点において、大和ハウス工業の主要取引金融機関を中心とした国内金融機関15行から構成されています。

## &lt; 借入先の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築 &gt;

## ■ 本合併時（平成22年4月1日現在）



## ■ 平成27年1月末日現在



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

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

なお、平成27年1月末日時点における、本投資法人の有利子負債一覧、並びに、第2回無担保投資法人債（発行価額の総額30億円）、第3回無担保投資法人債（発行価額の総額30億円）及び平成27年1月30日付の借入れの概要は、以下のとおりです。

## &lt; 有利子負債一覧 &gt;

(平成27年1月末日現在)

	有利子負債残高(百万円)	利率	スプレッド	返済期限	期間
コミットメントラインI-7	800	0.63000% (変動)	0.50%	平成27年 9月25日	1年
タームローンⅢ	10,500	1.40000% (固定)	0.80%	平成27年12月28日	5年
タームローンⅣ	31,800	1.09600% (固定)	0.65%	平成28年 9月30日	5年
タームローンⅤ	7,000	1.02500% (固定)	0.60%	平成29年 3月31日	5年
タームローンⅥ	7,000	1.02500% (固定)	0.60%	平成29年 3月31日	5年
タームローンⅦ	12,400	0.69536% (固定)	0.45%	平成29年 7月31日	5年
タームローンⅧ	7,600	0.43000% (変動)	0.30%	平成28年 3月31日	3年2か月
タームローンⅧ	17,410	0.95850% (固定)	0.50%	平成32年 1月31日	6年11か月及び7年
タームローンⅩ	6,858	0.43000% (固定)	0.30%	平成34年 1月31日	7年
りそな-1	1,095	0.78091% (変動)	0.60%	平成29年 3月31日	5年
三菱東京UFJ-1	4,000	1.07000% (固定)	—	平成31年 3月27日	7年
日本政策投資-1	1,500	0.96375% (固定)	—	平成32年 1月31日	7年
農林中央金庫-1	3,500	0.89825% (固定)	0.40%	平成33年 1月31日	7年
日本政策投資-2	2,000	0.88250% (固定)	—	平成36年 1月31日	9年
第1回投資法人債	3,000	1.12000% (固定)	—	平成29年 3月 9日	5年
第2回投資法人債	3,000	0.35000% (固定)	—	平成33年 1月22日	6年
第3回投資法人債	3,000	0.67000% (固定)	—	平成37年 1月22日	10年
<b>有利子負債残高合計</b>	<b>122,463百万円</b>				

## &lt; 第2回無担保投資法人債の概要 &gt;

発行総額	30億円
発行日	平成27年1月22日
年限	6年
利率	0.350%
格付	AA-（株式会社日本格付研究所）

## &lt; 第3回無担保投資法人債の概要 &gt;

発行総額	30億円
発行日	平成27年1月22日

年限	10年
利率	0.670%
格付	AA-（株式会社日本格付研究所）

## &lt; 平成27年1月30日付借入れの概要 &gt;

## 個別貸付契約（シンジケーション方式）

借入先	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社(注1)、農林中央金庫、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほ銀行、みずほ信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社千葉銀行
借入金額	6,858百万円
利率(注2)	基準金利に0.30%を加えた利率
変動・固定の区分	変動
借入期間	7年
借入実行日	平成27年1月30日
元本返済期日	平成34年1月31日
返済方法	期限一括返済
用途	再生債務（借入金及び第1回無担保投資法人債）の返済資金
摘要	無担保・無保証

（注1）三井住友信託銀行株式会社は、本資産運用会社の社内規定上の利害関係者に該当しますが、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。利害関係者の範囲については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利害関係者取引規程 利害関係者の範囲」をご参照下さい。以下同じです。

（注2）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORです。

## 個別タームローン貸付契約（相対方式）

借入先	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	2,000百万円
利率	0.88250%（平成27年1月30日から平成36年1月31日まで）
変動・固定の区分	固定
借入期間	9年
借入実行日	平成27年1月30日
元本返済期日	平成36年1月31日（当該日が営業日でない場合は、その直前の営業日）
返済方法	期限一括返済
用途	再生債務（借入金及び第1回無担保投資法人債）の返済資金
摘要	無担保・無保証

また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、一般募集と同時期に以下の借入れ（新規借入れ）を行うことを本書の日付で決議しました。ただし、かかる借入れは、当該金融機関による貸出審査手続きにおける決裁が完了し、本投資法人と当該金融機関との間で借入契約が締結されること、及び、一般募集の払込みがなされていること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。

（注）借入予定額は、平成27年2月27日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した一般募集による手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、一般募集による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。

## &lt; 新規借入れの概要 &gt;

## 個別タームローン貸付契約（シンジケーション方式）

借入先	三井住友信託銀行株式会社(注1)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
借入予定金額	7,000百万円
利率(注2)	基準金利に0.30%を加えた利率
変動・固定の区分	変動
借入期間	7年
借入予定日	平成27年3月31日
元本返済期日	平成34年3月31日（当該日が営業日でない場合は、その直前の営業日）
返済方法	期限一括返済
用途	取得予定資産の取得資金及びこれに関連する諸費用
摘要	無担保・無保証

## 個別タームローン貸付契約（相対方式）

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入予定金額	1,500百万円
利率(注2)	基準金利に0.175%を加えた利率
変動・固定の区分	変動
借入期間	1年
借入予定日	平成27年3月31日
元本返済期日	平成28年3月31日（当該日が営業日でない場合は、その直前の営業日）
返済方法	期限一括返済
用途	取得予定資産の取得資金及びこれに関連する諸費用
摘要	無担保・無保証

## 個別タームローン貸付契約（相対方式）

借入先	株式会社みずほ銀行
借入予定金額	1,500百万円
利率(注2)	基準金利に0.175%を加えた利率
変動・固定の区分	変動
借入期間	1年
借入予定日	平成27年3月31日
元本返済期日	平成28年3月31日（当該日が営業日でない場合は、その直前の営業日）
返済方法	期限一括返済
用途	取得予定資産の取得資金及びこれに関連する諸費用
摘要	無担保・無保証

（注1）三井住友信託銀行株式会社は、本資産運用会社の社内規定上の利害関係者に該当しますが、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。

（注2）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORです。

## 負債コストの低減

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

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

### < 借入期間の長期化と負債コストの低減実績 >

借換時期	借換額(億円)	負債コストの変化 (借入年限 <sup>(注3)</sup> の変化)	1口当たりの負債コスト 増減額 <sup>(注4)</sup> (円/期)
平成22年12月	105	1.47%(4.07年) ▶ 1.79%(5.00年)	26
平成23年 9月	318	1.93%(2.04年) ▶ 1.34%(5.00年)	▲147
平成24年 3月	180	1.48%(4.07年) ▶ 1.31%(5.45年)	▲23
平成24年 7月	124	2.24%(2.33年) ▶ 0.93%(5.00年)	▲127
平成25年1月及び2月	265	1.32%(3.51年) ▶ 1.04%(5.87年)	▲59
平成26年 1月	35	1.28%(4.07年) ▶ 1.04%(6.99年)	▲5
平成27年 1月	148	1.78%(5.07年) ▶ 0.64%(7.67年)	▲114

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

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

なお、借換え後に金利スワップ契約により金利を固定化した負債については、固定化後の金利を用いています。また、平成25年1月及び2月については、借換期間を期間3年2か月、6年11か月及び7年の借入れに分割しており、平成27年1月については、借換期間を期間6年及び10年の投資法人債並びに7年及び9年の借入れに分割しているため、それぞれのオールインコストを借換額で加重平均した数値を記載しています。

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

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

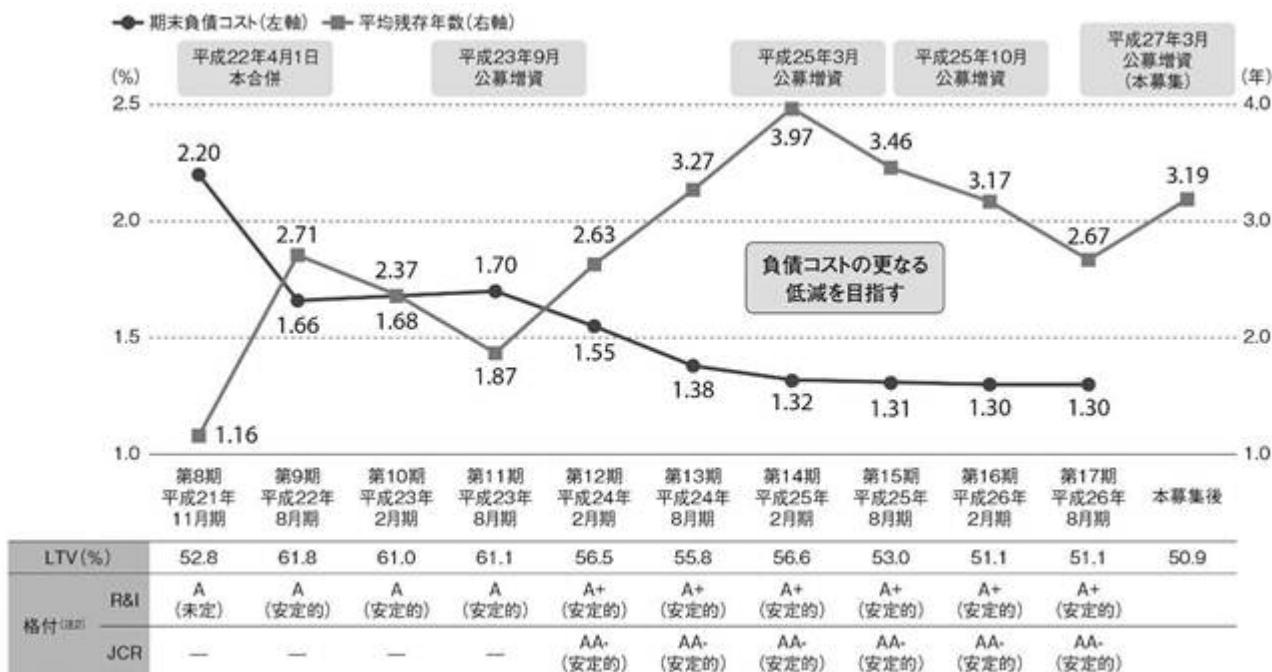
(注3) 「借入年限」とは、各借入れにおける借入期間を、当該借入時における借入額の合計で加重平均した年数をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

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

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

(発行済投資口総数は、借換時点における発行済投資口総数です。なお、本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、平成25年1月及び同年2月以前については、これらの投資口分割による影響をいづれも加味した数値を記載しています。また、平成26年1月及び平成27年1月については、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味した数値を記載しています。)

### < 期末負債コスト及び平均残存年数(注1)の推移 >



(注1) 「平均残存年数」は、各期末については、各期末を基準時点として、各有利子負債の残存年数を当該時点における各有利子負債の残高で加重平均した年数を、本募集後については、平成27年4月1日を基準時点として、各有利子負債（上記「借入先・資金調達手段の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築」＜有利子負債一覧＞）に記載の平成27年1月末日現在の各有利子負債と各新規借入れの残存年数を当該時点における当該各有利子負債の残高で加重平均した年数を、それぞれ、小数第3位を四捨五入して記載しています。分割約定返済分については、それぞれの金額を各返済期日に返済するものと仮定して算出しています。また、コミットメントラインによる借入金は除いて記載しています。なお、各新規借入れが、借入予定日である平成27年3月31日に、上記「借入先・資金調達手段の多様化と強固なバンクフォーメーションの構築」＜新規借入れの概要＞に記載の借入予定日及び借入期間にて行われることを前提としています。そのため、本募集後の実際の指標と一致するとは限りません。



（注2）「格付」は、第8期（平成21年11月期）から第17期（平成26年8月期）までの各期において取得した株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）及び株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）（ただし、JCRにおいては第12期（平成24年2月期）から第17期（平成26年8月期）までの取得分）による長期発行体格付について記載しており、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

#### 借入期間の長期化・分散化

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

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

#### < 長期有利子負債比率及び短期有利子負債比率(注1)の推移 >

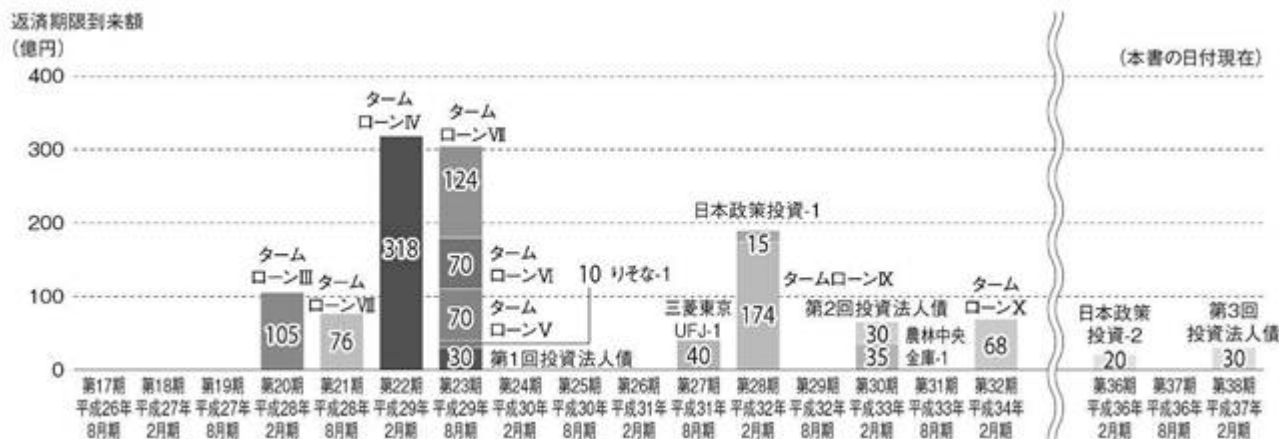
- ・ 長期有利子負債を中心とした有利子負債構成、リファイナンスによる更なる長期有利子負債比率の向上を実現



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

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

#### < 有利子負債返済期限の分散状況 >



（注）コミットメントラインによる借入金を除いて記載しています。

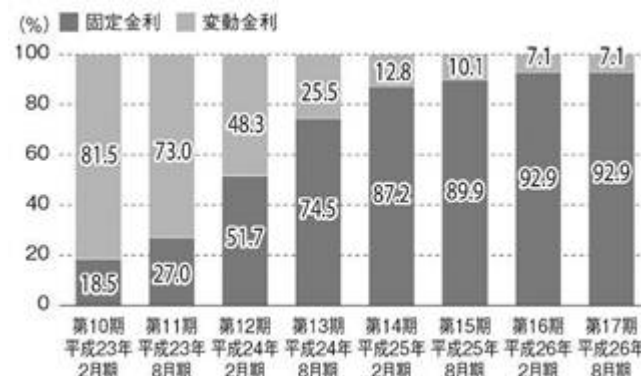
#### 金利固定化の実現

本投資法人は、本合併後、借入れに関し金利スワップ契約を締結することで実質的に金利の固定化を図り、金利変動リスクの低減を実現しています。第17期（平成26年8月期）末時点の固定金利(注)での借入れにおける調達比率は92.9%となっています。本投資法人は、引き続き固定金利の割合を向上させ、金利上昇リスクのヘッジに努める方針です。

（注）金利スワップ契約により実質固定化された借入れも含みます。

## &lt; 固定金利比率及び変動金利比率(注)の推移 &gt;

- ・ 固定金利比率が向上、引き続き金利上昇リスクのヘッジに努める方針



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

## (6) 分配金マネジメントによる分配金の安定化と向上

## 内部留保の実施と内部留保の活用（取崩し）の実績

本投資法人は、本合併以降、税務上の繰越欠損金と内部留保を活用した分配金マネジメントを実施し、安定した分配金を確保してきました。

本投資法人は、本合併以降の第9期（平成22年8月期）から第17期（平成26年8月期）において、第9期（平成22年8月期）、第10期（平成26年2月期）及び第13期（平成24年8月期）には、税務上の繰越欠損金を活用して内部留保を実施し、それ以外の期については、後記「 目標分配金水準の設定と分配実績」に記載のとおり、内部留保を取り崩すことで、安定した分配金を確保してきました。

## 目標分配金水準の設定と分配実績

本投資法人は、平成23年9月から目標分配金水準(注1)の設定を開始し、当面の1口当たりの目標分配金水準を4,000円(注2)として、第12期（平成24年2月期）及び第13期（平成24年8月期）については内部留保を取り崩して予想1口当たり分配金を当該目標分配金水準である4,000円とすることを公表しました。

その後、本投資法人は、第12期（平成24年2月期）末時点で本投資法人の業績が当初想定を上回る実績となったため、平成24年4月に、第13期（平成24年8月期）の1口当たりの目標分配金水準を4,025円に上方修正することを公表しましたが、第13期（平成24年8月期）の1口当たり分配金の実績は、4,066円となりました。

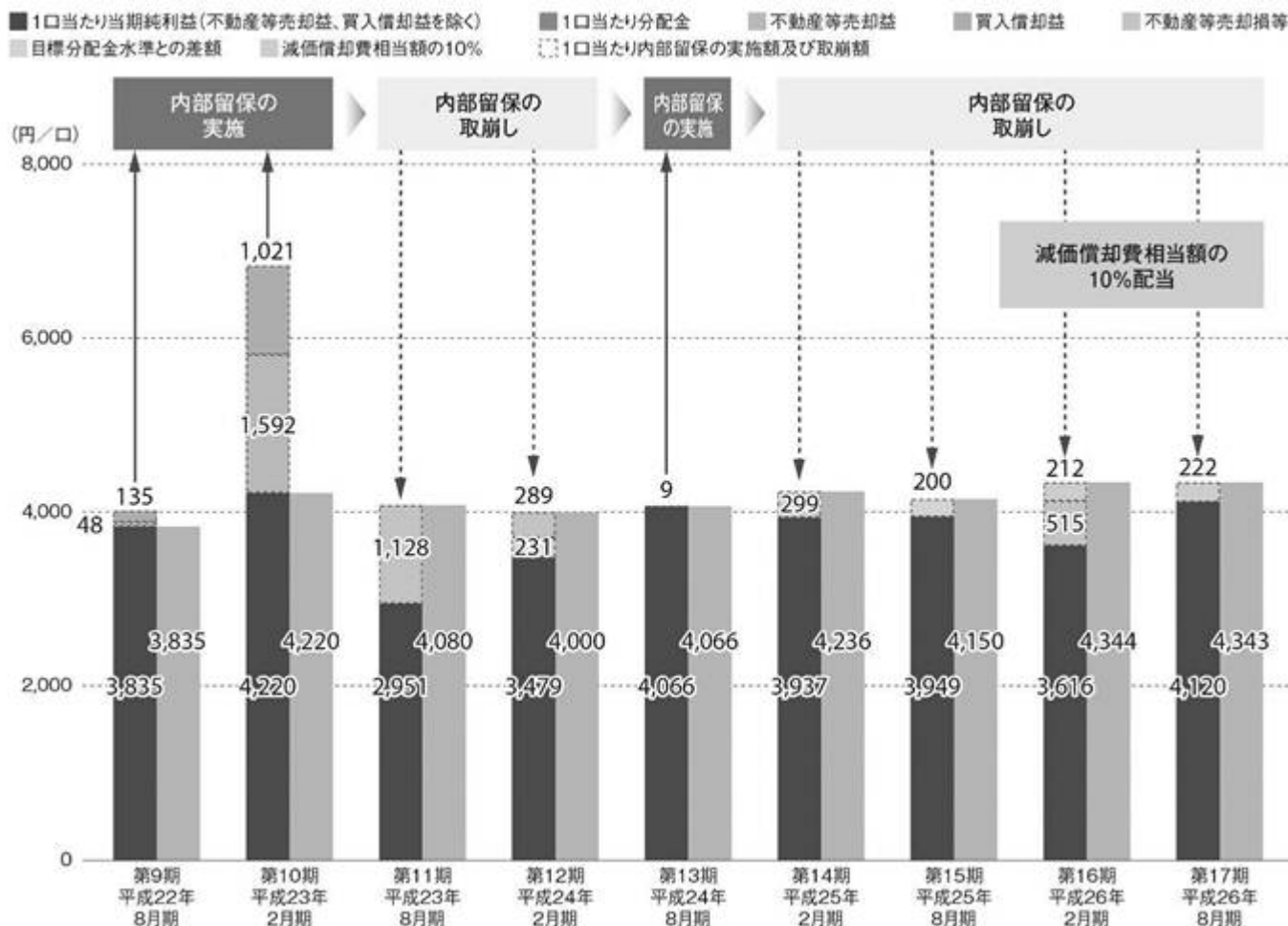
また、第14期（平成25年2月期）の予想1口当たり分配金を当該目標分配金水準である4,125円とすることを公表しましたが、不動産等売却損相当額について内部留保の取崩しを行った結果、第14期（平成25年2月期）の1口当たり分配金の実績は、4,236円となりました。

第15期（平成25年8月期）については、平成25年2月期決算短信において1口当たり305円の内部留保を取り崩して、予想1口当たり分配金を当該目標分配金水準である4,150円とすることを公表しましたが、業績が当初想定を上回る実績となり、1口当たりの内部留保取崩額は200円と当初予想よりも小さな取崩額で1口当たり4,150円の分配金を実現することができました。

第16期（平成26年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額の取崩しに加えて、不動産等売却損相当額について内部留保の取崩しを行った結果、1口当たり分配金の実績は、4,344円となり、また、第17期（平成26年8月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり222円の取崩しを行った結果、1口当たり分配金は4,343円の実績となりました。

このように、本投資法人の1口当たり分配金は、本合併後の平均NO1利回りの改善、ポートフォリオ稼働率の安定及び後記「 内部留保（分配準備積立金）の活用方針について」に記載の分配金マネジメントの実施等により、第10期以降8期連続で4,000円以上の水準を安定的に確保しています。

## &lt; 分配金安定化の実績 &gt;



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

(注2)本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、第14期(平成25年2月期)以前の各期については、これらの投資口分割による影響をいずれも加味し、各期の1口当たりの目標分配金水準、1口当たり当期純利益( )、1口当たり分配金( )並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額( )を4で除した数値を記載しています。また、第15期(平成25年8月期)から第17期(平成26年8月期)の各期については、各期の1口当たりの目標分配金水準、1口当たり当期純利益( )、1口当たり分配金( )並びに1口当たり内部留保の実施額及び取崩額( )を2で除した数値を記載しています。なお、第9期(平成22年8月期)は、決算期変更により平成21年12月1日から平成22年8月31日までの9か月となっています。以下同じです。

(注3)第9期(平成22年8月期)の当期純利益は20,918百万円ですが、比較のため負ののれん発生益19,009百万円を除く金額1,909百万円とし、この金額を基に上記グラフの1口当たり当期純利益( )を算定しています。

「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金」及び「1口当たり内部留保の実施額及び取崩額」は、それぞれ、各期の当期純利益、分配金並びに内部留保の実施額及び取崩額を各期末時点の発行済投資口総数で除することにより算出しています。

#### 内部留保(分配準備積立金)の活用方針について

##### (イ)内部留保について

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

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要があります(投資法人の税務については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務」をご参照下さい。)が、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、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(平成26年8月末日現在:445億円)の活用により、平成30年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。

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

しかしながら、第15期（平成25年8月期）末から保有物件に係る不動産鑑定評価額から帳簿価額を控除した差額の総額がプラス（含み益）に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、平成25年10月の公募増資（及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資）の完了により、LTVが、本投資法人が当面の目標としているレンジである50%から55%（注）の下限にも近づき、増資時の分配金の希薄化対策として使用する内部留保の取崩しを行う可能性も少なくなることから、目標分配金水準の設定では計上している内部留保を投資主に十分還元することはできないと判断しました。そこで、本投資法人は、中長期にわたる分配金の安定と本投資法人の着実な成長を実現するため、内部留保について、第16期（平成26年2月期）より一定のルールに基づいて上乗せして投資主に還元していくこととし、目標分配金水準の設定を取りやめるとともに、後記「(ロ) 分配方針」に記載の方針に従い活用することとしました。

（注）参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ト) 財務方針 b. LTV基準」に記載のLTVの上限は60%を目標としていますが、本書の日付現在、本投資法人は当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

#### < 内部留保（分配準備積立金）の活用方針 >



#### (ロ) 分配方針

- a. 減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限として、本投資法人が決定する金額を内部留保（平成26年8月末現在：184億円）から取り崩し、当期純利益に上乗せするため使用します。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標とする方針ですが、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。
- b. 不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。
- c. 運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

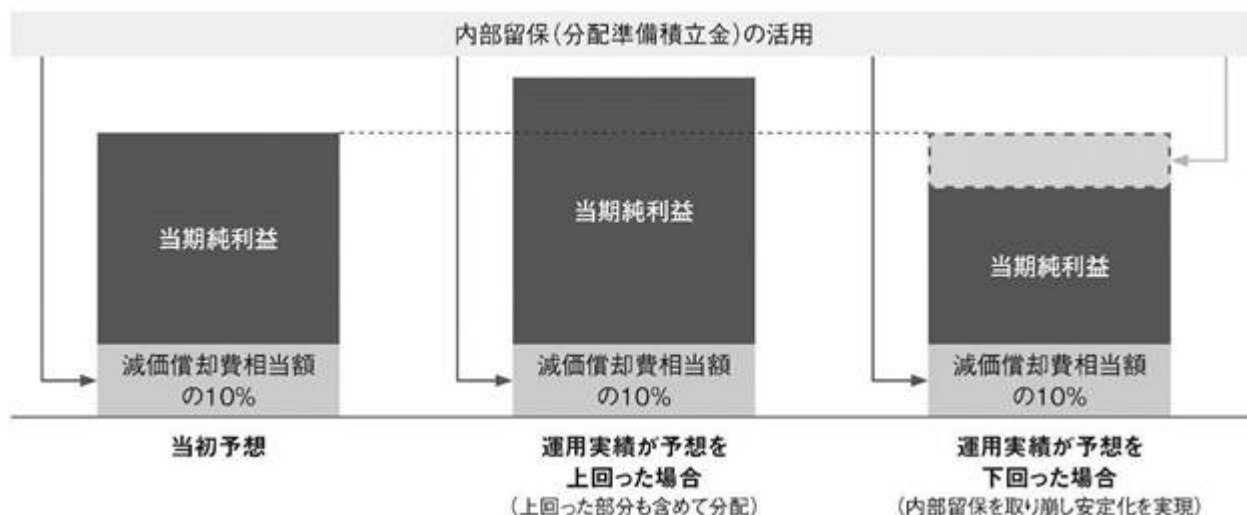
なお、本投資法人が実施する内部留保の取崩しは、分配準備積立金を取り崩すもので、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

かかる分配方針に従い、第16期（平成26年2月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額の取り崩しに加えて、不動産等売却損相当額について内部留保の取崩しを行った結果、1口当たり分配金の実績は、4,344円となりました。

また、第17期（平成26年8月期）については、減価償却費相当額の10%に相当する金額1口当たり222円の取崩しを行った結果、1口当たり分配金は4,343円の実績となりました。

本投資法人は、前記「(4) 本投資法人の運用実績と成長戦略（「安定性」と「成長性」の両立）」、「(5) 財務戦略（財務体質の強化）」及び本(6)に記載の戦略に基づき、大和ハウスグループの総合力の活用、新規物件取得による資産規模の拡大、ポートフォリオの収益性と質の向上、分配金マネジメント（内部留保及び税務上の繰越欠損金の活用）、財務体質の強化を推進することにより、今後も分配金の安定化と向上を目指します。

#### < 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。

#### 減価償却費の適切なマネジメントを通じた分配金の安定と向上について

本投資法人は、減価償却費相当額の金銭について、以下のとおり適切なマネジメントを行うことで、中長期にわたる分配金の安定化と向上を目指します。

##### (イ) 保有物件のバリューアップ

保有物件の計画的な大規模修繕やバリューアップ工事のための資本的支出（CAPEX）に使用し、保有物件の稼働率の安定や収益性の維持を図り、資産価値の維持・向上に努めます。

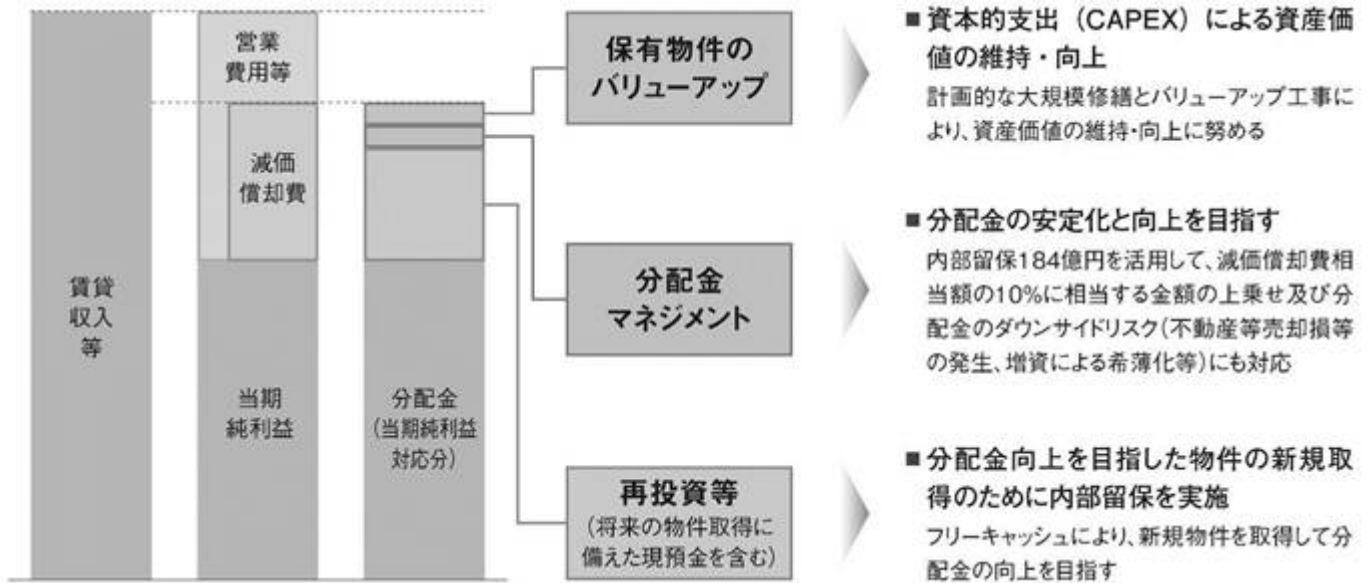
##### (ロ) 分配金マネジメント

前記「内部留保(分配準備積立金)の活用方針について」に記載の分配金マネジメントに使用し、内部留保(平成26年8月末現在：184億円)を活用して、減価償却費相当額の10%に相当する金額の上乗せ及び分配金のダウンサイドリスク(不動産等売却損等の発生、増資による希薄化等)に対応することにより、分配金の安定化と向上を目指します。

##### (ハ) 再投資等(将来の物件取得に備えた現預金を含む。)

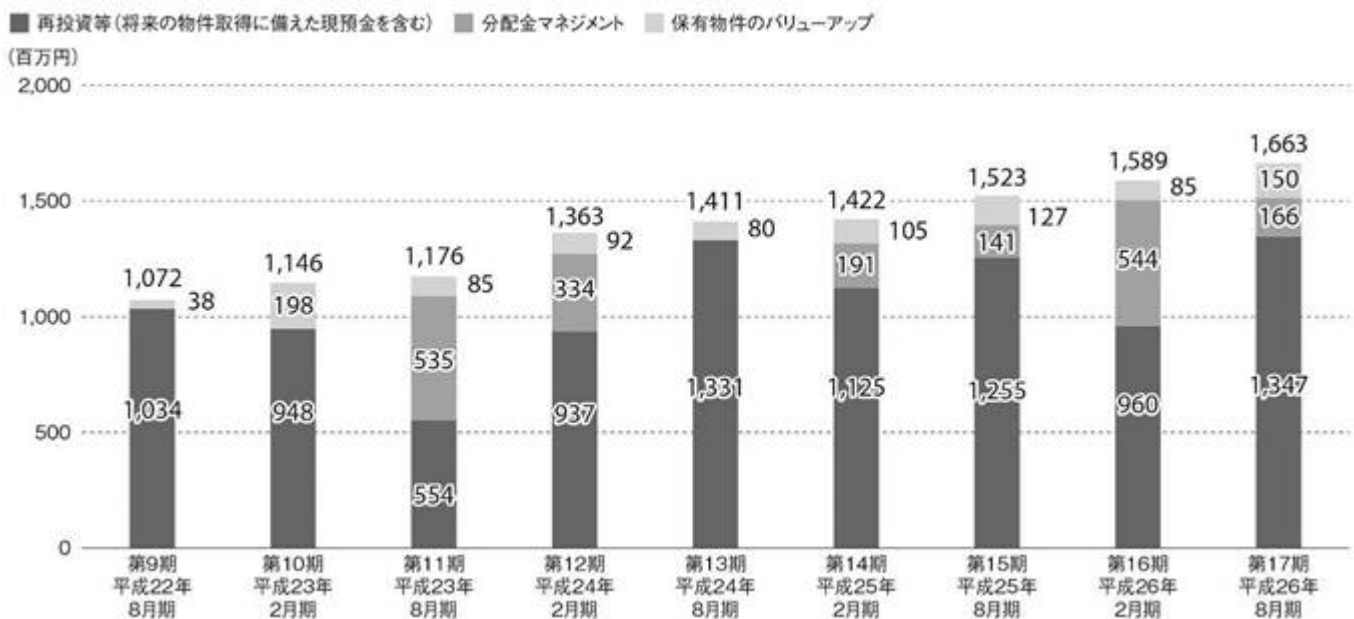
(イ)及び(ロ)に使用した残額については内部留保を実施します。かかるフリーキャッシュにより、新規物件を取得して分配金の向上を目指します。

## &lt;減価償却費の活用方針のイメージ&gt;



(注) 上図は、減価償却費の活用方針のイメージを示したものであり、実際の使途がこれに一致することを保証又は約束するものではありません。

## &lt;減価償却費の活用実績&gt;



## (7) 将来を見据えた投資方針

## 人口・世帯数の将来推移の見通し

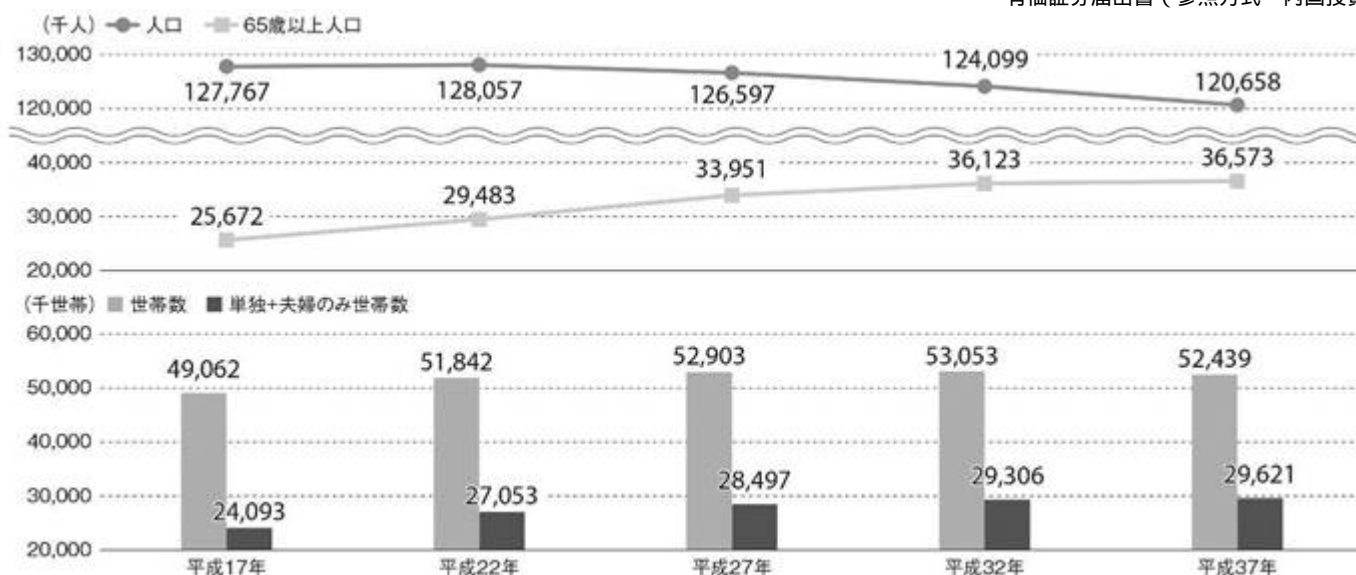
本投資法人は、原則として、首都圏を中心に、一定以上の人口を既に擁し、かつ、かかる人口が将来的にも維持され又は増加することが想定される地域に投資し、中長期にわたる収益の安定化と運用資産の着実な成長を目指しています。

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

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

更に、今後、総人口に占める65歳以上の割合が増加を続けると予想されていることから、高齢者向け住宅(注1)の需要についても一定程度の増加が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

## &lt;人口・世帯数の将来推移の見通し&gt;



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

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

(注2) 上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成25年1月推計」の世帯総数及び単独世帯と夫婦のみ世帯の合計世帯数並びに「日本の将来推計人口(平成24年1月推計):出生中位(死亡中位)推計」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。また、平成17年の世帯数及び人口は、総務省統計局「平成17年国勢調査報告」の世帯総数及び単独と夫婦のみの世帯数の合計世帯数並びに総人口及び65歳以上の人口を示したものです。

#### ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針

本投資法人は、引き続き、人口増加、ひいては世帯数の増加が見込まれる首都圏を中心に投資し、人口集積が見込まれる地方中核都市にも一定程度投資していきます。特に、大和ハウス工業がスポンサーになって以降、大和ハウスグループの企画・開発実績に基づく情報ネットワークが活用できる地域への投資を増加させるとの方針に基づき、エリア2(エリア1(千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区)を除く東京都区内)及びエリア3(首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県及び千葉県))への分散投資を推進しています。

居住施設のタイプ別投資スタンスにおいても、世帯数の増加が予想され、稼働率、賃料水準が比較的安定している単身世帯及び夫婦のみの世帯を対象とするコンパクトタイプの物件を中心に投資していく方針です。併せて、大和ハウスグループが多くの企画・開発実績を有するファミリータイプを中心とする物件へも投資する方針を打ち出し、ポートフォリオの分散を図るとともに、大和ハウスグループが保有する不動産の企画・開発ノウハウをより活用できる体制を整えています。

本書の日付現在、本投資法人のポートフォリオ構築方針における地域別投資比率及び居住施設のタイプ別戸数比率は、原則として、以下のとおりです。

#### <地域別投資比率>

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

(注) 高齢者向け住宅は、投資比率の算定に含まれません。

## &lt;タイプ別戸数比率&gt;

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(注)	70%以上	30%以下

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

## 高齢者向け住宅への投資方針

高齢化社会が進展していく中で、今後も一定の需要が見込まれる高齢者向け住宅への投資を行うにあたり、そのリスクを管理するため、高齢者向け住宅投資に関連した方針及び基準を定めています。本投資法人は、大和ハウスグループのサポート等（開発、管理・運営、オペレーターの信用補完）を活用しリスクを限定した上で、ポートフォリオへの影響にも配慮し限定的な範囲に限り投資する方針です。

高齢者向け住宅については、必要となるサービスの提供等に際して固有の運営等に関するノウハウが必要となることに鑑み、原則として、必要な運営能力及び信用力を有すると本資産運用会社が判断したオペレーター(注1)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等が期待できる等、高齢者向け住宅の運営に関するリスクが限定的と考えられる物件に投資する方針です。

また、本投資法人は、かかる高齢者向け住宅の運営に関するリスクがポートフォリオに与える影響を適切に管理するため、当面は、高齢者向け住宅に対して、ポートフォリオ全体の5%程度、100億円程度を上限に投資を行う方針です(注2)。

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

(注1) 「オペレーター」とは、高齢者向け住宅について、必要となるサービスの提供等を行うものをいいます。以下同じです。

(注2) 高齢者向け住宅に対する投資方針については、取得（予定）価格を基準にしています。なお、本書の日付現在、本投資法人が新たに取得を決定した高齢者向け住宅はありません。

## &lt;高齢者向け住宅への投資方針&gt;

<b>運営に関するリスクが限定的な物件への投資</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な運営能力及び信用力を有すると判断したオペレーターへの一括賃貸</li> <li>・大和ハウスグループによるサポート等(開発、管理・運営、オペレーターの信用補完)</li> </ul>
<b>ポートフォリオの限定的な範囲での投資</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・当面は、ポートフォリオ全体の5%程度、100億円程度を上限に投資</li> </ul>

## 高齢者向け住宅の取得実績

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

その後も高齢者向け住宅の取得について大和ハウス工業と協議を重ね、本投資法人は、平成26年9月1日付で、介護付有料老人ホーム「油壺マリーナヒルズ」を取得しています。



## （イ）アーバンリビング稲毛及び油壺マリーナヒルズの概要

### < 高齢者向け住宅の取得実績 >

#### ■平成25年6月取得 第1号物件（アーバンリビング稲毛）



所在地	千葉県千葉市稲毛区山王町327番地1
構造・階数	鉄骨造・4階建
建築時期	平成21年3月
賃貸可能戸数	1戸 <sup>(注1)</sup>
取得日	平成25年6月24日
取得価格	930百万円
取得先	大和ハウス工業
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	7.4%

#### ■平成26年9月取得 第2号物件（油壺マリーナヒルズ）



所在地	神奈川県三浦市三崎町藤原字白須1523番地1
構造・階数	鉄骨造・5階建
建築時期	平成20年4月
開設時期	平成20年6月
賃貸可能戸数	1戸 <sup>(注1)</sup>
取得日	平成26年9月1日
取得価格	1,100百万円
取得先	大和ハウス工業
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	7.2%

（注1）専有部分の戸数は、「アーバンリビング稲毛」が100戸、「油壺マリーナヒルズ」が106戸ですが、いずれの物件も、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戸と記載しています。

（注2）「鑑定NOI利回り」は、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益を取得価格で除することにより、本資産運用会社が計算した数値を記載しています。

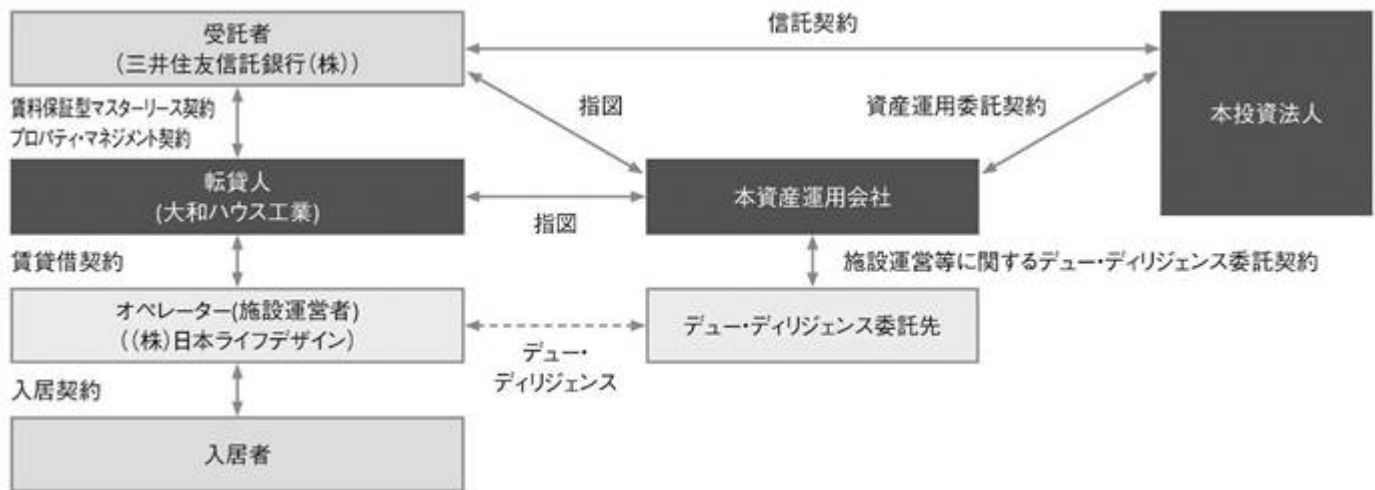
### （ロ）運営リスクの低減のための試み

本投資法人は、「アーバンリビング稲毛」及び「油壺マリーナヒルズ」の取得にあたって、物件及びオペレーターについて、施設の運営状況及び競争力並びに介護事業運営に関する遵法性等の調査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を、高齢者向け住宅の分析に専門性を有する業者（以下「デュー・ディリジェンス委託先」といいます。）に委託しています。また、取得後についても継続的にデュー・ディリジェンス委託先による運営状況のモニタリングを実施しています。また、大和ハウス工業が、プロパティ・マネジメント会社として「アーバンリビング稲毛」及び「油壺マリーナヒルズ」の管理・運営のサポートを行っています。

更に、本投資法人は、大和ハウス工業との間で賃料保証型マスターリース契約(注)を締結し、中長期的に安定した収益を確保できるスキームを構築しています。

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

## &lt;アーバンリビング稲毛及び油壺マリーナヒルズ共通の運営スキーム&gt;



## (8) 内部成長戦略

## スポンサーサポートを活用した内部成長戦略

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

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

## 物件特性の適切な把握

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

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

## 適切な賃料水準の把握

本投資法人は、賃料水準を安定的に維持しつつ稼働率の改善に努め、賃料収入の増加に成功しており、平成27年1月末日現在のポートフォリオ稼働率が96.7%と安定した稼働実績を有しています。今後も賃料収入の極大化を目指して適切な賃料水準を設定し、高い稼働率を維持していく方針です。

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

## 戦略的なバリューアップ工事等の実施

本投資法人は、平均NO1回りの改善が続き、分配金水準を維持しつつ予防的な長期修繕に取り組むことが可能となったことから、第18期（平成27年2月期）より長期修繕工事計画に基づき、長期の大規模修繕やバリューアップ工事等を前倒して開始しています。

本投資法人は、今後も予防的な長期の大規模修繕やバリューアップ工事等を行うことで、保有物件の競争力を強化して賃料水準の維持・向上を図ります。

## (9) 大和ハウスグループとその総合力を活用した運用戦略

本投資法人は、大和ハウス工業との連携を更に強化し、賃貸住宅の企画・開発・施工からテナント・リーシング、売却、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループと協働することで成長力の強化を図ります。

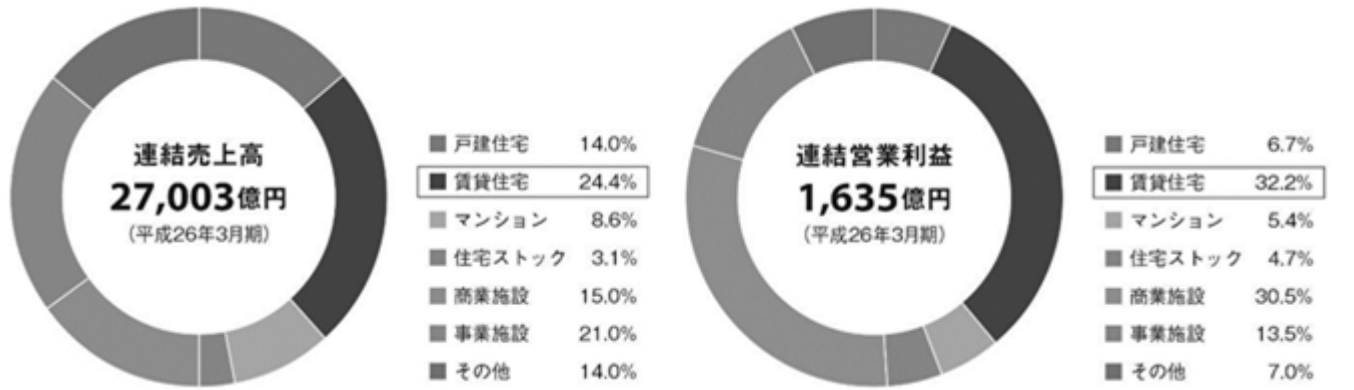
## 大和ハウスグループの概要

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

大和ハウスグループの事業は、戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設及びその他の7つのセグメントで構成されており、生活基盤産業としての総合的な事業を展開しています。大和ハウスグループは、事業を通じて社会と共にあること、そして商品やサービスを通じ、暮らす人とともにあること。この「共創共生」の姿勢を持ち続け、誠実に社

会と向き合うことが大切であると考えており、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、「共に創る。共に生きる。」の基本精神をすべての原点に、「ハウジング」、「ビジネス」及び「ライフ」の3つの領域で、幅広い事業を展開し、社会の新しい価値を創り出しています。

### <大和ハウスグループの概要>



(出所)大和ハウス工業「2014 FINANCIAL FACTBOOK」

(注) 各セグメントの比率については、それぞれ、各セグメント別売上高の各セグメント別売上高の合計額に対する割合、各セグメント別営業利益(損失)の各セグメント別営業利益(損失)の合計額に対する割合を記載しています。

#### 大和ハウス工業の賃貸住宅事業における実績と取組み

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

#### (イ)大和ハウス工業の賃貸住宅事業

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

大和ハウス工業は、「ロイヤルパークス」シリーズを17物件開発し、本投資法人への売却を含めて11物件(本書の日付現在、本投資法人は「ロイヤルパークス豊洲」、「ロイヤルパークス花小金井」、「ロイヤルパークスなんば」及び「ロイヤルパークス若葉台」の4物件を保有しています。)を外部に売却し、6物件を保有しています。

また、本書の日付現在、大和ハウス工業は、愛知県名古屋市の大型再開発地区「ささしまライブ24地区」(注1)にて、都市型賃貸マンション「ロイヤルパークスERささしま」を開発中です。「ロイヤルパークスERささしま」の建物用途は、賃貸住宅(430戸)、有料老人ホーム(66戸)、保育所、デイサービス、物販店舗及び寄宿舎を予定しています。

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

大和ハウス工業は、賃貸住宅の累積供給戸数約880千戸(平成26年3月末日現在)の企画・開発実績を活かし、入居者や土地オーナーのニーズを先取りした賃貸住宅を開発しています。平成26年3月末日現在、大和ハウスグループの賃貸住宅事業による売上高は6,887億円、営業利益は642億円となっており、賃貸住宅事業の売上高及び営業利益は堅調に推移しています。

#### <スポンサーの開発事例「ロイヤルパークスERささしま」>

・大和ハウス工業は、大型再開発地区「ささしまライブ24地区」にて、都心型賃貸マンション「ロイヤルパークスERささしま」を開発中です。「ロイヤルパークスERささしま」の建物用途は、共同住宅(430戸)、老人ホーム(66戸)、保育所、デイサービス、物販店舗及び寄宿舎を予定しています。



#### ■ 「ささしまライブ24地区」

・名古屋市が「国際歓迎・交流の拠点」をコンセプトに整備を進めている再開発地区。大型複合施設「グローバルゲート」や、愛知大学ささしまキャンパス、中京テレビ放送本社屋などが建設される予定です。

ER=Emergency Rescue

本物件はヘリポートや医薬品の備蓄倉庫を備えた災害対応型賃貸マンション

(出所) 名古屋市住宅都市局都心開発部ささしまライブ24総合整備事務所「響き出す、響き合う。ささしまライブ24 Sasashima Live 24」

(注1) 「ささしまライブ24地区」とは、名古屋市が「国際歓迎・交流の拠点」をコンセプトに整備を進めている再開発地区をいい、ささしまライブ24地区においては、大型複合施設「グローバルゲート」や、愛知大学ささしまキャンパス、中京テレビ放送本社屋などの建設が予定されています。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人は、大和ハウス工業と上記資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はありません。

#### (ロ) 大和ハウス工業の住宅管理体制

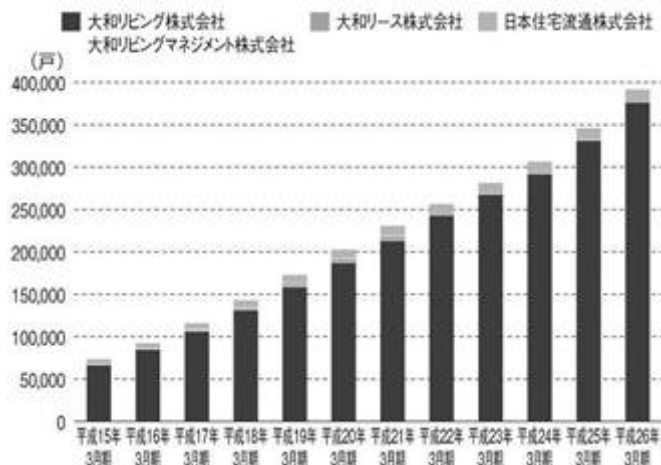
大和ハウスグループは、グループ企業の特性を活かした新提案により事業展開の強化の一環として、賃貸住宅管理と分譲マンション管理のストックビジネスの拡大を図っています。

また、大和ハウスグループの賃貸住宅管理事業は、大和リビング、大和リビングマネジメント及び日本住宅流通株式会社の3社で日本全国にわたる事業体制を築き、その賃貸住宅管理戸数を順調に増加させています。平成26年3月末日現在、大和ハウスグループは391千戸の賃貸住宅の管理を行っています。

大和ハウスグループの分譲型マンション管理事業は、株式会社ダイワサービス、大和ライフネクスト株式会社及びグローバルコミュニティ株式会社の3社体制となり、平成26年3月末日現在の総管理戸数は309千戸を超え、業界第4位の規模になりました。

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

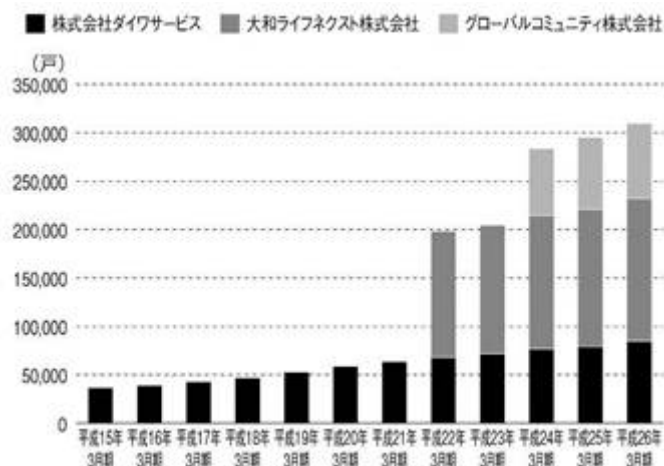
## &lt; 賃貸住宅管理戸数の推移 &gt;



(出所) 大和ハウス工業「2006 FINANCIAL FACTBOOK」、「2008 FINANCIAL FACTBOOK」及び「2014 FINANCIAL FACTBOOK」

(注) 平成21年4月に大和リース株式会社の集合住宅賃貸管理事業は大和リビングに移管されました。

## &lt; 分譲マンション管理戸数の推移 &gt;



(出所) 大和ハウス工業「2006 FINANCIAL FACTBOOK」、「2008 FINANCIAL FACTBOOK」及び「2014 FINANCIAL FACTBOOK」

## 大和ハウスグループの高齢者向け住宅に関する取組み

大和ハウス工業は、平成元年、高齢化が急速に進展していく日本の実情に鑑み、日本の高齢化社会と医療・介護の様々な課題と問題を考え、医療・介護施設のあり方や事業の企画・提案を総合的にプロデュースする「シルバーエイジ研究所」を創設しています。また、医療・介護施設事業では、この研究成果を活かした施設開発に加え、土地選定や事業計画等において専門的なサポートを提供し、事業拡大を図っています。

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

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

なお、大和ハウス工業は、平成25年10月、介護付有料老人ホーム「もみの樹」を運営する大和ハウスライフサポート株式会社と、介護型と住宅型併設の有料老人ホーム「ネオ・サミット」を運営する株式会社寿恵会を統合し、自立期から要支援・要介護期を経て、終末期の看取りの一気通貫型のケアシステムを構築しました。

なお、大和ハウスグループの平成26年3月末日現在の高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設の累計受注額は6,628億円にのぼります。

## &lt; 大和ハウスグループの高齢者向け住宅に関する取組み &gt;



大和ハウ斯拉イフサポート株式会社が運営する有料老人ホーム  
もみの樹・織馬

### ■ 大和ハウス工業 高齢者向け住宅・医療介護・福祉施設受注額

平成26年3月31日までの累計受注額:6,628億円



(出所) 大和ハウス工業から提供を受けたデータにより本資産運用会社作成

(注) 本書の日付現在、本投資法人は、大和ハウ斯拉イフサポート株式会社と上記資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はありません。

#### 大和ハウスグループによる主なサポート

本投資法人は、大和ハウス工業との間で基本協定書を締結しており、大和ハウス工業から、大和ハウスグループが開発する物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与並びに本資産運用会社への人材の派遣等のサポートを得ています。また、本投資法人は、大和ハウスグループに本投資法人向けの賃貸住宅の開発検討を依頼することができます。取得予定資産のうち、「カスタリア本駒込」及び「エルブレイス新子安」の2物件は、本投資法人が、基本協定書に基づき、大和ハウス工業に対して本投資法人向けの賃貸住宅の開発を依頼した物件です。

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

本投資法人は、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である大和ハウス工業に対し、一般募集に係る募集投資口数より3,960口（一般募集に係る募集投資口数及び本オーバーアロットメントによる売出しにおける売出投資口数の合計数の10%に相当する口数）を販売する予定です。

大和ハウス工業は、今後も本投資法人の投資口を保有していくことで、本投資法人の運営にコミットし、本投資法人の成長をサポートしていくことを表明しています。

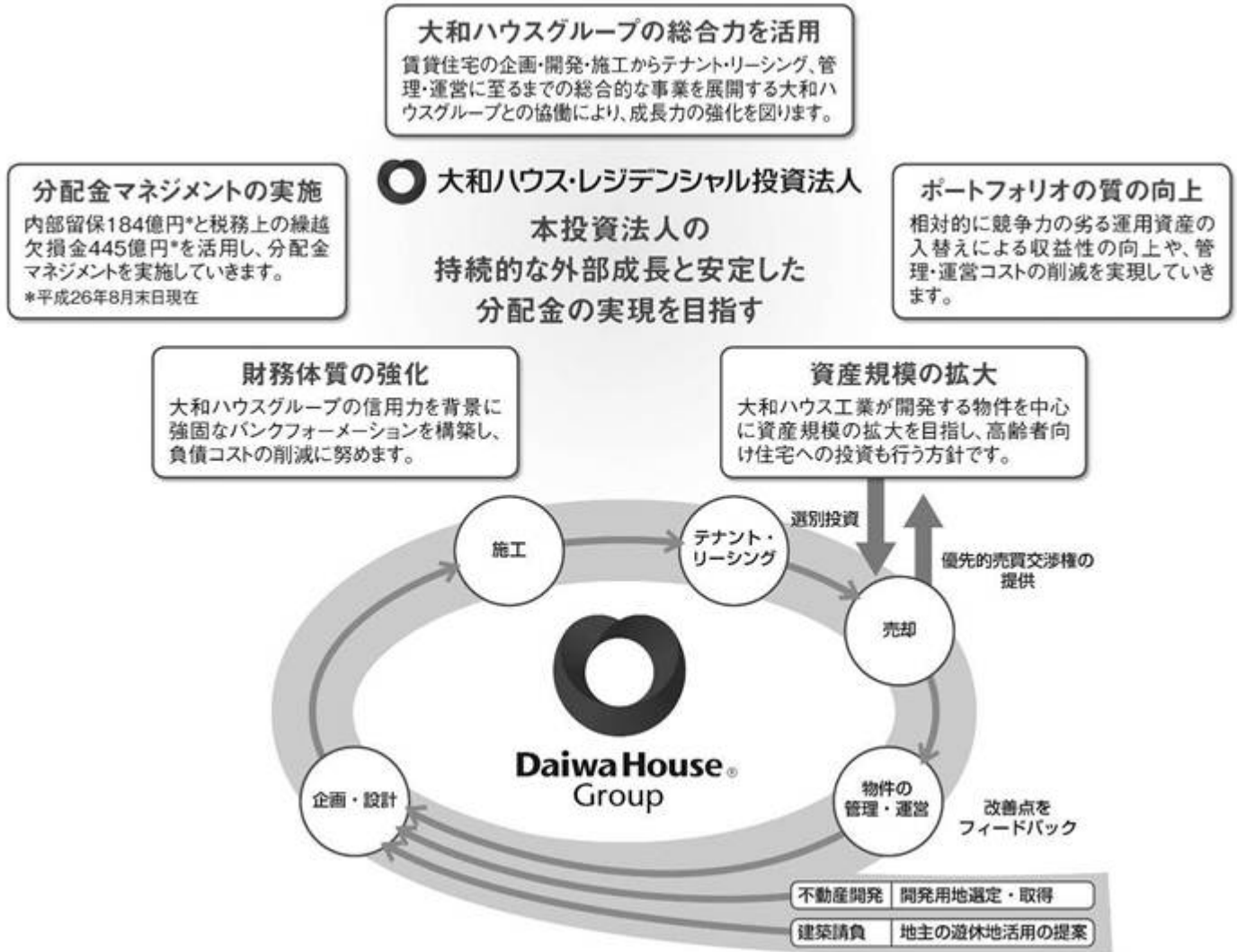
#### 大和ハウスグループとのコラボレーション

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

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

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

#### < 本投資法人の運用戦略、大和ハウスグループとのコラボレーション >



#### （イ）大和ハウス工業によるウェアハウジング機能の活用

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

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

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

#### （ロ）大和ハウス工業との企画・開発会議の設置と優先交渉権

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

#### （10）投資家を重視した取組み

本投資法人は、これまで投資家を重視した取組みとして、投資主向けアンケートの実施（平成23年5月より各期末毎）や投資主優待制度の導入（平成25年8月）等の施策に取り組んできました。

本投資法人は、投資家が投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資口の流動性向上を企図し、平成25年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資口を、平成25年3月1日付で1口につき2口の割合をもって分割し、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げました。

本投資法人の投資口価格は、この分割により757,000円（平成25年2月25日終値）から377,000円（平成25年2月26日終値）に下がりましたが、その後587,000円（平成27年1月23日終値）まで上昇したため、投資家が投資しやすい環境をより一層整えと

いう考えから、平成27年1月23日付で、平成27年2月28日を基準日として、同様に1口につき2口の割合をもって、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げる2度目の分割を公表し、平成27年3月1日付で実施しています。

#### （11）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、不動産投資に関するサステナビリティ方針について、平成27年1月30日付で以下の内容を公表しています。

##### 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

#### （イ）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」

本投資法人では、太陽光発電設備設置用のスペースを賃貸している「ロイヤルパークス若葉台」（大和ハウス工業の開発物件）を、平成26年に取得しました。

今後も、太陽光発電設備が設置可能な物件の取得を検討していく予定です。

#### （ロ）高齢者向け住宅投資の推進 - 「アーバンリビング稲毛」

大和ハウスグループは、高齢化が加速している社会の中で、医療・介護市場のニーズを引き出す戦略的な事業展開をしています。本投資法人でも、平成25年に「アーバンリビング稲毛」を、高齢者向け住宅の第一号物件として取得しました。

今後も、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ていく予定です。

#### （12）財務ハイライト

第10期（平成23年2月期）から第17期（平成26年8月期）に係る本投資法人の財務ハイライトは以下のとおりです。

	第10期 平成23年2月期	第11期 平成23年8月期	第12期 平成24年2月期	第13期 平成24年8月期	第14期 平成25年2月期	第15期 平成25年8月期	第16期 平成26年2月期	第17期 平成26年8月期
総資産額	202,092百万円	200,699百万円	221,703百万円	218,295百万円	221,779百万円	229,781百万円	237,934百万円	238,092百万円
純資産額	74,586百万円	73,984百万円	91,880百万円	91,928百万円	91,846百万円	103,406百万円	111,789百万円	111,622百万円
自己資本比率	36.9%	36.9%	41.4%	42.1%	41.4%	45.0%	47.0%	46.9%
1口当たり純資産額 <sup>(注)</sup>	157,044円	155,775円	143,084円	143,160円	143,031円	146,939円	149,503円	149,280円
有利子負債額	123,325百万円	122,653百万円	125,325百万円	121,834百万円	125,540百万円	121,740百万円	121,666百万円	121,666百万円
LTV	61.0%	61.1%	56.5%	55.8%	56.6%	53.0%	51.1%	51.1%

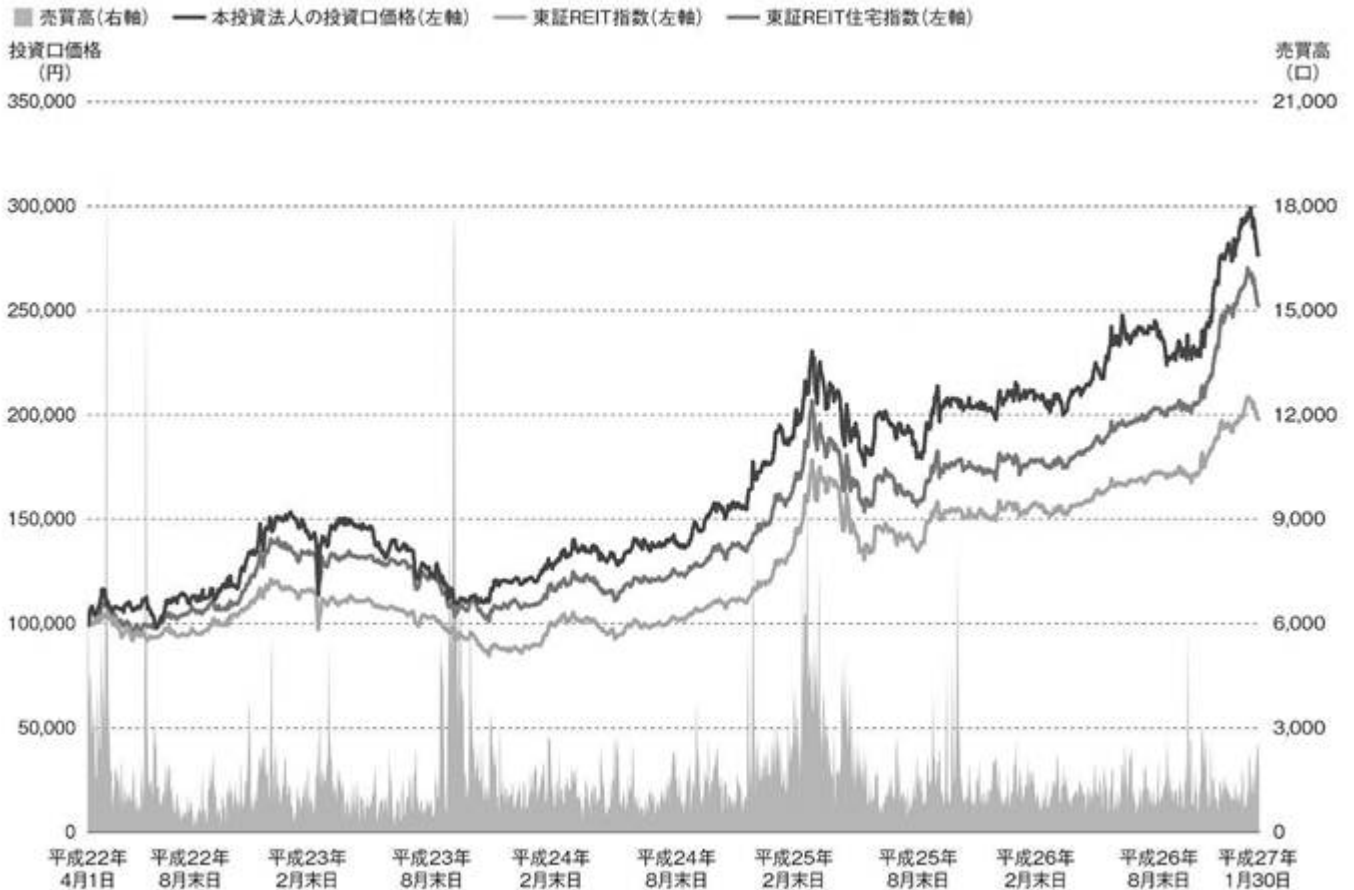
（注）本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口分割をしています。そこで、第14期（平成25年2月期）以前については、これらの投資口分割による影響をいずれも加味した数値を記載しています。また、第15期（平成25年8月期）以降については、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味した数値を記載しています。

#### （13）投資口価格・売買高の推移

平成22年4月1日（本合併の効力発生日）から平成27年1月末日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高並びに東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移は、以下のとおりです。

##### < 投資口価格・売買高の推移 >





- (注1) 平成22年4月1日における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、それぞれ、同日の本投資法人の投資口価格終値98,875円に換算して記載しています。
- (注2) 本投資法人は、平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そこで、平成25年2月25日以前については、これらの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、小数第1位を四捨五入して記載しています。また、平成25年2月26日以降については、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値及び売買高に2を乗じた数値を、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 株式会社QUICKによる情報を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、投資口価格は、終値ベースで記載しています。

## 2 投資対象

### (1) 第18期取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第18期（平成27年2月期）において、後記「第18期取得資産」に記載する不動産を信託財産とする信託受益権（以下「第18期取得資産」といいます。）を取得し、平成27年4月1日付で取得予定資産を取得する予定です。かかる第18期取得資産及び取得予定資産の概要は、後記の各表記載のとおりです。なお、「取得価格」、「取得予定価格」、「所在地等」、「賃貸借の概況」、「タイプ内訳」、「不動産鑑定評価書の概要」、「エンジニアリング・レポートの概要」、「その他情報」、「立地環境等の物件特性」及び「特記事項」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりです。

#### (イ) 「取得価格」及び「取得予定価格」欄に関する説明

「取得価格」欄には第18期取得資産について、「取得予定価格」欄には取得予定資産について、それぞれ、原則として、本投資法人による不動産又は信託受益権の取得に係る不動産売買契約又は受益権売買契約に記載された売買代金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。）を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

#### (ロ) 「所在地等」欄に関する説明

- (i) 「前所有者」欄には、第18期取得資産を本投資法人に譲渡した者を、「現所有者」欄には、取得予定資産を本投資法人に譲渡する予定の者を記載しています。
- (ii) 「信託受託者」欄には、第18期取得資産又は取得予定資産について、信託受託者又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約上信託受託者となる予定の者を記載しています。
- (iii) 「信託期間満了日」欄には、信託契約所定の信託期間の満了日、又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約所定の信託期間若しくは信託変更契約による変更後の信託期間の満了日を記載しています。
- (iv) 「所在地（地番）」欄には、各不動産又は各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの1筆の地番）を、「所在地（住所）」欄には、住居表示（住居表示のない各不動産又は各信託不動産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地））を、それぞれ記載しています。
- (v) 土地及び建物の「所有形態」欄には、第18期取得資産又は取得予定資産に関して、信託受託者が保有する権利又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約上信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- (vi) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しています。
- (vii) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (viii) 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- (ix) 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- (x) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (xi) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- (xii) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (xiii) 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

#### (ハ) 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- (i) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成26年12月31日現在の情報を記載しており、前所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。
- (ii) 「テナント総数」欄には、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合又は締結する予定である場合、テナント数は1として記載しています。この場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸

戸数を計算しています。また、同一の者が同一物件において複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。

- (iii) 「賃貸可能戸数」欄には、平成26年12月31日現在、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成26年12月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (v) 「賃貸可能面積」欄には、賃貸が可能な面積を平成26年12月31日現在の情報を基に記載しています。
- (vi) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成26年12月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (vii) 「月額賃料（共益費込）」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- (viii) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (ix) 「稼働率」欄には、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (x) 「PM会社」欄には、プロパティ・マネジメント業務を委託した又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (xi) 「マスターリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結した又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- (xii) 「マスターリース種別」欄には、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合のみ、賃料を収受することができます。

## (二) 「タイプ内訳」欄に関する説明

- (i) 「タイプ」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。

	専有面積
コンパクトタイプ	60㎡以下
ファミリータイプ	60㎡超

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

## (ホ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- (i) 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、森井総合鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所から取得した各不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- (ii) 「直接還元法による収益価格」には、直接還元法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。

- (iii) 「DCF法による収益価格」には、DCF法による収益価格を記載しています。DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。
  - (iv) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。
- (へ) 「エンジニアリング・レポートの概要」欄に関する説明
- (i) 「エンジニアリング・レポートの概要」欄は、第18期取得資産及び取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。なお、取得予定資産については、指摘事項のうち、本投資法人による取得時までには解消されることが見込まれているものを除いて記載しています。
  - (ii) 「地震予想損失率」欄には、年超過確率0.21%(再現期間475年)で生じる損害の予想損失額を再調達価格(注)に対する比率(%)で示した数値を記載しています。  
(注) 「再調達価格」とは、既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。

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

「建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関」欄は、第18期取得資産及び取得予定資産に関する建築確認申請書又は計画変更確認申請書等に基づいて記載しています。

(チ) 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、第18期取得資産及び取得予定資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。

（リ）「立地環境等の物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の物件特性」欄は、第18期取得資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価書等の記載に基づいて、第18期取得資産及び取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

（ヌ）「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、第18期取得資産及び取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、第18期取得資産及び取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

- （i） 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- （ii） 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- （iii） 第18期取得資産及び取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
- （iv） 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

## 第18期取得資産

物件番号：2051		取得価格		1,165百万円	
物件名称：カスタリア目黒平町					
所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
前所有者	国内の一般事業会社（注）	賃貸可能戸数（戸）	38		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸戸数（戸）	38		
信託期間満了日	平成36年9月30日	賃貸可能面積（㎡）	1,278.52		
所在地	地番：東京都目黒区平町一丁目205番1	賃貸面積（㎡）	1,278.52		
	住所：東京都目黒区平町一丁目23番8号	月額賃料（共益費込） （千円）	5,035		
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	9,427	
	面積（㎡）	678.03	稼働率（％）	100.0	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	大和リビング株式会社	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型	
	用途	共同住宅	タイプ内訳		
	延床面積（㎡）	1,464.49	タイプ	戸数比率（％）	
	構造・階数	RC、陸屋根5階建	コンパクトタイプ	97	
	建築年月日	平成26年3月5日	ファミリータイプ	3	
エンジニアリング・レポートの概要					
建物調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	地震リスク分析調査 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
レポート日付	平成26年6月	レポート日付	平成26年5月		
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（％）	6.2		
短期修繕費（1年以内） （千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
長期修繕費（12年間） （千円）	9,010	レポート日付	平成26年6月		
建物再調達価格（千円）	342,400	エンジニアリング・ レポートの概要	特に指摘された事項はありません。		
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関					
建築主	株式会社コスモスイニシア、国内の一般 事業会社（注）	施工者	大豊建設株式会社東京支店		
設計者	株式会社コスモスイニシア一級建築士 事務所コスモデザイン	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社		
構造設計者	株式会社クロスファクトリー一級建築士 事務所				
その他情報					
（注）名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本 資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。					
立地環境等の物件特性					
東急東横線「都立大学」駅まで徒歩約4分の距離にあり、最寄駅からターミナル駅である「渋谷」駅まで約10分、3駅 先の「中目黒」駅で日比谷線に乗り換えると「六本木」駅まで約15分、「銀座」駅まで約25分と都心接近性は良好で す。東急東横線沿線は住宅地域としての名声が高く、良好な住環境が整っています。また、近隣には駅前商業地域で ある平町商店街があり、生活利便性が高い地域となっています。					
特記事項					
該当事項はありません。					

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	カスターリア目黒平町
鑑定評価額	1,220百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成26年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,220,000,000円	
直接還元法による収益価格	1,260,000,000円	
(1) 運営収益	70,517,000円	-
可能総収益	73,864,000円	
空室等損失等	3,347,000円	
(2) 運営費用	13,376,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	2,916,000円	
b. 水道光熱費	696,000円	
c. 修繕費	804,000円	原状回復費用を含む
d. PMフィー	1,946,000円	
e. テナント募集費用等	2,721,000円	
f. 公租公課	4,097,000円	
g. 損害保険料	79,000円	
h. その他費用	117,000円	町会費、CATV接続料
(3) 運営純収益	57,141,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	210,000円	
(5) 資本的支出	526,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを 勘案）
純収益	56,825,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.5%	
DCF法による収益価格	1,200,000,000円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	1,190,000,000円	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。	

物件番号：6002		取得価格		1,100百万円	
物件名称：油壺マリーナヒルズ					
所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権		テナント総数	1	
前所有者	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数（戸）	1（注2）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	1（注2）	
信託期間満了日	平成36年8月31日		賃貸可能面積（㎡）	3,901.14（注3）	
所在地	地番：神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番1		賃貸面積（㎡）	3,901.14（注3）	
	住所：神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1（注1）		月額賃料（共益費込）（千円）	非開示（注4）	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	非開示（注4）	
	面積（㎡）	2,207.05	稼働率（％）	100.0	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	大和ハウス工業株式会社	
	建ぺい率/容積率	40%/200%	マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型	
	用途	老人ホーム	タイプ内訳		
	延床面積（㎡）	3,901.14	タイプ	戸数比率（％）	
	構造・階数	S、陸屋根5階建	コンパクトタイプ	-	
	建築年月日	平成20年4月18日	ファミリータイプ	-	
エンジニアリング・レポートの概要					
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成26年8月		レポート日付	平成26年6月	
緊急修繕費（千円）	0		地震予想損失率（％）	8.8	
短期修繕費（1年以内）（千円）	0		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費（12年間）（千円）	29,198		レポート日付	平成26年8月	
建物再調達価格（千円）	829,200		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関					
建築主	大和ハウス工業株式会社 横浜支店		施工者	大和ハウス工業株式会社 横浜支店	
設計者	大和ハウス工業株式会社 横浜支店 建築設計部一級建築士事務所		建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
構造設計者	株式会社イケ建築事務所				
その他情報					
(注1) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
(注2) 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。					
(注3) 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4) 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。					
立地環境等の物件特性					
京急久里浜線「三崎口」駅からバス約15分、徒歩約10分の距離にあり、周辺は、低層の一般住宅、老人ホーム等が混在する地域です。					
特記事項					
平成23年10月に施行された三浦都市計画高度地区により、本物件所在地は第一種高度地区に指定されており、絶対高さ制限について本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。					



不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	油壺マリーナヒルズ
鑑定評価額	1,170百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成26年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,170,000,000円	
直接還元法による収益価格	1,180,000,000円	
(1) 運営収益	87,498,000円	-
可能総収益	87,498,000円	
空室等損失等	-	
(2) 運営費用	7,859,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	-	
b. 水道光熱費	-	
c. 修繕費	1,275,000円	原状回復費用を含む
d. PMフィー	-	
e. テナント募集費用等	-	
f. 公租公課	5,323,000円	
g. 損害保険料	261,000円	
h. その他費用	1,000,000円	
(3) 運営純収益	79,639,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,078,000円	
(5) 資本的支出	3,050,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを 勘案）
純収益	77,667,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	6.6%	
DCF法による収益価格	1,160,000,000円	
割引率	6.4%	
最終還元利回り	6.8%	
積算価格	959,000,000円	
土地比率	25.5%	
建物比率	74.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を 有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

## 取得予定資産

物件番号：2052		取得予定価格		4,350百万円	
物件名称：ロイヤルパークスシーサー					
所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1		
現所有者	大和ハウス工業株式会社	賃貸可能戸数（戸）	260		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（戸）	228		
信託期間満了日	平成37年3月31日	賃貸可能面積（㎡）	17,269.74		
所在地	地番：東京都足立区西新井栄町一丁目369番28	賃貸面積（㎡）	15,584.68		
	住所：東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号	月額賃料（共益費込）（千円）	37,869		
土地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	4,396	
	面積（㎡）	7,650.62	稼働率（％）	90.2	
	用途地域	第一種住居地域	PM会社	大和リビング株式会社	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	マスターリース会社	大和リビング株式会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びパス・スルー型（その他部分）	
	用途	共同住宅・店舗・事務所	タイプ内訳		
	延床面積（㎡）	18,559.28	タイプ	戸数比率（％）	
	構造・階数	RC・陸屋根14階建	コンパクトタイプ	29	
	建築年月日	平成21年6月12日	ファミリータイプ	71	
エンジニアリング・レポートの概要					
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
レポート日付	平成27年2月	レポート日付	平成27年1月		
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（％）	3.6		
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
長期修繕費（12年間）（千円）	222,002	レポート日付	平成27年2月		
建物再調達価格（千円）	4,693,600	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。		
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関					
建築主	ディエイチ開発シーサー西新井合同会社	施工者	大和ハウス工業株式会社 東京支社		
設計者	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所	建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会		
構造設計者	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所				
その他情報					
該当事項はありません。					
立地環境等の物件特性					
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、近隣地域は「西新井駅西口周辺地区地区計画」により整備された住宅地域です。また、地域内には大規模マンション、複数の大型商業施設、大型公園等があり、クリニック系の店舗も多く、生活利便性は非常に高い地域のため、特にファミリー層にとっては良好な住環境が整備されています。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。					
特記事項					
借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成19年3月9日から満63年間 (1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。 (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は2億5,500万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。					

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	ロイヤルパークスシーサー
鑑定評価額	4,730百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成27年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,730,000,000円	
直接還元法（有期還元法インウッド式）による収益価格	4,810,000,000円	
(1) 運営収益	484,986,000円	-
可能総収益	499,711,000円	
空室等損失等	14,725,000円	
(2) 運営費用	170,732,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	12,091,000円	
b. 水道光熱費	-	
c. 修繕費	15,018,000円	原状回復費用を含む
d. PMフィー	2,407,000円	
e. テナント募集費用等	-	
f. 公租公課	25,179,000円	
g. 損害保険料	1,029,000円	
h. その他費用	115,008,000円	地代等
(3) 運営純収益	314,254,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	822,000円	
(5) 借地差入保証金の運用損	7,458,000円	
(6) 資本的支出	12,950,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
純収益	294,668,000円	(3) + (4) - (5) - (6)
有期還元法インウッド式割引率	5.8%	
DCF法による収益価格	4,730,000,000円	
割引率（1年目から10年目期間中）	5.6%	
転売時割引率（11年目から借地契約満了時点）	6.0%	
積算価格	4,860,000,000円	
土地比率	16.8%	
建物比率	83.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。	

物件番号：2053		取得予定価格		1,520百万円	
物件名称：カスタリア本駒込					
所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注）		テナント総数	1	
現所有者	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数（戸）	67	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）（注）		賃貸戸数（戸）	64	
信託期間満了日	平成37年3月31日（注）		賃貸可能面積（㎡）	2,224.41	
所在地	地番：東京都文京区本駒込六丁目361番1		賃貸面積（㎡）	2,093.08	
	住所：東京都文京区本駒込六丁目21番2号		月額賃料（共益費込）（千円）	7,940	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,985	
	面積（㎡）	1,011.99	稼働率（％）	94.1	
	用途地域	第一種住居地域	PM会社	大和リビング株式会社	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型	
	用途	共同住宅	タイプ内訳		
	延床面積（㎡）	2,793.28	タイプ	戸数比率（％）	
	構造・階数	RC・陸屋根地下1階付5階建	コンパクトタイプ	100	
	建築年月日	平成26年3月5日	ファミリータイプ	0	
エンジニアリング・レポートの概要					
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成27年2月		レポート日付	平成26年12月	
緊急修繕費（千円）	0		地震予想損失率（％）	6.6	
短期修繕費（1年以内）（千円）	0		土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費（12年間）（千円）	15,112		レポート日付	平成27年2月	
建物再調達価格（千円）	624,800		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関					
建築主	大和ハウス工業株式会社 東京本店		施工者	大和ハウス工業株式会社 東京本店	
設計者	大和ハウス工業株式会社東京建築一級建築士事務所		建築確認機関	株式会社東京建築検査機構	
構造設計者	大和ハウス工業株式会社東京構造一級建築士事務所				
その他情報					
（注）本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。					
立地環境等の物件特性					
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单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。近隣には昭和13年に開園した日本庭園「六義園」があり、また、さまざまな生活施設が徒歩10分圏内に集う生活利便性に優れた住宅立地です。					
特記事項					
該当事項はありません。					

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	カスタリア本駒込
鑑定評価額	1,580百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成27年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,580,000,000円	
直接還元法による価格	1,600,000,000円	
(1) 運営収益	97,645,000円	-
可能総収益	102,842,000円	
空室等損失等	5,197,000円	
(2) 運営費用	19,929,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	4,654,000円	
b. 水道光熱費	1,050,000円	
c. 修繕費	1,316,000円	原状回復費用含む
d. PMフィー	2,769,000円	
e. テナント募集費用等	3,486,000円	
f. 公租公課	5,431,000円	
g. 損害保険料	139,000円	
h. その他費用	1,084,000円	
(3) 運営純収益	77,716,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	148,000円	
(5) 資本的支出	882,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを 勘案）
純収益	76,982,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.8%	
DCF法による収益価格	1,560,000,000円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	2,020,000,000円	
土地比率	65.9%	
建物比率	34.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。	

物件番号：3021 物件名称：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		取得予定価格	9,100百万円	
所在地等		賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	大和ハウス工業株式会社	賃貸可能戸数（戸）	418	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（戸）	384	
信託期間満了日	平成37年3月31日	賃貸可能面積（㎡）	26,294.49	
所在地	地番：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1	賃貸面積（㎡）	24,061.89	
	住所：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	月額賃料（共益費込）（千円）	81,143	
土地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	16,091
	面積（㎡）	4,990.36	稼働率（％）	91.5
	用途地域	商業地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	80%/600%	マスターリース会社	大和リビング株式会社
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びバス・スルー型（その他部分）
	用途	共同住宅・店舗・車庫	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	41,015.97	タイプ	戸数比率（％）
	構造・階数	S・RC・陸屋根地下1階付29階建	コンパクトタイプ	62
	建築年月日	平成20年5月15日	ファミリータイプ	38
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成27年2月	レポート日付	平成27年1月	
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（％）	3.9	
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費（12年間）（千円）	438,587	レポート日付	平成27年2月	
建物再調達価格（千円）	9,980,400	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	特定目的会社PDみなとみらい	施工者	大和ハウス工業株式会社 東京支社	
設計者	株式会社INA新建築研究所	建築確認機関	日本ERI株式会社	
構造設計者	株式会社INA新建築研究所			
その他情報				
該当事項はありません。				
立地環境等の物件特性				
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。みなとみらい21地区は、近年、再開発により商業施設、大企業本社、高層マンション等が多数建設され、従前の臨海工業地域から住商混在地域へと大きく変貌を遂げたエリアであり、観光スポットの横浜ランドマークタワーや赤レンガ倉庫、大型商業施設のクイーンズスクエア横浜やMARK ISみなとみらい、国際会議等が開催されるパシフィコ横浜等があり、ウォーターフロント型の都市再開発が行われています。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。				

**特記事項**

1. 借地権の概要は以下のとおりです。  
底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成17年3月31日から満65年間
- (1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに転賃借を業とする第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。
- (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は3億9,100万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。
2. 本物件については、受託者と本物件の東側隣接地上のパシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーの所有者であるアドバンス・レジデンス投資法人との間の協定により、受託者及びアドバンス・レジデンス投資法人関係者（双方が認めた者に限る。）の立ち入り並びにテナントによる本物件及びパシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワーの敷地内に存する施設の利用を無償にて相互に認めることとされています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	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
鑑定評価額	10,200百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成27年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	10,200,000,000円	
直接還元法（有期還元法インウッド式）による収益価格	10,400,000,000円	
(1) 運営収益	1,033,169,000円	-
可能総収益	1,082,931,000円	
空室等損失等	49,762,000円	
(2) 運営費用	403,606,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	88,548,000円	
b. 水道光熱費	-	
c. 修繕費	23,999,000円	原状回復費用を含む
d. PMフィー	4,538,000円	
e. テナント募集費用等	-	
f. 公租公課	63,407,000円	
g. 損害保険料	2,158,000円	
h. その他費用	220,956,000円	地代等
(3) 運営純収益	629,563,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,902,000円	
(5) 借地差入保証金の運用損	14,871,000円	
(6) 資本的支出	25,584,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
純収益	591,010,000円	(3) + (4) - (5) - (6)
有期還元法インウッド式割引率	5.3%	
DCF法による収益価格	10,200,000,000円	
割引率（1年目から10年目期間中）	5.1%	
転売時割引率（11年目から借地契約満了時点）	5.5%	
積算価格	8,550,000,000円	
土地比率	10.2%	
建物比率	89.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。	



物件番号：3022		取得予定価格		1,720百万円	
物件名称：エルブレイス新子安					
所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）		テナント総数	1	
現所有者	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数（戸）	115	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）（注1）		賃貸戸数（戸）	115	
信託期間満了日	平成37年3月31日（注1）		賃貸可能面積（㎡）	3,009.74	
所在地	地番：神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番1		賃貸面積（㎡）	3,009.74	
	住所：神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1（注2）		月額賃料（共益費込）（千円）	9,161	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	30,862	
	面積（㎡）	805.24	稼働率（％）	100.0	
	用途地域	商業地域	PM会社	大和リビング株式会社（予定）	
	建ぺい率/容積率	80%/400%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	タイプ内訳		
	延床面積（㎡）	3,810.44	タイプ	戸数比率（％）	
	構造・階数	RC・陸屋根10階建	コンパクトタイプ	100	
	建築年月日	平成26年8月29日	ファミリータイプ	0	
エンジニアリング・レポートの概要					
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成27年2月		レポート日付	平成27年1月	
緊急修繕費（千円）	0		地震予想損失率（％）	3.0	
短期修繕費（1年以内）（千円）	0		土壤環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費（12年間）（千円）	20,575		レポート日付	平成27年2月	
建物再調達価格（千円）	886,200		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関					
建築主	大和ハウス工業株式会社 横浜支社		施工者	馬淵建設株式会社	
設計者	大和ハウス工業株式会社 東日本中高層技術センター一級建築士事務所		建築確認機関	日本ERI株式会社	
構造設計者	大和ハウス工業株式会社 関東構造一級建築士事務所、九尺設計株式会社				
その他情報					
（注1）本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。					
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
立地環境等の物件特性					
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。本物件については、現状の一括賃貸のほか各寮室を個別に賃貸することも可能であるなど、他の賃貸マンションとの比較においても十分な市場性を有し、相応の競争力を有すると予測されます。					
特記事項					
本物件の南東側都道は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部（面積約248.08㎡）が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。					

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	エルプレイス新子安
鑑定評価額	1,870百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成27年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,870,000,000円	
直接還元法による価格	1,890,000,000円	
(1) 運営収益	114,192,000円	-
可能総収益	117,690,000円	
空室等損失等	3,498,000円	
(2) 運営費用	11,500,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	200,000円	
b. 水道光熱費	-	
c. 修繕費	515,000円	
d. PMフィー	2,283,000円	
e. テナント募集費用等	95,000円	
f. 公租公課	8,208,000円	
g. 損害保険料	199,000円	
h. その他費用	-	
(3) 運営純収益	102,692,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	528,000円	
(5) 資本的支出	1,240,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを 勘案）
純収益	101,980,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.4%	
DCF法による収益価格	1,850,000,000円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	1,560,000,000円	
土地比率	27.6%	
建物比率	72.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に 当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を 有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

物件番号：3023		取得予定価格		1,060百万円	
物件名称：ロイヤルパークス武蔵小杉					
所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1	
現所有者	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数（戸）	56	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	53	
信託期間満了日	平成37年3月31日		賃貸可能面積（㎡）	3,808.97	
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番8		賃貸面積（㎡）	3,659.08	
	住所：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8（注）		月額賃料（共益費込）（千円）	10,826	
土地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	15,000	
	面積（㎡）	2,042.19	稼働率（％）	96.1	
	用途地域	工業地域	PM会社	大和リビング株式会社	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	マスターリース会社	大和リビング株式会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びパス・スルー型（その他部分）	
	用途	共同住宅・店舗	タイプ内訳		
	延床面積（㎡）	4,223.85	タイプ	戸数比率（％）	
	構造・階数	RC・陸屋根6階建	コンパクトタイプ	29	
	建築年月日	平成21年10月8日	ファミリータイプ	71	
エンジニアリング・レポートの概要					
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成27年1月		レポート日付	平成27年1月	
緊急修繕費（千円）	0		地震予想損失率（％）	6.2	
短期修繕費（1年以内）（千円）	0		土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費（12年間）（千円）	56,442		レポート日付	平成27年1月	
建物再調達価格（千円）	994,000		エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関					
建築主	大和ハウス工業株式会社 東京支社		施工者	大和ハウス工業株式会社 東京支社	
設計者	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所		建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会	
構造設計者	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所				
その他情報					
（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。					
立地環境等の物件特性					
<p>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。従前より渋谷や横浜へのアクセスが良好なことに加え、再開発により新しい住宅地が多数供給され、更に平成22年のJR横須賀線「武蔵小杉」駅の開業によって品川・東京方面へのアクセスも非常に良好になったこともあって、住宅地域としての人気が大きく上昇しました。その中で本物件は、各線武蔵小杉駅から徒歩圏内に位置し、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。</p>					
特記事項					
<p>借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成20年1月31日から満60年間</p> <p>(1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は6,800万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>					

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	ロイヤルパークス武蔵小杉
鑑定評価額	1,260百万円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成27年2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,260,000,000円	
直接還元法（有期還元法インウッド式）による収益価格	1,280,000,000円	
(1) 運営収益	136,111,000円	-
可能総収益	139,508,000円	
空室等損失等	3,397,000円	
(2) 運営費用	58,187,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	4,089,000円	
b. 水道光熱費	-	
c. 修繕費	2,716,000円	原状回復費用を含む
d. PMフィー	1,313,000円	
e. テナント募集費用等	-	
f. 公租公課	6,086,000円	
g. 損害保険料	219,000円	
h. その他費用	43,764,000円	地代等
(3) 運営純収益	77,924,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	476,000円	
(5) 借地差入保証金の運用損	1,582,000円	
(6) 資本的支出	3,292,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
純収益	73,526,000円	(3) + (4) - (5) - (6)
有期還元法インウッド式割引率	5.3%	
DCF法による収益価格	1,260,000,000円	
割引率（1年目から10年目期間中）	5.1%	
転売時割引率（11年目から借地契約満了時点）	5.5%	
積算価格	1,330,000,000円	
土地比率	33.6%	
建物比率	66.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。	

## (2) 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

## 取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

## (イ) 地域別投資比率（居住施設）

地域 (注1)	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
エリア1	46	92,136	36.4
エリア2	49	82,396	32.5
エリア3	17	30,694	12.1
エリア4	27	48,120	19.0
合計	139	253,346	100.0

(注1) 「地域」については、前記「1 投資法人の事業の概要 (7) 将来を見据えた投資方針」のポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」は、取得(予定)価格を基準に算出した数値を記載しています。以下同じです。

(注3) 「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

## (ロ) 用途別投資比率

用途	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
居住施設	139	253,346	99.2
居住施設 (高齢者向け住宅)	2	2,030	0.8
合計	141	255,376	100.0

## (ハ) 築年数分布

## 居住施設

築年数	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
1年未満	1	1,720	0.7
1年以上5年未満	3	3,866	1.5
5年以上10年未満	75	165,976	65.5
10年以上	60	81,784	32.3
合計	139	253,346	100.0

## 居住施設（高齢者向け住宅）

築年数	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1年未満	-	-	-
1年以上5年未満	-	-	-
5年以上10年未満	2	2,030	100.0
10年以上	-	-	-
合計	2	2,030	100.0

(注) 「築年数」は、取得予定資産取得予定日である平成27年4月1日時点における各保有物件及び取得予定資産の築年数を基準にしています。

## (ニ) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
居住施設	9.4
居住施設 (高齢者向け住宅)	6.5
合計	9.4

(注) 「平均築年数」は、取得予定資産取得予定日である平成27年4月1日時点における各保有物件及び取得予定資産の築年数を取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (ホ) タイプ別戸数比率（居住施設）

タイプ (注1)	住戸数 (戸)	比率 (%)
コンパクト(C)	9,033	80.4
ファミリー(F)	2,202	19.6
合計	11,235	100.0

(注1) 「タイプ」については、前記「1 投資法人の事業の概要 (7) 将来を見据えた投資方針」の「ポートフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」をご参照下さい。

(注2) 「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

## (ヘ) 徒歩時間別比率

## 居住施設

徒歩時間 (注)	物件数 (棟)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	33	71,251	28.1
3分以上5分未満	30	52,553	20.7
5分以上8分未満	36	63,941	25.2
8分以上10分未満	24	46,465	18.3
10分以上	16	19,136	7.6
合計	139	253,346	100.0

## 居住施設（高齢者向け住宅）

徒歩時間 (注)	物件数 (棟)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
1分以上3分未満	-	-	-
3分以上5分未満	-	-	-
5分以上8分未満	-	-	-
8分以上10分未満	-	-	-
10分以上	2	2,030	100.0
合計	2	2,030	100.0

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

## (ト) 月額賃料分布

月額賃料 (注)	住戸数 (戸)	比率 (%)
100,000円未満	3,995	37.1
100,000円以上150,000円未満	3,042	28.3
150,000円以上200,000円未満	2,326	21.6
200,000円以上250,000円未満	882	8.2
250,000円以上300,000円未満	286	2.7
300,000円以上500,000円未満	205	1.9
500,000円以上	31	0.3
合計	10,767	100.0

(注) 「月額賃料」とは、住戸（高齢者向け住宅及び店舗は除きます。）について、平成26年12月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除きます。）をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

## 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

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

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得（予定） 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価機関 (注4)	稼働率 (%) (注5)		
居住 施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	7,650	3.0	8,000	T	99.1		
		1002	カスターリア麻布十番 七面坂	4,500	1.8	4,020	C	89.4		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	1.0	1,960	T	93.8		
		1004	カスターリア銀座	2,520	1.0	2,000	T	96.0		
		1005	カスターリア広尾	2,220	0.9	1,730	T	92.5		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	0.5	1,070	T	93.1		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	0.9	2,070	T	91.3		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	1.1	2,480	C	100.0		
		1009	カスターリア麻布十番	2,690	1.1	2,330	C	94.8		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	0.7	1,610	C	96.7		
		1011	カスターリア銀座	1,800	0.7	1,600	T	86.3		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	0.5	1,060	T	100.0		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	0.8	2,010	T	100.0		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	0.7	1,900	F	97.6		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	0.5	1,400	T	91.8		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	0.5	1,250	T	94.9		
		1019	カスターリア水天宮	1,138	0.4	1,120	T	96.6		
		1020	カスターリア新富町	932	0.4	920	T	100.0		
		1021	カスターリア新富町	825	0.3	811	T	96.5		
		1022	カスターリア原宿	887	0.3	839	F	100.0		
		1023	カスターリア代々木上原	608	0.2	645	F	96.9		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	0.2	556	F	92.2		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	0.2	474	F	94.6		
		1027	カスターリア人形町	947	0.4	1,060	F	100.0		
		1028	カスターリア人形町	1,070	0.4	1,180	F	95.6		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	0.4	951	F	97.1		
		1030	カスターリア東日本橋	1,370	0.5	1,480	F	100.0		
		1031	カスターリア神保町	1,160	0.5	1,260	F	98.4		
		1032	カスターリア新富町	675	0.3	670	F	93.4		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	1.1	2,800	T	100.0		
		1034	カスターリア高輪台	860	0.3	901	F	97.3		
		1035	カスターリア東日本橋	666	0.3	707	D	100.0		
		1036	カスターリア新宿御苑	486	0.2	460	T	100.0		
		1037	カスターリア新富町	400	0.2	405	D	100.0		
		1038	カスターリア高輪台	1,190	0.5	1,220	F	96.3		
		1039	カスターリア南麻布	642	0.3	610	F	95.7		
		1040	カスターリア銀座	2,880	1.1	2,740	T	97.9		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	1.1	2,790	T	91.2		
		1042	カスターリア高輪	7,430	2.9	7,250	T	95.2		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	1.4	3,600	C	99.4		
		1045	カスターリア新宿	2,950	1.2	3,070	T	100.0		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	0.4	1,260	C	100.0		
		1047	芝浦アイランド ブルームタワー	7,580	3.0	8,070	F	97.7		
		1048	カスターリア初台	2,030	0.8	2,220	D	94.7		
		1049	カスターリア初台	1,900	0.7	2,090	M	77.4		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	0.6	1,580	M	82.8		
				小計		92,136	36.1	-	-	95.9

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価機関 (注4)	稼働率 (%) (注5)	
居住 施設	エリア2	2001	カスターリア目黒 かむる坂	4,500	1.8	3,920	D	97.6	
		2002	カスターリア都立大学	648	0.3	527	C	91.2	
		2004	カスターリア雪谷	1,110	0.4	1,100	T	94.8	
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	0.6	1,170	C	97.8	
		2006	カスターリア大塚	1,480	0.6	1,460	C	100.0	
		2007	カスターリア菊川	817	0.3	771	T	89.9	
		2008	カスターリア目黒	844	0.3	881	F	97.1	
		2009	カスターリア大塚	1,040	0.4	1,060	F	89.5	
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	0.5	1,250	F	97.7	
		2011	カスターリア目白	988	0.4	982	C	93.6	
		2012	カスターリア池袋	2,570	1.0	2,460	D	97.7	
		2013	カスターリア要町	1,140	0.4	1,130	T	98.6	
		2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	7,380	2.9	7,720	T	91.3	
		2015	カスターリア八雲	857	0.3	733	T	90.5	
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	0.6	1,750	F	100.0	
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	0.4	997	T	96.8	
		2019	カスターリア北沢	742	0.3	748	F	93.3	
		2020	カスターリア門前仲町	503	0.2	476	T	100.0	
		2023	カスターリア上池台	198	0.1	204	F	100.0	
		2024	カスターリア森下	832	0.3	893	F	89.4	
		2025	カスターリア若林公園	776	0.3	763	D	91.2	
		2026	カスターリア浅草橋	792	0.3	838	C	96.4	
		2027	カスターリア入谷	546	0.2	588	C	96.0	
		2028	カスターリア北上野	2,641	1.0	2,460	T	93.1	
		2029	カスターリア森下	686	0.3	775	T	87.8	
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	0.6	1,470	T	96.9	
		2031	カスターリア尾山台	533	0.2	560	T	97.1	
		2032	カスターリア中野	1,060	0.4	1,140	F	100.0	
		2033	カスターリア用賀	923	0.4	1,050	T	93.8	
		2034	カスターリア住吉	948	0.4	929	T	96.2	
		2035	カスターリア門前仲町	2,160	0.8	2,410	F	100.0	
		2036	カスターリア押上	1,100	0.4	1,100	T	93.9	
		2037	カスターリア蔵前	1,260	0.5	1,370	T	100.0	
		2038	カスターリア中延	1,790	0.7	2,430	C	100.0	
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	2.9	8,260	C	100.0	
		2040	カスターリア戸越	1,770	0.7	2,360	C	95.9	
		2041	カスターリア大井町	1,181	0.5	1,360	M	100.0	
		2042	カスターリア大森	1,500	0.6	1,750	C	93.2	
		2043	カスターリア三宿	1,900	0.7	2,240	C	98.5	
		2044	カスターリア荒川	1,660	0.7	2,010	C	96.7	
		2045	カスターリア大森	2,370	0.9	2,620	M	92.7	
		2046	カスターリア中目黒	3,800	1.5	4,060	M	92.3	
		2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	0.8	2,250	M	90.2	
		2048	カスターリア目黒鷹番	1,750	0.7	1,850	M	92.9	
		2049	カスターリア大森	1,520	0.6	1,700	M	89.4	
		2050	森のとなり	1,020	0.4	1,100	F	91.6	
		2051	カスターリア目黒平町	1,165	0.5	1,220	M	100.0	
		2052	ロイヤルパークス シーサー	4,350	1.7	4,730	M	90.2	
		2053	カスターリア本駒込	1,520	0.6	1,580	M	94.1	
				小計	82,396	32.3	-	-	95.0



	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価機関 (注4)	稼働率 (%) (注5)	
エリア3		3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	0.7	1,760	C	100.0	
		3002	カスターリア鶴見	666	0.3	681	C	97.0	
		3003	カスターリア船橋	704	0.3	750	T	98.9	
		3006	カスターリア西船橋	783	0.3	826	F	91.4	
		3007	カスターリア舞浜	670	0.3	612	T	98.4	
		3008	カスターリア市川妙典	671	0.3	680	T	100.0	
		3010	カスターリア浦安	592	0.2	590	T	100.0	
		3011	カスターリア南行徳	543	0.2	484	T	98.0	
		3012	カスターリア南行徳	385	0.2	334	T	91.4	
		3013	カスターリア野毛山	325	0.1	312	F	100.0	
		3017	カスターリア市川	461	0.2	488	F	100.0	
		3018	ロイヤルパークス 花小金井	5,300	2.1	5,830	D	100.0	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	0.7	1,810	M	97.9	
		3020	ロイヤルパークス 若葉台	4,360	1.7	4,600	D	100.0	
		3021	パシフィックロイヤル コートみなとみらい アーバンタワー	9,100	3.6	10,200	M	91.5	
		3022	エルプレイス新子安	1,720	0.7	1,870	F	100.0	
		3023	ロイヤルパークス 武蔵小杉	1,060	0.4	1,260	M	96.1	
				小計	30,694	12.0	-	-	97.0
	居住 施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	0.8	1,490	C	96.2
			4008	アプリーレ垂水	1,340	0.5	1,410	F	100.0
			4009	クレスト草津	3,004	1.2	2,650	T	93.4
			4010	カスターリア堺筋本町	1,490	0.6	1,590	T	96.6
			4011	カスターリア新梅田	1,376	0.5	1,480	T	99.2
4012			カスターリア阿倍野	4,368	1.7	4,370	T	98.3	
4014			カスターリア栄	1,010	0.4	1,100	C	90.9	
4015			カスターリア日本橋高津	3,570	1.4	3,640	T	96.3	
4016			カスターリア円山裏参道	411	0.2	457	T	84.8	
4017			カスターリア円山表参道	1,740	0.7	1,810	T	96.0	
4018			カスターリア東比恵	960	0.4	991	T	95.1	
4019			カスターリアタワー 長堀橋	3,400	1.3	4,120	C	93.8	
4020			カスターリア三宮	1,230	0.5	1,380	D	96.4	
4021			カスターリア勾当台公園	481	0.2	496	D	100.0	
4022			カスターリア一番町	783	0.3	821	D	98.4	
4023			カスターリア大町	656	0.3	653	D	98.6	
4024			カスターリア上町台	2,190	0.9	2,410	D	97.0	
4025			カスターリアタワー 肥後橋	2,670	1.0	3,260	C	96.0	
4026			ビッグタワー南3条	1,740	0.7	2,310	D	97.3	
4027			カスターリア伏見	2,260	0.9	2,770	F	97.0	
4028			カスターリア名駅南	720	0.3	855	M	94.4	
4029	カスターリア薬院	930	0.4	1,100	M	97.5			
4030	カスターリア壬生	1,193	0.5	1,320	F	95.1			
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,208	0.5	1,470	M	99.1			
4032	カスターリア大濠ベイ タワー	2,910	1.1	3,700	M	92.9			
4033	ロイヤルパークスなんば	2,830	1.1	2,960	D	100.0			
4034	カスターリア志賀本通	1,730	0.7	1,960	F	93.8			
			小計	48,120	18.8	-	-	96.2	
居住施設			小計	253,346	99.2	-	-	96.0	

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	不動産鑑定 評価機関 (注4)	稼働率 (%) (注5)
居住 施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	0.4	1,030	D	100.0
		6002	油壺マリーナヒルズ	1,100	0.4	1,170	F	100.0
	(高齢者向け住宅)		小計	2,030	0.8	-	-	100.0
	合計			255,376	100.0	-	-	96.0

(注1)「地域」については、前記「1 投資法人の事業の概要 (7) 将来を見据えた投資方針」ポर्टフォリオの地域別及びタイプ別投資方針」をご参照下さい。

(注2)「取得(予定)価格」には、保有物件又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)を記載しています。ただし、NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「鑑定評価額」は、第17期末保有物件は平成26年8月31日、カスターリア目黒平町は平成26年8月31日、油壺マリーナヒルズは平成26年8月1日、取得予定資産は平成27年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

(注4)「不動産鑑定評価機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注5)「稼働率」には、平成26年12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記載しています。

#### 主なテナントへの賃貸借の状況

##### (イ) 主なテナントの一覧

本投資法人が取得予定資産取得後に保有する資産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は、以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポर्टフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

主なテナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注)	総賃貸面積に占める 当該テナントの 賃貸面積の比率(%)
大和リビングマネジメント株式会社	不動産賃貸業	カスターリア西麻布 霞町他計88物件	228,483.15	47.2
大和リビング株式会社	不動産賃貸業	ロイヤルパークス 豊洲他計9物件	110,215.03	22.8
株式会社 モリモトクオリティ	不動産賃貸業	カスターリア麻布十番 七面坂他計28物件	58,367.42	12.1
主なテナントの合計			397,065.60	82.1
ポर्टフォリオ全体の賃貸面積			483,866.07	100.0

(注)「賃貸面積」には、平成26年12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。

## （ロ）主なテナントへの賃貸条件

本投資法人が取得予定資産取得後保有する資産に係る主なテナントに対する不動産又は信託不動産ごとの契約満了日、契約更改の方法等の賃貸条件は、以下のとおりです。

（本書の日付現在）

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

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
1025	カスターリア新宿7丁目	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	カスターリア人形町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1028	カスターリア人形町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1029	カスターリア新御茶ノ水	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1030	カスターリア東日本橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1031	カスターリア神保町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1032	カスターリア新富町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1033	カスターリア新宿御苑	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	カスターリア高輪台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1035	カスターリア東日本橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1036	カスターリア新宿御苑	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1037	カスターリア新富町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1038	カスターリア高輪台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1039	カスターリア南麻布	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
1040	カスターリア銀座	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	カスターリア茅場町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	カスターリア高輪	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1043	カスターリア東日本橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	カスターリア新宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	カスターリア市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスターリア初台	平成27年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1049	カスターリア初台	平成27年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1050	カスターリア恵比寿	平成27年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2001	カスターリア目黒かむる坂	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	カスターリア都立大学	平成28年2月29日	協議により契約を延長することができます。	M
2004	カスターリア雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスターリア祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスターリア大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスターリア菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスターリア目黒	平成28年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	カスターリア大塚	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2010	カスターリア自由が丘	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2011	カスターリア目白	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
2012	カスターリア池袋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2013	カスターリア要町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	カスターリア八雲	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2016	カスターリア戸越駅前	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2018	カスターリア本所吾妻橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2019	カスターリア北沢	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2020	カスターリア門前仲町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2023	カスターリア上池台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2024	カスターリア森下	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2025	カスターリア若林公園	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2026	カスターリア浅草橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2027	カスターリア入谷	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2028	カスターリア北上野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
2029	カスターリア森下	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	カスターリア三ノ輪	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	カスターリア尾山台	平成28年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2032	カスターリア中野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	カスターリア用賀	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	カスターリア住吉	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	カスターリア門前仲町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	カスターリア押上	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	カスターリア蔵前	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	カスターリア中延	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2039	ロイヤルパークス豊洲	平成55年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2040	カスターリア戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2041	カスターリア大井町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2042	カスターリア大森	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2043	カスターリア三宿	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2044	カスターリア荒川	平成28年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
2045	カスターリア大森	平成28年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスターリア中目黒	平成27年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2047	カスターリア目黒長者丸	平成27年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2048	カスターリア目黒鷹番	平成27年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2049	カスターリア大森	平成27年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2050	森のとなり	平成28年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2051	カスターリア目黒平町	平成28年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2052	ロイヤルパークスシーサー	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2053	カスターリア本駒込	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成28年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスターリア鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスターリア船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3006	カスターリア西船橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3007	カスターリア舞浜	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3008	カスターリア市川妙典	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D



物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
3010	カスターリア浦安	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3011	カスターリア南行徳	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3012	カスターリア南行徳	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3013	カスターリア野毛山	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3017	カスターリア市川	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3018	ロイヤルパークス花小金井	平成33年3月17日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3019	カスターリア武蔵小杉	平成27年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3020	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟)(注2)	平成34年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3021	パシフィックロイヤル コートみなとみらい アーバンタワー	平成30年6月30日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3022	エルプレイス新子安	平成46年8月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3023	ロイヤルパークス 武蔵小杉	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4001	カスターリア新栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4009	クレスト草津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4010	カスターリア堺筋本町	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4011	カスターリア新梅田	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
4012	カスターリア阿倍野	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	カスターリア栄	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	カスターリア日本橋高津	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	カスターリアタワー長堀橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	カスターリア三宮	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	カスターリア上町台	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4027	カスターリア伏見	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4028	カスターリア名駅南	平成29年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4033	ロイヤルパークスなんば	平成33年3月24日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4034	カスターリア志賀本通	平成29年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

(注1) 「テナント名」に記載されている「M」は、株式会社モリモトクオリティを、「D」は、大和リビングマネジメントを、「L」は、大和リビングをそれぞれ表します。

(注2) 大和リビングがテナントとなっているのは、ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）のうち店舗部分を除く住宅部分のみです。

## エンジニアリング・レポート等の概要

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

（イ）エンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達 価格（千円） （注1）（注2）	地震予想 損失率（％） （注3）	建物状況評価報告書 作成日付
		緊急	短期	長期 （12年間）			
1001	クイズ恵比寿	0	0	192,351	1,505,000	3.4	平成27年1月
1002	カスターリア麻布十番七面坂	0	0	133,227	1,054,800	2.3	平成27年1月
1003	カスターリア芝公園	0	0	99,313	685,900	3.9	平成26年7月
1004	カスターリア銀座	0	0	99,817	774,600	2.8	平成26年7月
1005	カスターリア広尾	0	0	26,568	407,500	6.0	平成25年1月
1006	カスターリア日本橋	0	0	58,455	478,200	2.7	平成27年1月
1007	カスターリア八丁堀	0	0	78,076	681,450	5.2	平成22年12月
1008	カスターリア麻布十番	0	0	68,872	544,500	3.8	平成23年8月
1009	カスターリア麻布十番	0	0	67,084	575,000	3.8	平成23年8月
1010	カスターリア新宿夏目坂	0	0	30,219	469,100	5.1	平成24年2月
1011	カスターリア銀座	0	0	26,410	483,000	2.5	平成24年2月
1012	カスターリア渋谷櫻丘	0	0	32,456	346,300	7.6	平成25年1月
1015	カスターリア西麻布霞町	0	0	64,960	757,300	5.0	平成26年1月
1016	カスターリアお茶の水	0	0	50,299	637,200	6.8	平成26年1月
1017	カスターリア参宮橋	0	0	42,741	473,200	4.2	平成26年1月
1018	カスターリア水天宮	0	0	63,138	537,600	6.6	平成26年7月
1019	カスターリア水天宮	0	0	70,359	551,100	6.9	平成26年7月
1020	カスターリア新富町	0	0	61,208	399,180	5.4	平成22年9月
1021	カスターリア新富町	0	0	61,767	312,860	3.6	平成22年9月
1022	カスターリア原宿	0	0	44,793	334,200	9.6	平成26年1月
1023	カスターリア代々木上原	0	0	35,304	229,600	9.1	平成26年1月
1024	カスターリア千駄ヶ谷	0	0	45,018	201,400	10.3	平成26年1月
1025	カスターリア新宿7丁目	0	0	44,301	276,300	4.9	平成26年1月
1027	カスターリア人形町	0	0	60,991	433,600	4.9	平成27年1月
1028	カスターリア人形町	0	0	53,988	455,400	5.4	平成27年1月
1029	カスターリア新御茶ノ水	0	0	46,036	378,900	5.7	平成27年1月
1030	カスターリア東日本橋	0	0	71,364	593,500	4.8	平成27年1月
1031	カスターリア神保町	0	0	56,108	424,000	5.6	平成27年1月
1032	カスターリア新富町	0	0	40,393	344,400	3.2	平成27年1月
1033	カスターリア新宿御苑	0	0	95,550	984,200	2.9	平成26年7月
1034	カスターリア高輪台	0	0	50,018	323,000	6.9	平成26年7月
1035	カスターリア東日本橋	0	0	45,446	328,600	4.6	平成26年7月
1036	カスターリア新宿御苑	0	0	39,667	188,100	4.8	平成26年7月
1037	カスターリア新富町	0	0	31,244	192,800	5.8	平成26年7月
1038	カスターリア高輪台	0	0	45,602	423,700	10.0	平成27年1月
1039	カスターリア南麻布	0	0	28,944	223,500	5.0	平成27年1月
1040	カスターリア銀座	0	0	120,127	916,480	2.7	平成22年9月
1041	カスターリア茅場町	0	0	136,719	1,199,980	5.0	平成22年9月
1042	カスターリア高輪	0	0	343,072	3,247,480	4.0	平成22年9月
1043	カスターリア東日本橋	0	0	219,252	1,738,390	2.2	平成22年9月
1045	カスターリア新宿	0	0	54,414	835,300	4.3	平成22年9月
1046	カスターリア市ヶ谷	0	0	9,834	376,100	7.5	平成22年6月
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	44	0	518,477	5,508,030	2.0	平成23年8月26日

物件 番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達 価格（千円） （注1）（注2）	地震予想 損失率（％） （注3）	建物状況評価報告書 作成日付
		緊急	短期	長期 （12年間）			
1048	カスターリア初台	0	0	22,072	840,600	3.9	平成23年11月
1049	カスターリア初台	0	0	31,133	630,500	4.9	平成25年9月
1050	カスターリア恵比寿	0	0	21,038	433,900	3.4	平成25年9月
2001	カスターリア目黒かむろ坂	0	0	167,646	1,588,500	2.6	平成27年1月
2002	カスターリア都立大学	0	0	33,696	271,000	5.9	平成26年1月
2004	カスターリア雪谷	0	0	48,955	438,700	2.5	平成23年8月
2005	カスターリア祐天寺	0	0	34,626	309,400	8.5	平成23年8月
2006	カスターリア大塚	0	0	37,507	566,400	4.3	平成24年2月
2007	カスターリア菊川	0	0	25,636	332,700	7.6	平成24年2月
2008	カスターリア目黒	0	0	45,492	328,500	4.2	平成26年1月
2009	カスターリア大塚	0	0	52,914	514,500	3.8	平成27年1月
2010	カスターリア自由が丘	0	0	55,037	382,000	9.3	平成27年1月
2011	カスターリア目白	0	0	44,079	363,000	5.3	平成22年9月
2012	カスターリア池袋	0	0	111,774	981,300	2.8	平成27年1月
2013	カスターリア要町	0	0	70,730	424,620	2.3	平成22年9月
2014	カスターリアタワー品川 シーサイド	0	0	484,490	3,673,430	3.1	平成22年9月
2015	カスターリア八雲	0	0	41,220	313,300	9.1	平成22年9月
2016	カスターリア戸越駅前	0	0	25,459	570,420	5.6	平成22年9月
2018	カスターリア本所吾妻橋	0	0	60,033	588,300	4.5	平成26年7月
2019	カスターリア北沢	0	0	38,126	320,900	4.4	平成26年1月
2020	カスターリア門前仲町	0	0	35,177	226,300	8.1	平成26年1月
2023	カスターリア上池台	0	0	10,359	96,800	11.2	平成26年1月
2024	カスターリア森下	0	0	46,009	390,200	6.7	平成27年1月
2025	カスターリア若林公園	0	0	47,061	408,100	3.4	平成26年7月
2026	カスターリア浅草橋	0	0	67,431	415,000	2.8	平成27年1月
2027	カスターリア入谷	0	0	23,450	361,000	5.4	平成22年10月12日
2028	カスターリア北上野	0	0	151,816	1,293,300	3.3	平成27年1月
2029	カスターリア森下	0	0	36,974	376,200	6.7	平成27年1月
2030	カスターリア三ノ輪	0	0	61,432	670,700	5.4	平成27年1月
2031	カスターリア尾山台	0	0	11,179	251,360	8.7	平成22年9月
2032	カスターリア中野	0	0	24,780	445,860	3.9	平成22年9月
2033	カスターリア用賀	0	0	16,844	352,520	5.6	平成22年9月
2034	カスターリア住吉	0	0	23,598	409,160	6.8	平成22年9月
2035	カスターリア門前仲町	0	0	59,539	866,300	7.3	平成27年1月
2036	カスターリア押上	0	0	50,805	559,200	6.5	平成27年1月
2037	カスターリア蔵前	0	0	50,815	597,000	4.1	平成27年1月
2038	カスターリア中延	0	0	14,220	636,600	2.8	平成22年6月
2039	ロイヤルパークス豊洲	0	0	184,313	5,228,800	7.2	平成22年10月
2040	カスターリア戸越	0	0	16,203	804,500	3.8	平成22年9月
2041	カスターリア大井町	0	0	15,876	393,300	3.9	平成23年5月
2042	カスターリア大森	0	0	33,840	614,300	3.7	平成23年7月
2043	カスターリア三宿	0	0	42,128	741,920	5.9	平成23年8月
2044	カスターリア荒川	0	0	45,940	955,600	4.5	平成24年2月
2045	カスターリア大森	0	0	26,089	871,800	4.0	平成24年2月
2046	カスターリア中目黒	0	0	32,332	724,800	3.6	平成24年10月
2047	カスターリア目黒長者丸	0	0	28,417	584,100	3.1	平成25年9月
2048	カスターリア目黒鷹番	0	0	37,088	483,300	7.0	平成25年9月
2049	カスターリア大森	0	0	24,125	499,500	3.7	平成25年9月
2050	森のとなり	0	0	17,778	353,600	4.6	平成26年6月
2051	カスターリア目黒平町	0	0	9,010	342,400	6.2	平成26年6月
2052	ロイヤルパークスシーサー	0	0	222,002	4,693,600	3.6	平成27年2月
2053	カスターリア本駒込	0	0	15,112	624,800	6.6	平成27年2月
3001	コスモハイム武蔵小杉	0	0	92,197	879,700	9.1	平成26年1月
3002	カスターリア鶴見	0	0	17,606	336,100	9.0	平成24年2月

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注1）			建物再調達価格（千円）（注1）（注2）	地震予想損失率（％）（注3）	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期（12年間）			
3003	カスターリア船橋	0	0	52,885	411,500	3.0	平成26年1月
3006	カスターリア西船橋	0	0	56,800	413,600	3.6	平成26年1月
3007	カスターリア舞浜	0	0	51,470	347,600	6.5	平成26年1月
3008	カスターリア市川妙典	0	0	48,888	291,700	4.2	平成26年1月
3010	カスターリア浦安	0	0	37,105	264,700	7.0	平成26年1月
3011	カスターリア南行徳	0	0	38,511	285,600	5.6	平成26年1月
3012	カスターリア南行徳	0	0	30,140	208,500	7.8	平成26年1月
3013	カスターリア野毛山	0	0	37,694	208,700	5.3	平成26年1月
3017	カスターリア市川	0	0	36,179	245,000	2.7	平成26年7月
3018	ロイヤルパークス花小金井	0	0	259,879	4,012,500	4.5	平成23年7月
3019	カスターリア武蔵小杉	0	0	27,150	558,900	6.4	平成25年9月
3020	フレスポ若葉台EAST（商業棟）	0	0	89,353	1,323,800	6.2	平成26年3月
	ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）	0	0	153,646	2,897,600	4.4	平成26年3月
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	0	0	438,587	9,980,400	3.9	平成27年2月
3022	エルブレイス新子安	0	0	20,575	886,200	3.0	平成27年2月
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	0	0	56,442	994,000	6.2	平成27年1月
4001	カスターリア新栄	0	0	119,808	1,109,310	2.4	平成23年1月
4008	アプリーレ垂水	0	0	154,272	1,523,300	5.4	平成26年1月
4009	クレスト草津	0	0	427,937	3,346,300	13.6	平成26年1月
4010	カスターリア堺筋本町	0	0	101,788	1,007,900	6.1	平成27年1月
4011	カスターリア新梅田	0	0	103,797	961,500	8.3	平成27年1月
4012	カスターリア阿倍野	0	0	381,107	2,546,540	10.1	平成22年9月
4014	カスターリア栄	0	0	82,362	760,700	4.2	平成26年7月
4015	カスターリア日本橋高津	0	0	367,368	3,100,400	8.0	平成27年1月
4016	カスターリア円山裏参道	0	0	43,623	419,000	1.3	平成26年7月
4017	カスターリア円山表参道	0	0	159,250	1,713,200	1.1	平成26年7月
4018	カスターリア東比恵	0	0	78,300	775,100	2.6	平成26年1月
4019	カスターリアタワー長堀橋	0	0	189,010	2,978,800	4.6	平成27年1月
4020	カスターリア三宮	0	0	76,520	861,800	5.3	平成26年1月
4021	カスターリア勾当台公園	0	0	62,657	532,000	3.4	平成26年7月
4022	カスターリア一番町	0	0	40,529	729,760	2.9	平成22年9月
4023	カスターリア大町	0	0	80,272	655,500	2.6	平成26年7月
4024	カスターリア上町台	0	0	50,082	1,505,960	5.9	平成22年9月
4025	カスターリアタワー肥後橋	0	0	107,246	1,806,240	5.8	平成22年9月
4026	ビッグタワー南3条	0	0	174,218	2,891,800	0.9	平成26年7月
4027	カスターリア伏見	0	0	131,108	1,715,500	3.1	平成26年7月
4028	カスターリア名駅南	0	0	18,264	406,100	4.6	平成23年7月
4029	カスターリア薬院	0	0	32,563	652,500	5.6	平成23年8月
4030	カスターリア壬生	0	0	28,580	638,700	9.4	平成23年11月
4031	カスターリア榴ヶ岡	0	0	27,316	1,033,200	2.7	平成24年8月
4032	カスターリア大濠ペイタワー	0	0	224,239	3,250,600	1.9	平成25年1月
4033	ロイヤルパークスなんば	0	0	129,241	2,284,200	7.8	平成24年12月
4034	カスターリア志賀本通	50	0	52,615	990,100	2.3	平成25年5月
6001	アーバンリビング稲毛	0	0	27,883	686,100	3.5	平成25年4月
6002	油壺マリーナヒルズ	0	0	29,198	829,200	8.8	平成26年8月
ポートフォリオ合計（注4）		-	-	-	-	2.6	-

（注1）「修繕費」及び「建物再調達価格」には、税抜きの金額を記載しています。

（注2）「建物再調達価格」とは、調査時点において、各物件を同設計、同仕様により新規に建設した場合の建設工事再調達価格をいいます。

（注3）「地震予想損失率」は、年超過確率0.21％（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21％（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものです。本投資法人は、地震予想損失率の値により地

震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は各信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

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

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

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

1025	カスターリア新宿7丁目	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1027	カスターリア人形町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1028	カスターリア人形町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1029	カスターリア新御茶ノ水	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1030	カスターリア東日本橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1031	カスターリア神保町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1032	カスターリア新富町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
1033	カスターリア新宿御苑	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	



物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注2）	構造計算書等検証報告書の概要（注2）
1034	カスターリア高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1035	カスターリア東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1036	カスターリア新宿御苑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1037	カスターリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1038	カスターリア高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1039	カスターリア南麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1040	カスターリア銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1041	カスターリア茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1042	カスターリア高輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1043	カスターリア東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	
1045	カスターリア新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	
1046	カスターリア市ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
1047	芝浦アイランドブルームタワー	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	（注3）	（注3）
1048	カスターリア初台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
1049	カスターリア初台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
1050	カスターリア恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2001	カスターリア目黒かむる坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント	株式会社久米エンジニアリングシステム	
2002	カスターリア都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アー・エル・エス	新日本管財株式会社（注5）	
2004	カスターリア雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
2005	カスターリア祐天寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	
2006	カスターリア大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
2007	カスターリア菊川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
2008	カスターリア目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	

2009	カスターリア大塚	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
2010	カスターリア自由が丘	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
2011	カスターリア目白	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
2012	カスターリア池袋	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社ジャスト	
2013	カスターリア要町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	(注3)	(注3)
2015	カスターリア八雲	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
2016	カスターリア戸越駅前	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	
2018	カスターリア本所吾妻橋	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	株式会社インデックス コンサルティング	

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注2）	構造計算書等検証報告書の概要（注2）
2019	カスターリア北沢	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2020	カスターリア門前仲町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2023	カスターリア上池台	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	
2024	カスターリア森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2025	カスターリア若林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2026	カスターリア浅草橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2027	カスターリア入谷	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2028	カスターリア北上野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2029	カスターリア森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2030	カスターリア三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2031	カスターリア尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2032	カスターリア中野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	
2033	カスターリア用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2034	カスターリア住吉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2035	カスターリア門前仲町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2036	カスターリア押上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2037	カスターリア蔵前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2038	カスターリア中延	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
2039	ロイヤルパークス豊洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
2040	カスターリア戸越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
2041	カスターリア大井町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2042	カスターリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2043	カスターリア三宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	

2044	カスターリア荒川	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
2045	カスターリア大森	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
2046	カスターリア中目黒	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
2047	カスターリア目黒長者丸	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
2048	カスターリア目黒鷹番	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
2049	カスターリア大森	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
2050	森のとなり	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京会場日動リスク コンサルティング株式 会社	
2051	カスターリア目黒平町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	(注4)	(注4)
2052	ロイヤルパークスシー サー	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注2）	構造計算書等検証報告書の概要（注2）
2053	カスターリア本駒込	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）
3001	コスモハイム武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社	
3002	カスターリア鶴見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
3003	カスターリア船橋	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3006	カスターリア西船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3007	カスターリア舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3008	カスターリア市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3010	カスターリア浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3011	カスターリア南行徳	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3012	カスターリア南行徳	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3013	カスターリア野毛山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3017	カスターリア市川	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3018	ロイヤルパークス花小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
3019	カスターリア武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
3020	ロイヤルパークス若葉台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）
3021	バ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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注3）	（注3）
3022	エルブレイス新子安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）
4001	カスターリア新栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	
4008	アプリーレ垂水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4009	クレスト草津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4010	カスターリア堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	

4011	カスターリア新梅田	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4012	カスターリア阿倍野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4014	カスターリア栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4015	カスターリア日本橋高津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4016	カスターリア円山裏参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4017	カスターリア円山表参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4018	カスターリア東比恵	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4019	カスターリアタワー長堀橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(注3)	(注3)
4020	カスターリア三宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注2）	構造計算書等検証報告書の概要（注2）
4021	カスターリア勾当台公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4022	カスターリア一番町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
4023	カスターリア大町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	
4024	カスターリア上町台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	
4025	カスターリアタワー肥後橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注3）	（注3）
4026	ビッグタワー南3条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注3）	（注3）
4027	カスターリア伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
4028	カスターリア名駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4029	カスターリア薬院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4030	カスターリア壬生	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4031	カスターリア榴ヶ岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4032	カスターリア大濠ペイタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注3）	（注3）
4033	ロイヤルパークスなんば	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4034	カスターリア志賀本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
6001	アーバンリビング稲毛	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
6002	油壺マリーナヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）

（注1）法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

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

構造計算において故意の改ざん、偽装等の不正は無いものと判断される。

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

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

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

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

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

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

全体として特に大きな問題がある部分はなく、概ね妥当な設計と判断する。

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

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

(注4) 建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、耐震性能等に関する第三者機関の調査を経ていません。

(注5) 新耐震設計法適用前に新築された建物につき、耐震性能を向上させる目的で耐震補強工事を実施した際の、任意の保有耐力計算による耐震補強設計関連図書の検証を行っています。

(注6) エンジニアリング・レポート及び構造計算書等検証報告書の他、本投資法人は、運用資産を取得する際のデュー・ディリジェンスとして、株式会社イー・アール・エス及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に地震リスク調査を依頼し、耐震性の評価を行っています。当該調査においては、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の構造評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の地震予想損失率を算定しています。



### 3 投資リスク

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

#### (1) リスク要因

以下には、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産信託受益権に係る不動産又は不動産に係る不動産に固有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第18期取得資産及び 取得予定資産 の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ) 個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

#### 本投資法人の運用方針等に関するリスク

- (イ) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) PM会社に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク
- (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 投資主優待制度に関するリスク

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

- (チ) マスターリースに関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ソ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ツ) 高齢者向け住宅に関するリスク

#### 税制に関するリスク

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

#### その他のリスク

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

#### 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

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

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

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

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

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

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

また、本投資法人は、負ののれん発生益を中心に、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を分配準備積立金（内部留保）として積立てており、かかる内部留保を、減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限に取り崩し、当期純利益に上乘せするため使用することとしています。更に、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合等一定の場合には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化を目指すこととしています。加えて、運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化を目指すこととしています。しかし、かかる内部留保の取崩しはキャッシュの裏付けのない会計上の利益の計上であるため、金銭の分配を行う場合、当該分配は分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人が金銭の分配を行う時点において内部留保の取崩しにより生じる剰余金に

基づく金銭の分配を行うに足りるキャッシュが存在するという保証はなく、予想分配金の額の分配を受けられるという保証もありません。

#### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として不動産の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性がある他、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えなかったりする可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません(なお、後記「その他のリスク(二) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

#### (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

#### (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

#### (ヘ) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

#### 本投資法人の運用方針等に関するリスク

##### (イ) 投資対象を主として居住施設としていることによるリスク

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

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

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

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

##### (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」に記載するとおり、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区)(エリア1)及びエリア1を除く東京都区内(エリア2)に所在する物件に60%以上を投資する方針です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

#### (八) PM会社に関するリスク

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

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

#### (二) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

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

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

#### (ホ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、当該合意書には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

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

### （ヘ）投資主優待制度に関するリスク

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

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

##### （イ）スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業をスポンサーとし、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）及びコスモスイニシアをサポート会社としています。このうち大和ハウス工業は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の常勤取締役や従業員の出向元でもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年9月5日付でスポンサーである大和ハウス工業との間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、平成23年6月29日付でサポート会社であるモリモトとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、平成25年6月28日付でコスモスイニシアとの間で「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」をそれぞれ締結しており、各協定書に基づく情報提供や業務支援等を受けています。また、本投資法人が大和ハウス工業、モリモト又はコスモスイニシアの子会社又は関連会社を取得資産のPM会社として選定することもあります。各協定書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社等との協働」をご参照下さい。

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

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

##### （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

##### （ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

##### （ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

### （ホ）本投資法人の倒産のリスク

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

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

### （ヘ）敷金及び保証金に関するリスク

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

### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

### （イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

## （ロ）賃貸借契約に関するリスク

### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

### b. 賃料不払に関するリスク

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

### c. 賃料改定に係るリスク

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

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

### d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

## （ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

## （ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故が発生した場合又は保

険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を受ける可能性があります。

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

#### (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少したりする可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### (ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク

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

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

#### (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

#### (チ) マスターリースに関するリスク

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

#### (リ) 転貸に関するリスク

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



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

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

#### （ヌ）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

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

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

#### （ル）共有物件に関するリスク

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

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

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

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。共有持分の処分は単独所有と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

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

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

#### （ロ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物は、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされる等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいますが、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に対抗することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

#### （ワ）借地物件に関するリスク

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

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

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

加えて、借地権設定者の財政状態の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

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

#### （カ）借家物件に関するリスク

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

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

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

#### （コ）開発物件に関するリスク

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

#### （ク）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償す

る義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人が損害を受ける可能性があります。なお、土壤汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壤の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壤の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかると損害を賠償する義務が発生する可能性があります。かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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

### （レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件も大部分が信託不動産であり、取得予定資産も取得時にはすべて信託不動産となる予定です。

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

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

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

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

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

### （ロ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

### （ツ）高齢者向け住宅に関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限り高齢者向け住宅に投資できるものとされていますが、高齢者向け住宅の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、前記「本投資法人の運用方針等に関するリスク（二）PM会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

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

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

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

#### 税制に関するリスク

##### （イ）導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

##### （ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

##### （二）一般的な税制の変更に関するリスク

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

#### その他のリスク

##### (イ) 予定した取引を実行することができないリスク

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

##### (ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

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

##### (ハ) 専門家報告書等に関するリスク

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

エンジニアリング・レポートについても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

##### (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

##### (ホ) 本投資法人等の評判に関するリスク

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

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

##### (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

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

減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理態勢

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

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

### リスク管理態勢

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

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

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

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

### 適時適切な情報開示

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

### コンプライアンスの徹底

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

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

本資産運用会社においては、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、取締役会が定めた「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部の役割等を規定し、実践しています。この他、各種の規定においてコンプライアンスを徹底するための役職員の行為準則等について体系的に定めています。特に、利益相反が発生しやすいとされている本資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・譲渡・一部の貸借等の取引については、取締役会及び本投資法人の役員会が承認したものでなければ取引できないようにする等、厳格な手順を定めています。また、法人関係情報（未公表の重要な情報及び重要な事実）を利用したインサイダー取引行為等については、本投資法人及び本資産運用会社のそれぞれにおいて、これを規制する社内規定を制定しています。

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

#### 4 利害関係者取引規程の改定

参照有価証券報告書提出日後、本資産運用会社は、平成26年12月1日付で利害関係者取引規程を改定しました。かかる改定により、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間において行う資産の貸借(ただし、法令上投資法人役員会の決議による承認が不要とされる軽微基準に該当する場合を除きます。)は、ファンドマネジメント部が投資運用委員会へ上程し、その後、資産の取得の場合と同様の手続(取締役会の加重決議及び投資法人役員会の承認が必要とされることも同様ですが、デュー・デリジェンスに係る過程を除きます。)で行われることになりました。利害関係者から資産の取得を行う場合の手続きについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の意思決定機構 (八) 資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。



## 5 借入金の期限前弁済

本投資法人は、平成26年12月30日付で、以下のとおり借入金の期限前弁済を行いました。

## (1) 期限前弁済の内容

短期借入金（平成23年9月5日付個別コミットメントライン貸付契約に基づく借入れ）

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(注)及び株式会社みずほ銀行
借入金額	800,000,000円
弁済金額	800,000,000円（全額弁済）
期限前弁済日	平成26年12月30日
金利等	0.63273%（変動金利）（平成26年11月29日から平成26年12月30日まで）
借入実行日	平成26年9月1日
元本返済期日	平成27年8月31日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保・無保証

（注）三井住友信託銀行株式会社は、本資産運用会社の社内規定上の利害関係者に該当します。

## (2) 弁済資金

手元資金により弁済しました。

## 6 投資口の分割及び規約の一部変更

参照有価証券報告書提出日後、本投資法人は、平成27年3月1日付で、以下のとおり投資口の分割及び規約の一部変更を行いました。

### （1）分割の概要

#### 分割の方法

平成27年2月28日（土）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。

#### 分割により増加する投資口数等

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

### （2）規約の一部変更

投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、平成27年3月1日付で、本投資法人の規約第5条第1項を変更しました。変更の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分を示します。）

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

## 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

大和ハウス・レジデンシャル投資法人 本店  
(東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

### 第三部【特別情報】

#### 第1【内国投資証券事務の概要】

##### 1. 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

##### 2. 投資主に対する特典

本投資法人は、投資主優待制度を実施しています。

###### （1）対象投資主

本投資法人の各決算期（2月末日及び8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主が対象となります。

###### （2）優待内容

大和ハウス工業の100%子会社である大和リゾート株式会社が展開する26か所のダイワロイヤルホテルズにおいて、有効期間内は回数の制限なく宿泊（1部屋2名以上の利用）が可能となる、優待価格による宿泊利用券（ただし、所定の制限があります。）を、所有口数にかかわらず1枚配布します。

##### 3. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

##### 4. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。