【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年11月21日
【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）
【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
【連絡場所】	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
【電話番号】	03-3595-1265
【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【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期 決算年月		第８期 平成21年 11月	第９期 平成22年 ８月	第10期 平成23年 ２月	第11期 平成23年 ８月	第12期 平成24年 ２月
営業収益(注1)	百万円	1,478	6,514	7,793	6,728	7,421
（うち不動産賃貸事業収益）		(1,478)	(6,491)	(6,731)	(6,728)	(7,421)
営業費用	百万円	735	3,562	3,997	4,250	3,986
（うち不動産賃貸事業費用）		(590)	(2,714)	(2,982)	(3,053)	(3,167)
営業利益	百万円	742	2,951	3,796	2,478	3,434
経常利益	百万円	437	1,845	2,761	1,437	2,357
当期純利益	百万円	436	20,918	3,245	1,401	2,234
総資産額	百万円	54,280	201,545	202,092	200,699	221,703
（対前期比）	%	(△0.3)	(271.3)	(0.3)	(△0.7)	(10.5)
純資産額	百万円	24,439	73,162	74,586	73,984	91,880
（対前期比）	%	(△0.5)	(199.4)	(1.9)	(△0.8)	(24.2)
出資総額	百万円	24,002	24,002	24,002	24,002	41,602
発行済投資口総数	口	49,260	118,735	118,735	118,735	160,535
１口当たり純資産額(注2)	円	496,125	616,183	628,176	623,103	572,339
１口当たり当期純利益(注2)(注3)	円	8,861	237,562	27,334	11,806	14,665
分配総額	百万円	436	1,821	2,004	1,937	2,568
１口当たり分配金額	円	8,862	15,341	16,880	16,320	16,000
（うち１口当たり利益分配金）		(8,862)	(15,341)	(16,880)	(16,320)	(16,000)
（うち１口当たり利益超過分配金）		(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	%	0.8	1.4	1.4	0.7	1.1
（年換算値）(注4)		(1.6)	(1.9)	(2.8)	(1.4)	(2.2)
自己資本利益率	%	1.8	42.9	4.4	1.9	2.7
（年換算値）(注5)		(3.6)	(57.1)	(8.9)	(3.7)	(5.4)
自己資本比率	%	45.0	36.3	36.9	36.9	41.4
（対前期増減）		(△0.1)	(△8.7)	(0.6)	(0.0)	(4.6)
配当性向	%	100.0	(注12)6.5	61.8	138.2	109.1
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注6)	百万円	1,162	4,850	4,895	4,850	5,618
１口当たりFFO(注7)	円	14,548	24,427	26,541	26,228	23,570
FFO倍率(注8)(注9)	倍	8.8	13.4	10.8	9.5	10.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注10)	倍	4.5	(注13)25.7	6.0	3.9	5.4
有利子負債額	百万円	28,674	124,590	123,325	122,653	125,325
総資産有利子負債比率(注11)	%	52.8	61.8	61.0	61.1	56.5

期 決算年月		第13期 平成24年 ８月	第14期 平成25年 ２月	第15期 平成25年 ８月	第16期 平成26年 ２月	第17期 平成26年 ８月
営業収益(注1)	百万円	7,746	7,612	7,971	8,316	8,578
（うち不動産賃貸事業収益）		(7,633)	(7,612)	(7,968)	(8,316)	(8,578)
営業費用	百万円	4,054	4,214	4,309	4,756	4,671
（うち不動産賃貸事業費用）		(3,270)	(3,265)	(3,520)	(3,545)	(3,769)
営業利益	百万円	3,691	3,398	3,661	3,559	3,906
経常利益	百万円	2,724	2,529	2,780	2,704	3,082
当期純利益	百万円	2,616	2,528	2,779	2,703	3,081
総資産額	百万円	218,295	221,779	229,781	237,934	238,092
（対前期比）	%	(△1.5)	(1.6)	(3.6)	(3.5)	(0.1)
純資産額	百万円	91,928	91,846	103,406	111,789	111,622
（対前期比）	%	(0.1)	(△0.1)	(12.6)	(8.1)	(△0.1)
出資総額	百万円	41,602	41,602	53,104	61,703	61,703
発行済投資口総数	口	160,535	160,535	351,870	373,870	373,870
１口当たり純資産額(注2)	円	286,320	286,063	293,878	299,006	298,560
１口当たり当期純利益(注2)(注3)	円	8,150	7,875	7,973	7,373	8,241
分配総額	百万円	2,610	2,720	2,920	3,248	3,247
１口当たり分配金額	円	16,264	16,947	8,300	8,688	8,686
（うち１口当たり利益分配金）		(16,264)	(16,947)	(8,300)	(8,688)	(8,686)
（うち１口当たり利益超過分配金）		(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	%	1.2	1.1	1.2	1.2	1.3
（年換算値）(注4)		(2.5)	(2.3)	(2.4)	(2.3)	(2.6)
自己資本利益率	%	2.8	2.8	2.8	2.5	2.8
（年換算値）(注5)		(5.6)	(5.5)	(5.6)	(5.1)	(5.5)
自己資本比率	%	42.1	41.4	45.0	47.0	46.9
（対前期増減）		(0.7)	(△0.7)	(3.6)	(2.0)	(△0.1)
配当性向	%	99.8	107.6	104.1	117.8	105.4
[その他参考情報]						
賃貸NOI(注6)	百万円	5,774	5,770	5,971	6,361	6,472
１口当たりFFO(注7)	円	25,075	25,828	12,229	12,523	12,700
FFO倍率(注8)(注9)	倍	11.2	15.0	14.9	16.6	19.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注10)	倍	6.1	6.5	7.4	7.4	8.2
有利子負債額	百万円	121,834	125,540	121,740	121,666	121,666
総資産有利子負債比率(注11)	%	55.8	56.6	53.0	51.1	51.1

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
(注2) 平成25年３月１日を効力発生日として投資口１口につき２口の割合による投資口の分割をしています。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第13期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
(注3) １口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。
(注4) 総資産経常利益率＝経常利益/（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２）×100
(注5) 自己資本利益率＝当期純利益/（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100
(注6) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
(注7) １口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却±不動産等売却損益±特別損益）/発行済投資口総数
(注8) FFO倍率＝期末投資口価格/年換算後１口当たりFFO
(注9) 平成25年３月１日を効力発生日として投資口１口につき２口の割合による投資口の分割をしています。第14期のFFO倍率については、権利落後の期末投資口価格を分割前の投資口価格に換算して算定しています。
(注10) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益/支払利息
(注11) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額/期末総資産額×100
(注12) 合併による負ののれん発生益を控除した配当性向は、70.8%です。
(注13) 合併による負ののれん発生益を控除したデット・サービス・カバレッジ・レシオは、4.4倍です。
(注14) 第９期は決算期変更により平成21年12月１日から平成22年８月31日までの９か月となっています。
(注15) 本書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。

② 事業の概要

（イ）大和ハウス・レジデンシャル投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成18年３月22日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、平成22年４月１日に効力を発生したニューシティ・レジデンス投資法人（以下「ＮＣＲ」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）により、資産規模を24物件（取得価格（注１）の合計51,139百万円）（平成21年11月末日現在）から129物件（取得価格の合計190,537百万円）（平成22年４月１日現在）に拡大し、当期末（平成26年８月31日。以下同じです。）現在では2,300億円を超える総資産額及び10,300戸を超える賃貸可能戸数を有する、住宅系リート（注２）の中でも屈指の規模を有する投資法人に成長しました。

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

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

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

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

（注１）「取得価格」とは、本投資法人の保有に係る物件（以下「保有物件」といいます。）に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）をいいます。ただし、ＮＣＲが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年２月末日現在の鑑定評価額によります。以下同じです。

（注２）「住宅系リート」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人のうち、居住施設を主な投資対象とするものをいいます。

（注３）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社115社、持分法適用関連会社21社及び持分法非適用関連会社2社（平成26年10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４）「高齢者向け住宅」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、その他、介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。

（ロ）当期の運用実績

本投資法人は、平成26年３月28日付で大和ハウス工業から「ロイヤルパークス若葉台」（注１）（取得価格4,360百万円）、平成26年７月１日付で外部から「森のとなり」（取得価格1,020百万円）の計２物件（取得価格合計5,380百万円）を取得しました。

保有物件の運用においては、賃料が高いエリア１（注２）及びエリア２（注２）の稼働率が前期比弱含みで推移する一方、エリア３（注２）及びエリア４（注２）が前期を上回る稼働率を達成したため、当期の平均稼働率全体は96.5%と運用状況の予想の前提条件であった平均稼働率96.0%を上回る水準で推移しましたが、収益性が高いエリアの稼働が低かった影響で、住宅賃料は想定した水準を若干下回る実績となりました。

一方、解約違約金や更新料収入が想定より良好であった上、費用面でも媒介手数料、修繕費、原状回復工事費等が低く抑えられたこと等により、不動産賃貸事業収支全体は想定を上回る水準を確保することができました。

また、その他の営業費用も削減できた結果、営業利益は、平成26年２月期決算短信で公表した運用状況の予想を80百万円上回る水準を計上することができました。

さらに、営業外損益以下も想定どおりに推移したことから、経常利益及び当期純利益も、営業利益同様、予想を80百万円上回る水準を計上することができました。

これらの運用を行った結果、本投資法人の当期末における保有資産合計は、物件数134物件、資産規模235,361百万円（取得価格ベース）、賃貸可能戸数10,390戸、賃貸可能面積446,112.78㎡となりました。また、当期末現在の稼働率は、96.7%となっています。

（注１）ロイヤルパークス若葉台（住宅棟）及びフレスポ若葉台EAST（商業棟）を総称して「ロイヤルパークス若葉台」といいます。以下同じです。

（注２）「エリア１」とは、東京都主要５区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を、「エリア２」とは、「エリア１」を除く東京都区内を、「エリア３」とは、首都圏（エリア１及びエリア２を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア４」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。

(a)物件の取得について

本投資法人は、以下の物件を取得しました。

資産の名称	ロイヤルパークス若葉台
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	4,360,000千円
取得先（注２）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年３月28日
取得日	平成26年３月28日
資産の名称	森のとなり
取得資産の種類	不動産
取得価格（注１）	1,020,000千円
取得先（注３）	第一交通産業株式会社
契約締結日	平成26年７月１日
取得日	平成26年７月１日

（注１）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注２）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。
（注３）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。

（ハ）資金調達の状況

本投資法人が取得した「ロイヤルパークス若葉台」及び「森のとなり」は、いずれも自己資金にて取得しており、当期における資金調達の実績はありません。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は、前期末同様の121,666百万円、当期末のLTV（注）についても前期末同様の51.1%となっています。

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

また、当期末における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

（ニ）不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末の含み益は、不動産鑑定評価額の前提となるキャップレートが低下したことを主因として前期末比49億円増加して152億円と改善しています。

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

（ホ）内部留保（分配準備積立金）の活用方針について

(a)内部留保について

本投資法人は、平成26年８月31日現在、総額18,596百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額18,430百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

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

しかしながら、不動産鑑定評価額と帳簿価額の差額が含み益に転じ、多額の不動産等売却損が発生する懸念が小さくなったこと、また、本投資法人のLTVは51.1%と、当面の目標としているLTVのレンジ50%から55%(注)の下限にも近づいているため、公募増資時にLTVを大きく下げ、分配金の希薄化対策として使用する内部留保の取崩しを行う可能性も少なくなったと判断しました。

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、前期末より一定のルールに基づいて上乗せして投資主に還元していくこととし、後記「(b)分配方針」に記載の分配方針に従い活用することにしました。

(注)後記「2　投資方針　（1）投資方針　③ポートフォリオ構築方針　（ト）財務方針　b.LTV基準」に記載のとおり、本投資法人の投資方針上のLTVの上限は60%を目処としていますが、本書の日付現在、本投資法人は当面のLTVを50%から55%程度の保守的な範囲内でコントロールをしていく方針です。

(b)分配方針

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

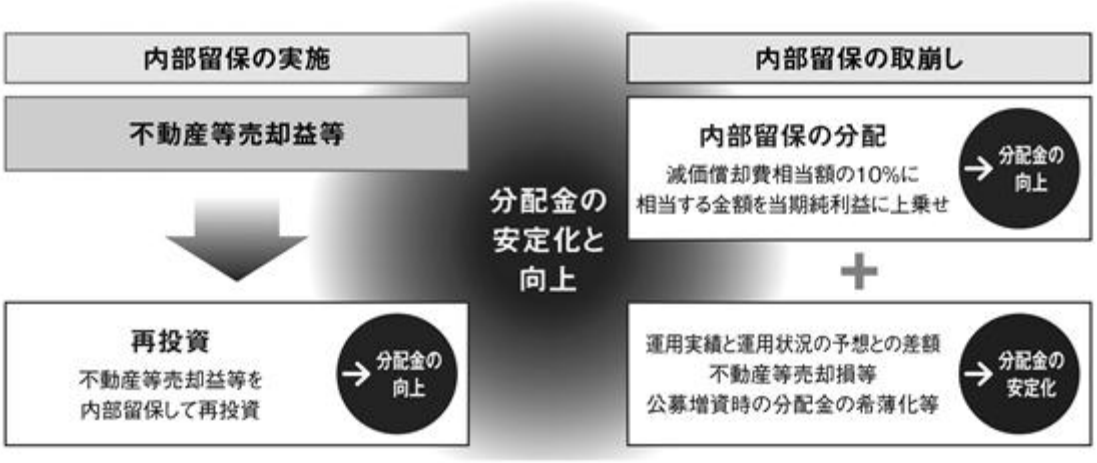
具体的には、原則として内部留保から減価償却費相当額の10%に相当する金額を取り崩して、当期純利益に上乗せするため使用します。

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

（ⅱ）不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、公募増資時の分配金の希薄化、公募増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等には、内部留保を取り崩すことで分配金の安定化(注)を目指します。

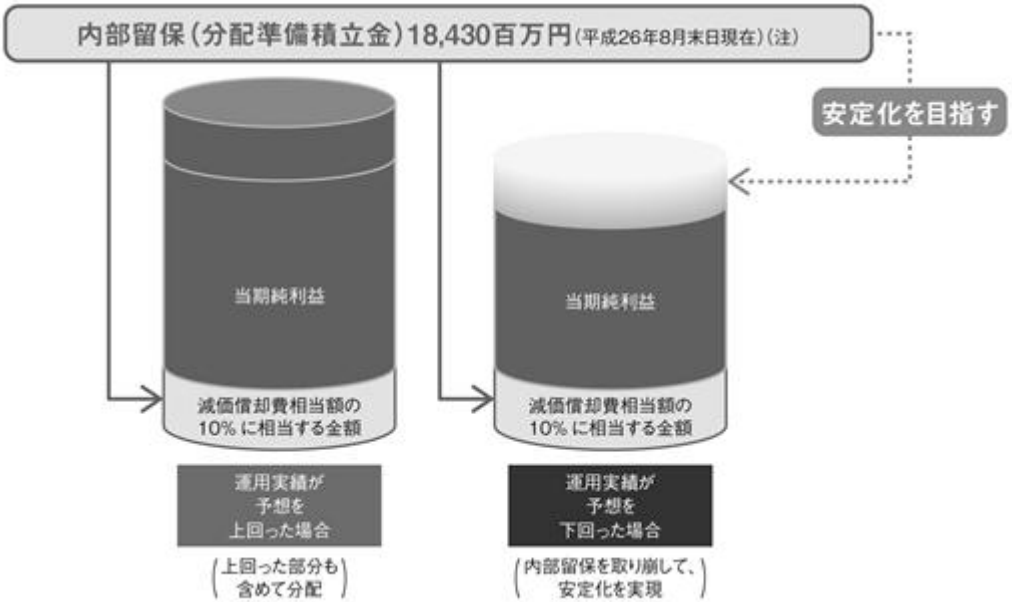
（ⅲ）運用実績が予想を下回った場合には、運用実績が予想を下回った部分につき内部留保を取り崩すことで分配金の安定化（注）を目指します。

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



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

＜分配方針のイメージ図＞



（注）当期の取崩し後の金額であり、取崩し前は総額18,596百万円です。

（ヘ）業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績として、営業収益8,578百万円、営業利益3,906百万円、経常利益3,082百万円、当期純利益3,081百万円（投資口１口当たり当期純利益8,241円）を計上しました。

なお、当期の減価償却費相当額の10%である166百万円（投資口１口当たり444円）については、内部留保の活用方針に従い、内部留保（分配準備積立金）を取り崩して当期純利益に上乗せして、分配金総額は3,247百万円（投資口１口当たり8,686円）となりました。

③ 次期の見通し

（イ）投資環境

我が国の平成26年４～６月期の実質GDPは、消費税率引上げの反動で大きく落ち込みましたが、７～９月期以降は反動減の影響から穏やかな回復に向かっています。

また、米国景気の回復期待や金利引上げの前倒し期待からドル買いが進み円安傾向が続き、輸出企業には収益回復が期待される一方、輸入企業は輸入価格上昇を通じたコスト増が懸念されています。

国土交通省が平成26年３月18日に発表した平成26年１月１日時点の「地価公示」によると、全国平均では、住宅地では前年比0.6%、商業地では同0.5%と依然としてそれぞれ下落したものの、下落率は縮小し、さらに三大都市圏平均では住宅地が同0.5%（東京圏は同0.7%）、商業地が同1.6%（同1.7%）と上昇に転じたことが特徴であります。三大都市圏の住宅地では48.0%の地点が上昇し（東京圏は56.4%）、商業地では66.4%（同75.5%）の地点が上昇しています。

また、国土交通省が平成26年９月18日に発表した平成26年７月１日時点の基準地価は、全国平均では、住宅地では前年比1.2%、商業地では同1.1%と依然として下落したものの、３大都市圏の住宅地の平均では、前年比0.5%（東京圏は同0.6%）上昇し、平成21年から下落が続いていたものの、6年ぶりに上昇に転じています。

そして、３大都市圏の商業地の平均では0.6%上昇した前年に続き、今年は上昇率を1.7%（東京圏は同1.9%）に拡大しています。

本投資法人は、本投資法人が保有している不動産の含み益の拡大と流動性の向上は期待できるものの、建設コストの高騰も続いていることもあり、外部から優良な賃貸住宅を取得していく機会は、限られてくると判断しています。一方で、賃貸住宅市場においては、賃貸需要は安定している状態にあり、本投資法人の稼働率は堅調に推移すると見込んでいます。なお、賃料水準は、ここ何年もの間、弱含みで推移してきましたが、景気拡大の影響もあり回復傾向を見せています。

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

（ロ）財務戦略

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

なお、平成27年１月に期限の到来する再生債務については、適切な条件でリファイナンスを実施し、金融コストの削減と期間の長期化及び借入れの分散化に努力します。

（ハ）今後の運用方針及び対処すべき課題について

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

④　決算期後に生じた重要な事実

（イ）物件の取得

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

資産の名称	油壺マリーナヒルズ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	1,100,000千円
取得先（注２）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年９月１日
取得日	平成26年９月１日
資産の名称	カスタリア目黒平町
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	1,165,000千円
取得先（注３）	国内の一般事業会社
契約締結日（注４）	平成26年６月24日
取得日（注４）	平成26年９月26日

（注１）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注２）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。
（注３）取得先から名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。
（注４）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（以下「監督指針」といいます。）において、「先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。なお、監督指針に基づき行った継続鑑定の鑑定評価額は、1,220百万円（価格時点：平成26年８月31日）であり、本投資法人が本物件の取得を公表した平成26年６月20日（価格時点：平成26年６月１日）からの変動はありません。

（ロ）コミットメントラインに基づく新規借入れ

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

（ハ）コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成26年９月30日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額　：10,000百万円
借入先　：株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入可能期間　：平成26年10月４日から平成27年10月３日まで
個別借入期間　：１年以内
担保等　：無担保・無保証
資金使途　：信託受益権及び現物不動産（これらの共有持分を含む）の取得資金並びにこれに関連する諸費用及び既存借入金（既存投資法人債を含む）の返済・償還資金

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定収益の確保と資産の着実な成長を図ることを目標として、主として後記「２ 投資方針　（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第２条第１項に定める資産をいいます。以下同じです。）に投資して運用を行います（規約第29条）。

（イ）本投資法人は、首都圏を中心に、その他政令指定都市及びその周辺地域に立地する主たる用途を居住施設とする不動産等、並びに主たる用途を居住施設とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券を主な投資対象とします（規約第30条第１項本文）。

（ロ）個々の投資対象の選別に際しては、a．一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、b．立地エリアの周辺環境、都市計画の状況等将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び c．詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含みます。）の結果を総合的に検討するものとします（規約第30条第２項）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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（規約第８条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注１)投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項について投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。

投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者の募集をすることもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針　（１）投資方針」 及び「同（２）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針　（３）分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を行う金融商品取引業者）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注２)株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成16年法律第88号。）の施行日である平成21年１月５日以降、本投資法人の発行する投資口は、電子化が行われ、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）となりました。本振替投資口については、本投資法人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227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

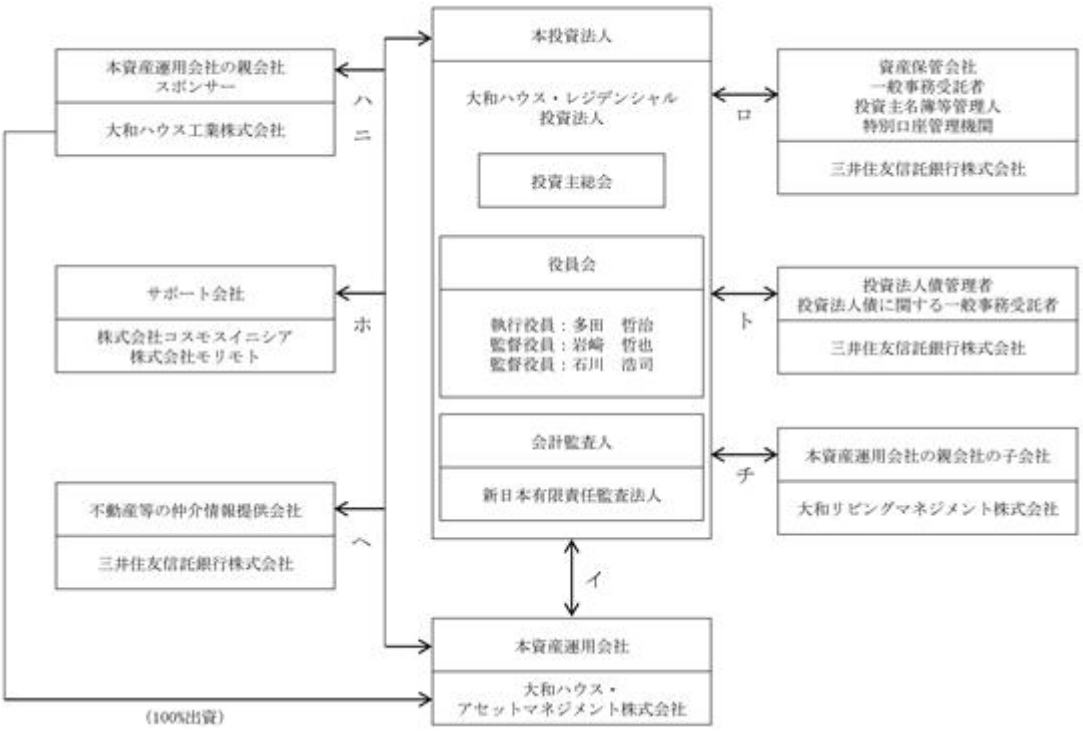
また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載には、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書の日付現在の本投資法人の仕組図は以下のとおりです。

本投資法人の仕組図



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

（注）詳細については、後記「５ 運用状況（２）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの（ハ）主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

②　本投資法人及び本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

投資法人債管理者及び投資法人債に関する一般事務受託者の承継

ＮＣＲとの合併によって、ＮＣＲが発行した第１回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「ＮＣＲ第１回債」といいます。）を本投資法人が承継したことに伴い、三井住友信託銀行株式会社（以下「三井住友信託銀行」といいます。）がＮＣＲ第１回債に関する投資法人債管理者及び一般事務受託者として本投資法人の関係法人となっています。

運営上の役割	名　　称	関係業務の内容
本投資法人	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	平成17年６月７日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、イ．本投資法人の資産の運用に係る業務、ロ．本投資法人の資金調達に係る業務、ハ．本投資法人への報告業務及びニ．その他本投資法人が随時委託する前記イ．からハ．に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人 特別口座管理機関 投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	平成17年６月７日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第１項）。 また、平成17年６月７日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、イ．本投資法人の機関の運営に関する事務及びロ．本投資法人の経理に関する事務（投資主名簿の管理に関する事務等を受託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）を行います（投信法第117条）。 更に、平成21年１月５日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約（注１）及び特別口座の管理に関する契約（注２）を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、イ．投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、ロ．投資証券の発行に関する事務及びハ．投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います（投信法第117条）。 加えて、平成18年２月17日付で本投資法人との間でＮＣＲ第１回債にかかる管理委託契約証書及び事務委託契約証書を締結しています。投信法上の投資法人債管理者として、上記管理委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、ＮＣＲ第１回債にかかる弁済の受領、債権の保全その他の管理を行います。また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条）として、上記事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、ＮＣＲ第１回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務等を行います。 また、平成24年３月２日付で本投資法人との間で本投資法人第１回投資法人債（以下「本投資法人第１回債」といいます。）にかかる財務代理契約証書を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条）として、上記財務代理契約証書に基づき、本投資法人第１回債に関する発行代理人事務、支払代理人事務及び財務代理人事務を行います。

（注１）投資主名簿等管理人委託契約との関係で三井住友信託銀行株式会社を以下「投資主名簿等管理人」といいます。
（注２）特別口座の管理に関する契約との関係で三井住友信託銀行株式会社を以下「特別口座管理機関」といいます。

③　上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者

役割	名　　称	業務内容
本資産運用会社の親会社 スポンサー （注１）	大和ハウス工業株式会社	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締結しています。協定書の詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 （ハ）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。
サポート会社	株式会社コスモスイニシア	本投資法人及び本資産運用会社は、平成25年６月28日付でコスモスイニシアとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 （ハ）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。
	株式会社モリモト	本投資法人及び本資産運用会社は、平成23年６月29日付で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締結しています。協定書の詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 （ハ）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。
不動産等の仲介情報提供会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成21年12月22日付で三井住友信託銀行との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。協定書の詳細については、後記「２ 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長戦略 （ハ）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。
本資産運用会社の親会社の子会社 （注２）	大和リビングマネジメント株式会社	本投資法人は、本投資法人の保有資産の一部（平成26年８月31日現在85物件）に係るマスターリース契約又は定期建物賃貸借契約を締結しています。なお、詳細については、後記「５ 運用状況 (２)投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ハ）主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

（注１）大和ハウス工業は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令59号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第12条第３項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。
（注２）大和リビングマネジメント株式会社は、本資産運用会社の親会社の子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項に規定する子会社をいいます。以下同じです。）であり、特定関係法人に該当します。大和リビングマネジメント株式会社との間の取引の概要については、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ハ）主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会の決議によって決定されます。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議（特別決議）は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回以上開催されます（規約第９条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得る必要があります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更その他投信法に定められた一定の職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の６第１項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、すべての執行役員と監督役員により構成され（投信法第112条）、少なくとも３か月に１回以上開催されるものと定められていますが（投信法第109条第３項）、実際の運営においては、原則として１か月に１回以上役員会が開催されています。役員会においては、法令で定められた事項の承認に加え、執行役員による自己の業務の執行状況の報告や、本資産運用会社の役職員から業務執行状況の詳細についての報告等が行われています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

各監督役員は、専門家としての豊富な実務経験と専門的見地から、資産運用状況や執行役員の業務執行状況等の監督を行っています。

一方で、会計監査人は、決算期ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。

（ニ）投資法人による資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

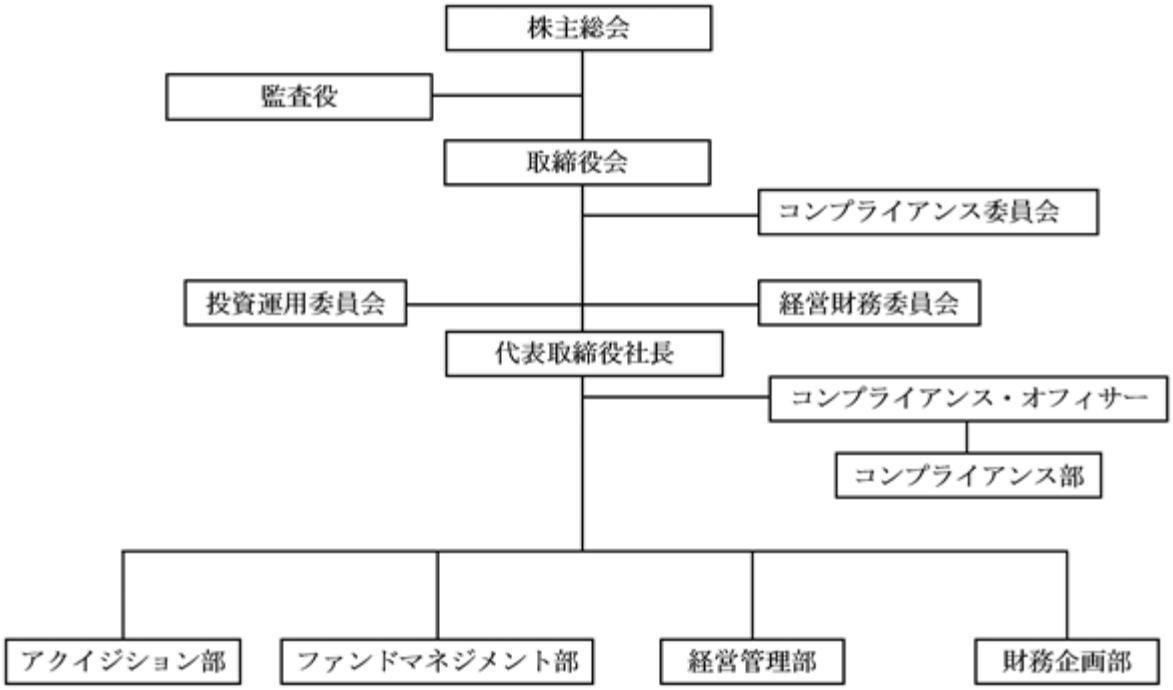
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

② 投資法人の運用体制

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、アクイジション部、ファンドマネジメント部、経営管理部及び財務企画部の各部署に分掌され、コンプライアンス部についてはコンプライアンス・オフィサーが、アクイジション部、ファンドマネジメント部、経営管理部及び財務企画部については、それぞれ担当の取締役が統括します（以下では、アクイジション部及びファンドマネジメント部を不動産投資部門、経営管理部を人事・総務・経理部門、財務企画部を財務・IR・企画部門ということがあります。）。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、本投資法人の資産の取得・譲渡及び運用等に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、本投資法人の経営計画や資金調達、本資産運用会社の経営計画に関する重要事項等についての審議を行う機関として経営財務委員会を設置しています。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	・コンプライアンス全般の企画・立案・推進 ・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証 ・苦情等処理の適正性の検証 ・情報の管理状況の適正性の検証 ・内部監査の統括 ・コンプライアンス部の業務執行の統括 ・その他付随する業務
コンプライアンス部	・コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務
アクイジション部	・投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務 ・不動産取引市場の調査分析 ・投資情報の収集及び分析 ・その他付随する業務

部署名	分掌業務
ファンドマネジメント部	・本投資法人の資産運用に関する業務 ・不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・投資情報の分析 ・賃借人の与信管理 ・その他付随する業務
経営管理部	・経営計画に関する業務 ・総務、人事、広報及び経理に関する業務 ・本投資法人の経理に関する業務 ・情報管理に関する業務 ・苦情等処理の受付 ・官公庁等への諸届出に関する業務 ・投資主対応及び投資主総会に関する業務 ・株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・資産運用委託契約の締結、解約及び変更に関する業務 ・業界団体等に対する窓口対応 ・その他付随する業務
財務企画部	・本投資法人の経営計画及び企画に関する業務 ・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務 ・本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務 ・本投資法人の配当政策及び金銭の分配に関する業務 ・高齢者向け住宅の取得及び保有に伴う信用リスクに関する業務 ・適時開示に関する事項 ・金融資本市場の調査分析 ・不動産投資信託市場の調査分析 ・その他付随する業務

（ロ）本資産運用会社の委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委　　員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員（コンプライアンス部長を含みます。）、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）(注)
業務内容	・投資運用業のうち利害関係者（「利害関係者取引規程」における定義によります。以下同じです。）との取引に関する審議及び決議 ・上記以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議又は決議 ・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議又は決議 ・投資運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証 ・その他付随する業務に関する審議又は決議
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員（ただし、各議案について全委員の過半数とします。））の出席をもって委員会を開催し、議案ごとに、当該付議議案を所管しない出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

（注）本書の日付現在、社外専門委員には、弁護士１名が就任しています。

b.　投資運用委員会

委　　員	不動産投資部門所管取締役（委員長）(注１)、常勤取締役、ファンドマネジメント部長、アクイジション部長、財務企画部長、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	・投資運用業に係る運用方針に関する審議及び決議 ・投資運用業に係る資産の取得、譲渡及び運用管理に関する審議及び決議 ・その他付随する業務に関する審議又は決議(注２)
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。））及びコンプライアンス・オフィサー（注３）の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として委員会を開催しないものとします。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が認めた場合は、委員長は委員会を開催することができるものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができるものとします。

(注１)本書の日付現在、不動産投資部門所管取締役は、アクイジション部長を兼務しています。
(注２)投資運用委員会は、毎月少なくとも1回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。
(注３)投資運用委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

c.　経営財務委員会

委　　員	人事・総務・経理部門所管取締役（委員長）(注１)、常勤取締役、経営管理部長、財務企画部長、及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員
業務内容	・本投資法人の基本的事項についての審議及び決議 ・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議及び決議等 ・本投資法人の経営計画・財務・経理・IRに関する重要事項についての審議及び決議等 ・その他付随する業務に関する審議又は決議
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。））及びコンプライアンス・オフィサー（注２）の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。 欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として委員会を開催しないものとします。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が認めた場合は、委員長は委員会を開催することができるものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができるものとします。

(注１)本書の日付現在、人事・総務・経理部門所管取締役は、経営管理部長を兼務しています。
(注２)経営財務委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

③　投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託していますが、本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る運用ガイドラインの意思決定プロセス

本投資法人との資産運用委託契約に基づき定められる資産の運用に係る運用ガイドラインの制定及びその変更は、(ⅰ)不動産投資部門が立案します。(ⅱ)立案された運用ガイドライン案（その変更案を含みます。以下同じです。）は、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(ⅲ)投資運用委員会で承認された場合には、当該運用ガイドライン案は、コンプライアンス委員会へ上程されます。(ⅳ)運用

ガイドライン案がコンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会の加重決議（特別の利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会の承認決議（議決に加わることができる構成員の過半数の出席及びその過半数の賛成をもって決議されるものとします。）がなされた場合、運用ガイドラインは制定又は変更されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致（コンプライアンス委員会の場合は、当該議案を所管しない出席委員全員の意見の一致。以下同じです。）の賛成が得られない場合、運用ガイドライン案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会又は投資法人役員会で否決された場合、運用ガイドライン案は廃案となります。運用ガイドラインは、必要に応じ随時、見直しを行います。

（ロ）本投資法人の資産の運用に係る資産管理計画書の意思決定プロセス

＜資産管理計画書及び変更計画書の制定＞

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）規則に基づき、以下の各手続を順に経て、年度及び中期（３年）並びに長期（10年）の資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）を作成します。

資産管理計画書は、(ⅰ）不動産投資部門が、財務・IR・企画部門と共同して起案します。(ⅱ）起案された資産管理計画書案は、投資運用委員会へ上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、起案部署に差し戻すことができます。(ⅲ）投資運用委員会で承認された場合には、当該資産管理計画書案は、コンプライアンス委員会へ上程されます。(ⅳ)資産管理計画書案がコンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後、取締役会の加重決議（特別の利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）がなされた場合、資産管理計画書は制定されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、資産管理計画書案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、資産管理計画書案は廃案となります。

資産管理計画書の期間中に変更が生じた場合は、不動産投資部門及び財務・IR・企画部門が変更計画書を起案し、資産管理計画書と同様な手続で変更されます。

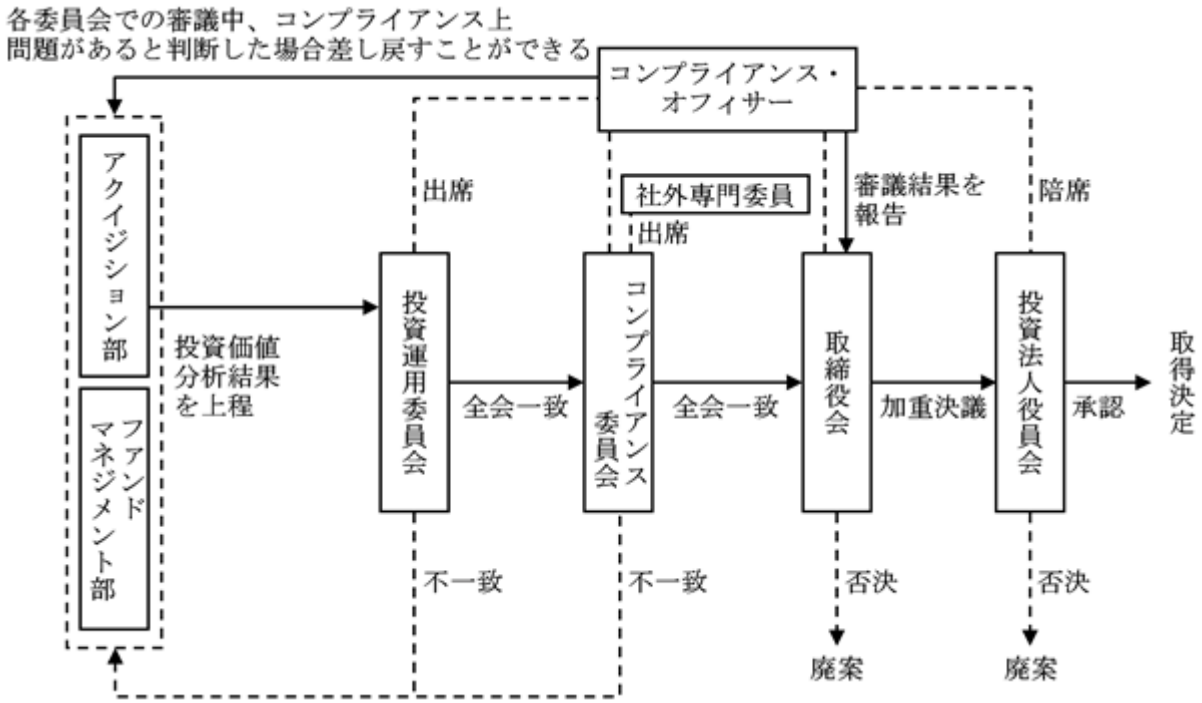
不動産投資部門は、資産管理計画書及び変更計画書に従って、資産の取得及び譲渡並びに資産の運用管理を行います。

（ハ）資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス

＜利害関係者以外の者からの取得＞

資産の取得は、(ⅰ)運用ガイドラインに則り、アクイジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アクイジション部は、ファンドマネジメント部と協働し、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行ったうえで、総合的に投資価値判断を行います。(ⅱ)このように投資対象物件として選定された物件については、アクイジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。）に対してデュー・デリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると判断された場合には、投資運用委員会に上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、直ちに起案部署に差し戻すことができます。(ⅲ)投資運用委員会において当該物件が投資適格であると全会一致で判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、委員会における審議とは別に、物件情報を入手した段階から、売主との交渉経緯等について適宜コンプライアンス部門にてモニタリングを行い、その検証結果を所定の確認票に記録し、事後的にも検証できるようにしています。(ⅳ)コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議及び決議の結果を取締役会に報告し、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

＜利害関係者からの資産の取得＞



利害関係者から資産を取得する場合においては、前記の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における承認（特別な利害関係を有する役員を除く出席役員の過半数の賛成をもって決議されるものとします。）をもって行います。

＜資産の譲渡に関する事項＞

資産の譲渡を行う場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断して行うものとします。資産の譲渡は、アクイジション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（デュー・デリジェンスに係る過程を除きます。）で行われます。利害関係者に譲渡する場合に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。

＜運用管理に関する事項＞

PM会社の選定等の運用管理に関する事項は、委託先としての適確性を確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容等を勘案のうえ決定するものとし、別段の定めがある取引を行う場合を除きファンドマネジメント部が投資運用委員会へ上程し、出席委員全員の意見の一致による決議を受けて行われます。ただし、委託先が利害関係者に該当する場合は、別段の定めがある取引を行う場合を除き、投資運用委員会における決議を受けた後、コンプライアンス委員会における審議及び決議、更に、取締役会の特別決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の３分の２以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における報告をもって行います。

④　投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

本資産運用会社においては、投資法人の資産運用に際して生ずる様々なリスクに関して「リスク管理規程」「リスク管理実施要領」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、管理状況の継続的なモニタリング並びにリスク顕在化における対応手続策定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。また、上記リスク管理態勢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、年１回の内部監査により検証を行い、その結果を代表取締役社長に報告するとともに、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するなど業務の適切な運営と経営の健全性を確保することに注力しています。

また、これらのリスク管理・改善状況等については、「コンプライアンス・プログラム」の年度計画に盛り込み、取締役会及び役員会に報告しています。

なお、後記「３ 投資リスク　(2) 投資リスクに対する管理態勢」もご参照下さい。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数は以下のとおりです。

出資総額	61,703百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	373,870口

最近５年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

(注１)本投資法人を吸収合併存続法人とし、ＮＣＲを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併に際して吸収合併消滅投資法人の投資主に対してＮＣＲの投資口に代わり交付する投資口の割当を行いました。

(注２)１口当たり発行価格435,337円（発行価額421,049円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注３)１口当たり発行価額421,049円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注４)平成25年３月１日を効力発生日として投資口１口につき２口の割合による投資口の分割をしています。

(注５)１口当たり発行価格386,100円（発行価額373,428円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注６)１口当たり発行価額373,428円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

(注７)１口当たり発行価格404,137円（発行価額390,873円）にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

(注８)１口当たり発行価額390,873円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の返済資金等の調達等を目的として投資口を追加発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成26年８月31日現在の本投資法人の主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住　所	所有投資口数（口）	比率(注)（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	100,316	26.83
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番５号	37,720	10.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	31,353	8.38
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海トリトンスクエアタワーZ	22,524	6.02
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	15,040	4.02
スタンダード　チヤータード　バンク　ホンコン　アカウント　デイービーエス　ビツカーズ　ホンコン　リミテツド　クライアント	17-19TH FLOOR, MAN YEE BUILDING, 68 DES VOEUX ROAD CENTRAL,CENTRAL, HONG KONG	6,900	1.84
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目２番１号	6,501	1.73
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	6,471	1.73
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18番11号	6,265	1.67
ザ　バンク　オブ　ニューヨーク　ジャスディィック　ノン　トリーティー　アカウント	ONE WALL STREET, NEW YORK, NY10286 USA	5,964	1.59
合　　計		239,054	63.94

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

（参考）所有者区分別の投資主数及び投資口数並びにそれらの比率は、以下のとおりです。

所有者区分	投資主数（人）		投資口数（口）	
		投資主比率(注１)（%）		投資口比率(注１)（%）
個人・その他	6,115	93.53	25,199	6.74
金融機関(注2)	122	1.87	261,672	69.99
その他の国内法人	141	2.16	43,923	11.75
外国法人・個人	160	2.45	43,076	11.52
合計	6,538	100.00	373,870	100.00

(注１)小数第３位を四捨五入して記載しています。
(注２)第一種金融商品取引業者を含みます。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 基本方針

本投資法人は、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目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

（イ）基本的投資方針

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、将来的にかかる人口を維持し又は増加することが想定される地域に投資し、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の着実な成長を目指しています。

本投資法人は、資産運用を委託する本資産運用会社の独自の物件取得に加えて、居住施設の開発及び施設運営に関して経験と実績を有するスポンサー及びサポート会社（後記「② 成長戦略　（ハ）スポンサー及びサポート会社等との協働」に定義します。以下同じです。）の経験とノウハウをバランスよく活用することで（後記「② 成長戦略　（ハ）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。）、スポンサー及びサポート会社が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託であり、スポンサー及びサポート会社と基本コンセプトを共有した上で、適切かつ実効的な協働により、基本方針を着実に実践していきます。

（ロ）その他の基本方針

a．本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産（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。）に定める宅地又は建物をいいます。以下本a.において同じです。）、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。）の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します（規約第30条第３項）。

b．本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合を100分の70以上となるように運用します（規約第30条第４項）。

c．本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含みますがこれらに限られません。）を再投資することができます（規約第30条第５項）。

② 成長戦略

（イ）外部成長の基本戦略

本投資法人は、本資産運用会社に運用を委託し、本資産運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用して、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社の物件情報を利用することで、不動産取引市場における過度の競争を回避し、適正な取得条件による投資機会を長期的かつ安定的に確保することを目指すとともに、スポンサー及びサポート会社並びにスポンサー及びサポート会社の取引先等といったネットワークを活用し、更なる投資機会の獲得にも積極的に努めるものとします。

更に、本投資法人は、新規開発案件に限らず、企業所有地や市街地の再生に関連した案件にも積極的に投資機会を探っていくものとします。更に、経済的に陳腐化した稼働率の低い物件でも、ポートフォリオの規模等を勘案し、かかる物件を取得することが本投資法人に過大なリスクを負担させることはなく、適切な内部成長の施策を実施することが可能であると判断する場合には、かかる物件にも投資を行います（以下、かかる物件を「バリューアップ物件」といいます。）。

（ロ）内部成長の基本戦略

本投資法人は、施設運営の経験と実績を有するスポンサー及びサポート会社からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コスト等の低減を図ります。

また、立地や施設の特徴を踏まえ、「サブ・リース方式／パス・スルー方式」（後記「③ ポートフォリオ構築方針　（ハ）アセットマネジメント方針　d.」をご参照下さい。）を選択することで、投資不動産のリスク・リターン特性を適切に決定することを目指します。

更に、バリューアップ物件については、リニューアル工事の実施、物件運営方法の変更、テナントの新規募集等、稼働率を高め物件の収益性を高めるために必要な施策を実施します。

（ハ）スポンサー及びサポート会社等との協働

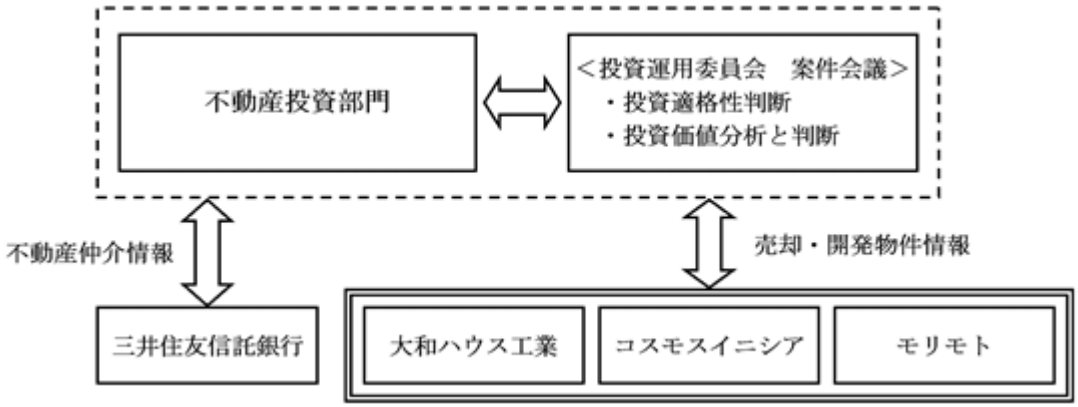
本投資法人は、スポンサー及びサポート会社とのバランスのとれた広範な協働体制を構築することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。スポンサー及びサポート会社とは、前記「1 投資法人の概況　(3) 投資法人の仕組み　③ 上記以外の本投資法人の主な関係者」のとおり、スポンサー

である大和ハウス工業並びにサポート会社であるコスモスイニシア及びモリモトの３社をそれぞれいいます。

本投資法人は、スポンサー及びサポート会社が保有する情報や開発する物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会の確保を目指していきます。

また、本投資法人は、三井住友信託銀行から提供される不動産等の仲介情報を活用して、物件の取得を目指していきます。スポンサー及びサポート会社等とは、スポンサー及びサポート会社に三井住友信託銀行を加えて総称していいます。

本資産運用会社の投資運用委員会は、毎月少なくとも１回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための案件会議を開催します。案件会議では、スポンサー及びサポート会社等より売却・開発物件に関する情報を受領した場合、必要に応じ出席するスポンサー及びサポート会社等の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。このようにして本資産運用会社は、効率性とチェック・アンド・バランスの効いた投資判断プロセスを確保するように努めています。スポンサー及びサポート会社等より情報を受領した場合の案件会議の概略は下図のとおりです。なお、本資産運用会社は、案件会議において、最終的な投資判断をすることはありません。



本投資法人及び本資産運用会社は、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、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、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、三井住友信託銀行との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。

なお、スポンサー及びサポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルールを遵守します。

a. 大和ハウス工業によるサポート－新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業は、不動産等の情報提供及び業務支援等に関して、平成23年９月５日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本a.において「本協定」といいます。）を締結しています。

ⅰ．サポート内容

大和ハウス工業が行うサポートの内容は、以下のとおりです。

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

（ⅱ）本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

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

（ⅳ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援

（ⅴ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供

（ⅵ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

ii．大和ハウス工業による情報提供及び優先的売買交渉権の付与

（ⅰ）大和ハウス工業は、大和ハウス工業若しくは大和ハウス工業の子会社及び関連会社が保有し、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、本a.において「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、以下の定めに従うものとし、また、大和ハウス工業の子会社及び関連会社をして、以下の定めを履行させるものとします。

(a)大和ハウス工業は、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利（以下、本a.において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。

(b)大和ハウス工業は、上記(a)に従い情報提供を行った場合、後記（iii）に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。

（ⅱ）大和ハウス工業は、第三者が開発若しくは保有し、又は取得を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、（当該第三者の承諾が必要な場合には書面による承諾を得た上で）本資産運用会社及び本投資法人に対して当該情報を提供します。この場合の情報の取扱いは、上記（ⅰ）に準じることとします。

（iii）上記（ⅰ）及び（ⅱ）に基づき、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社から投資対象不動産に係る情報の提供を受けた本資産運用会社及び本投資法人は、当該投資対象不動産の取得を誠実に検討し、当該情報を受領した日（同日を含みます。）から20営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否や検討に要する期間等の検討結果を、当該投資対象不動産に係る情報の提供者に対し書面により回答します。

（iv）大和ハウス工業及び本資産運用会社は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした会議を定期的に開催します。

iii．ノウハウ及び助言の提供

大和ハウス工業は、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

（ⅰ）物件取得及び施設運営に関する事項
（ⅱ）PMに関する事項
（iii）投資不動産のリニューアルに関する事項
（iv）コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項
（ⅴ）投資不動産の売却又は処分に関する事項
（vi）ウェアハウジングに関する事項
（vii）投資不動産の再開発に関する事項

iv．人材の派遣

大和ハウス工業は、本資産運用会社に対し、人員を１名以上派遣します。ただし、大和ハウス工業の事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウス工業と本資産運用会社間で協議します。

ⅴ．PM会社の選定

本資産運用会社は、居住施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社が、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

vi．資本関係の維持

大和ハウス工業は、本資産運用会社の株式12,000株を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、当該株式を第三者に譲渡しません。

本資産運用会社は、書面により大和ハウス工業の承諾を得た場合を除き、第三者に対して新株発行、新株予約権の発行、新株予約権付社債の発行等の措置をとりません。

vii．本投資法人及び本資産運用会社による情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、大和ハウス工業が投資する可能性があると合理的に判断される投資不動産を譲渡する場合、大和ハウス工業に対して、当該投資不動産に関する情報を、第三者に優先して提供し、大和ハウス工業は、当該投資不動産の取得を誠実に検討します。

viii. ウェアハウジング機能の提供

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

（ⅱ）大和ハウス工業が上記（ｉ）の依頼を受諾し、これを通知した場合、大和ハウス工業、本投資法人及び本資産運用会社は、上記（ｉ）の依頼に係る取得予定不動産等の取得、保有及び本投資法人への売却に関する基本的事項について書面により合意し、大和ハウス工業は、かかる合意に基づき大和ハウス工業又は大和ハウス工業が管理又は運営する特別目的会社（以下本ａ．において「SPC」といいます。）において当該取得予定不動産等を取得し、保有します。

（ⅲ）大和ハウス工業は、上記（ⅱ）に基づき大和ハウス工業又はSPCが取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申し入れをしてはならず、SPCをしてかかる申し入れをさせないものとされています。また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得予定不動産等の取得を申し出た場合、大和ハウス工業は、上記（ⅱ）の書面による合意に基づき、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却し、又はSPCをして売却させるものとされています。

（ⅳ）本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、大和ハウス工業に対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、通算で1年間を超えることが出来ません。

ix. 投資不動産の再開発に関する支援（優先的再開発情報の提供）

（ｉ）本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発を希望する場合には、大和ハウス工業に対し、第三者に先立ち当該投資不動産に関する情報を優先的に提供し、当該投資不動産の情報を提供した日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間、大和ハウス工業以外の第三者に対し、当該投資不動産に関する情報を提供してはならないものとされています。

（ⅱ）本投資法人及び本資産運用会社は、上記（ｉ）の定めに従い当該投資不動産の情報を提供した日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間又は当事者が別途合意する期間（以下本ａ．において「検討期間」といいます。）内に、大和ハウス工業から、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の当該投資不動産に係る再開発計画案（当該投資不動産を大和ハウス工業が買い取り、再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、大和ハウス工業に対し、第三者に先立ち当該投資不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下本ａ．において、「優先的再開発交渉権」といいます。）を付与します。

（ⅲ）本投資法人及び本資産運用会社は、検討期間内に大和ハウス工業から合理的に満足する内容の当該投資不動産に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に大和ハウス工業に通知を行い、当該投資不動産に関する情報を大和ハウス工業以外の第三者に提供することができます。

ｘ．投資不動産の再開発に関する支援（優先的再開発交渉権）

（ｉ）上記ix．の定めに従い大和ハウス工業に優先的再開発交渉権が付与された場合、優先的再開発交渉権が付与された日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間又は当事者が別途合意する期間（以下本ａ．において「優先交渉期間」といいます。）、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業以外の第三者との間で、当該投資不動産に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該投資不動産に関する情報を提供してはならないものとされています。

（ⅱ）大和ハウス工業並びに本投資法人及び本資産運用会社が、優先交渉期間内に当該投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、優先交渉期間経過後、本投資法人及び本資産運用会社は、事前に大和ハウス工業に通知を行い、当該投資不動産の売却に関する情報を大和ハウス工業以外の第三者に提供し、売買その他の処分に関して交渉することができます。

（iii）上記（ii）に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件が大和ハウス工業の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業に対しその購入意思を再度確認し、大和ハウス工業が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとされています。

xi.対価

（ⅰ）上記ii．並びにiii．（ⅰ）、（ii）、（ⅴ）及び（vi）に基づく、大和ハウス工業からのサポートの提供の対価は無償とします。

（ii）大和ハウス工業による媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記iii．（iii）、（iv）及び（vii）に基づく大和ハウス工業からのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業が協議の上、これを定めるものとします。

（iii）上記vii．に基づく、本投資法人及び本資産運用会社からの情報提供の対価は無償とします。

xii．有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成23年９月５日から10年間とします。ただし、有効期間満了の６か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に１年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

xiii．解約

本協定は、本協定に定められた一定の事由に該当する場合を除き、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業の書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウス工業に書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

b．　コスモスイニシアによるサポート－パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

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

ⅰ．サポートの内容

コスモスイニシアが行うサポートの内容は、以下のとおりです。

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

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

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

（iv）本資産運用会社及び本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供

（ⅴ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング機能の提供

（vi）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

ii．コスモスイニシアによる優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

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

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

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

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

iii．売却又は仲介情報の提供

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

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

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

iv．ノウハウ及び助言の提供並びに人材の相互派遣

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

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

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

(c) 投資不動産のリニューアルに関する事項

(d) コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

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

v．ウェアハウジング機能の提供

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

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

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

vi. 投資不動産の再開発に関する支援

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

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

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

vii. プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシア等から取得した投資不動産に関して、コスモスイニシア等から書面により申し入れがあった場合には、コスモスイニシア等に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを誠実に検討します。

viii. 本投資法人による情報提供

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

ix. 対価

（ⅰ）上記ii. からvi. まで（ただし、iv. （ⅰ）(c)及び同(d)を除きます。）に基づくコスモスイニシアからのサポートの提供の対価は無償とします。

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

x. 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成26年６月28日から平成27年６月28日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各本協定当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様とします。

xi. 解約

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

c. モリモトによるサポート－パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及びモリモトは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成23年６月29日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、本c.において「本協定」といいます。）を締結しています。

ⅰ. サポートの内容

モリモトが行うサポートの内容は、以下のとおりです。

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

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

（ⅲ）本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援

ⅱ．優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

（ⅰ）モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有する又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、本c.において「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供します。

（ⅱ）モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、かかる情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該情報提供から10営業日の間、当該情報を第三者に提供しません。

（ⅲ）本資産運用会社は、上記(ⅰ)及び(ⅱ)に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受理した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。

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

（ⅴ）上記（ⅰ）、（ⅱ）及び（ⅳ）の情報提供は、モリモト及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を本資産運用会社に報告します。

ⅲ．ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

（ⅰ）投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）

（ⅱ）PMに関する事項

（ⅲ）投資不動産のリニューアルに関する事項

（ⅳ）コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

ⅳ．対価

上記ⅱ．並びにⅲ．（ⅰ）及び（ⅱ）に基づく、モリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記ⅲ．（ⅲ）及び（ⅳ）に基づくモリモトからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、本資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

ⅴ．有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成23年６月29日から平成33年６月28日とします。ただし、有効期間満了の６か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に１年間自動更新され、以降も同様です。

ⅵ．解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。

ｄ．　三井住友信託銀行によるサポート－不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び三井住友信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成21年12月22日付で、不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書（以下、本ｄ.において「本協定」といいます。）を締結しています。

ⅰ．情報の提供

（ⅰ）三井住友信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。かかる場合において、三井住友信託銀行が当該売却・仲介情報に関して図面・写真その他の資料を入手している場合には、書面に添付して送付するものとします。

（ⅱ）上記(ⅰ)に基づき三井住友信託銀行が本資産運用会社に通知した内容に変更が生じたとき又は新たに当該売却・仲介情報に関して図面・写真その他の資料を入手したときは、速やかに本資産運用会社に書面等で通知又はそれらを送付します。

（ⅲ）三井住友信託銀行、本投資法人及び本資産運用会社は、三井住友信託銀行が本資産運用会社に対して収益用不動産の売却・仲介情報を提供する義務が生ずるものでないことを確認します。

ⅱ．売却・仲介情報の検討

（ⅰ）本資産運用会社は、三井住友信託銀行から通知を受けた売却・仲介情報に係る収益用不動産（以下、本ｄ．において「対象不動産」といいます。）について、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面等により三井住友信託銀行に通知します。

（ⅱ）本資産運用会社は、上記(ⅰ)に定める検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合には、その旨を三井住友信託銀行に書面により通知します。

ⅲ．期間

本協定の有効期間は、本協定の締結日から１年間とし、有効期間満了日の30日前までに他方当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に１年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です（本書の日付現在の有効期間は、平成26年12月21日までです。）。

③　ポートフォリオ構築方針

（イ）ポートフォリオ・マネジメント方針

本投資法人は、規約及び運用ガイドラインに基づき、以下の方針でポートフォリオを構築します。

ａ．投資対象と投資地域

本投資法人は、居住施設（賃貸可能面積において住宅部分の面積が50%を超える施設）について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

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、将来的にかかる人口を維持又は増加することが想定される地域に投資し、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の着実な成長を目指しています。

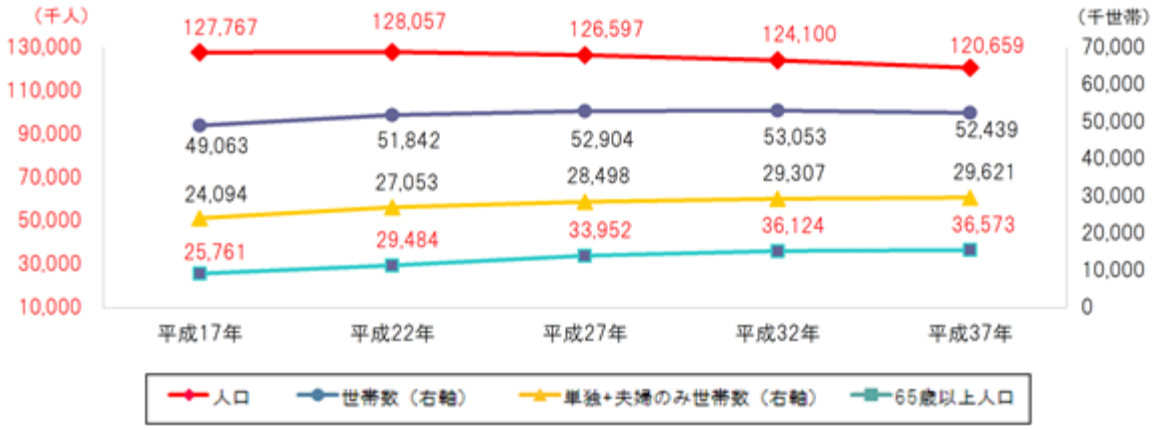
我が国の人口は、減少傾向がみられるものの、経済の首都圏一極集中の進展等の影響で東京都を中心とした首都圏への人口流入が続いています。

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

更に、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）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。

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

人口・世帯数の将来推計

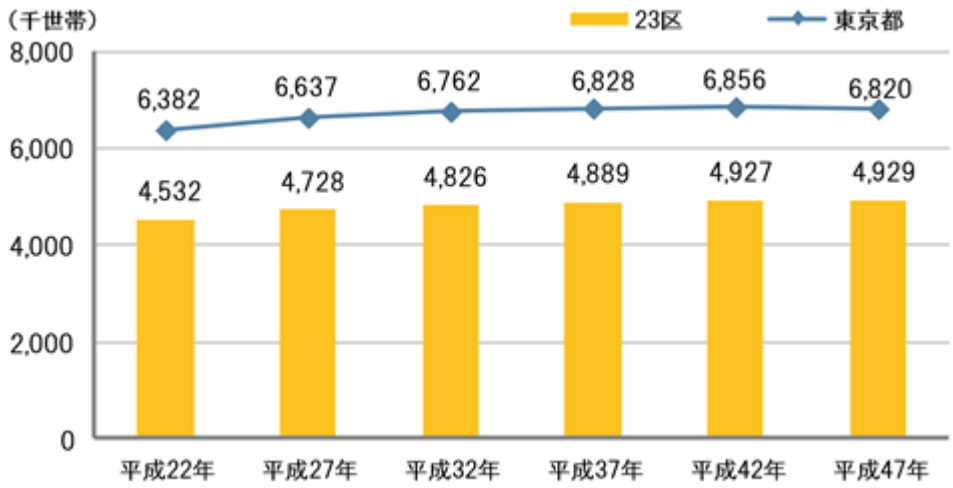


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成25年１月推計」、「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）：出生中位（死亡中位）推計」

(出所) 総務省統計局「平成17年国勢調査報告」（平成17年の人口）及び「平成22年国勢調査報告」（平成22年の人口）

(注) 上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成25年１月推計」の世帯総数及び単独　世帯と夫婦のみ世帯の合計世帯数並びに「日本の将来推計人口（平成24年１月推計）：出生中位（死亡中位）推計」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。なお、平成17年及び平成22年の人口は、総務省統計局「平成17年国勢調査報告」、「平成22年国勢調査報告」の総人口及び65歳以上の人口を示したものです。

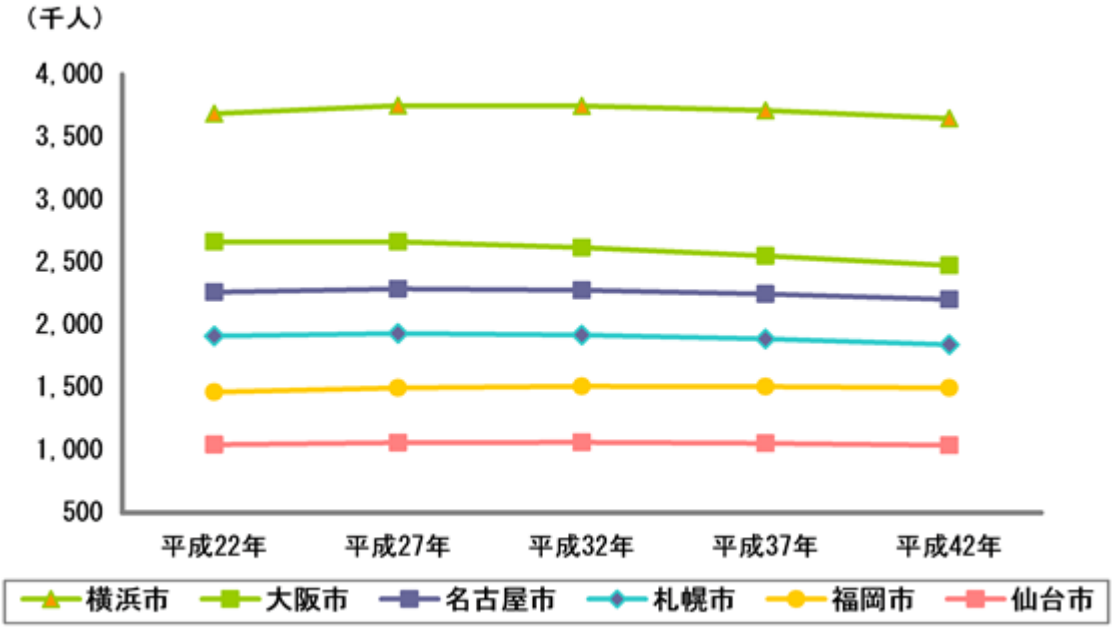
東京都の世帯数の将来推計



(出所) 東京都総務局統計部「東京都世帯数の予測」（平成26年３月推計）

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

都市別人口の将来推計



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口」平成25年３月推計
(注)上記グラフは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口」平成25年３月推計の各都市の総人口を示したものです。

b．地域別投資比率

地域別投資比率は、原則として、以下のとおりです。

地域	所在地	投資比率
エリア１	東京都主要５区（千代田区・中央区・港区・渋谷区及び新宿区）	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
計		100%

c．タイプ別投資比率

タイプ別投資比率は、原則として、以下のとおりです。

＜利用者ベース＞

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）は高い
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

d．高齢者向け住宅への投資

上記ｂ.及びｃ.にかかわらず、本投資法人は、居住施設のうち、高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅(注１)、有料老人ホーム(注２)、その他介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。以下同じです。）について、投資できるものとします。

本投資法人は、高齢者向け住宅について、必要となるサービスの提供等には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判断したオペレー

ター(注３)への一括賃貸や、大和ハウスグループの運営に関するサポートが期待できる等、高齢者向け住宅の運営に関するリスクが限定的と考えられる物件に投資します。

本投資法人は、かかる高齢者向け住宅の運営に関するリスクがポートフォリオに与える影響を適切に管理するため、高齢者向け住宅に対する投資を、ポートフォリオの限定的な範囲に限って行うものとします。

なお、高齢者向け住宅に対して投資をした場合、地域別投資比率及びタイプ別投資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。

本投資法人は、高齢者向け住宅に対して投資をするにあたり、下記「高齢者向け住宅の取引等への専門家の関与方法」に記載する組織体制を整備します。

＜高齢者向け住宅の取引等への専門家の関与方法＞

項目	内容
外部専門家からの助言	高齢者向け住宅への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、高齢者向け住宅の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家（以下「外部専門家」といいます。）から助言を受けること。 なお、高齢者向け住宅に投資する場合、外部専門家より助言を受けるとともに、以下の事項を調査します。 ①オペレーターの組織体制 ②オペレーターの運営能力、信用力等の調査 ③オペレーターの財務状況の健全性 ④バックアップオペレーター(注４)の有無、確保の必要性、可能性、運営能力、信用力等の調査 ⑤対象施設の立地評価 ⑥対象施設の建物グレード、居室の配置及び間取り、設置設備の調査 ⑦対象施設のマーケット環境の調査 ⑧対象施設の事業収支と賃料負担力の調査 ⑨対象施設の運営体制及びサービス内容の調査 ⑩対象施設の入居一時金等の管理態勢の調査 ⑪対象施設のオペレーター代替可能性の調査 ⑫対象施設の主要契約書の調査 ⑬対象施設のスキームに関する調査 ⑭設置根拠法、有料老人ホームの標準指導指針その他の指導指針、行政指導等への適合性及び許認可取得状況等の調査

高齢者向け住宅の取引を行う場合、利用料及び契約内容等について、利用者に不安を抱かせることのないよう、下記「高齢者向け住宅の利用者への配慮事項」に記載の事項に留意し、本投資法人の資産運用を行うものとします。

＜高齢者向け住宅の利用者への配慮事項＞

項目	内容
本投資法人の仕組みの周知	オペレーターが利用者に対して本投資法人の仕組み（例えば、①施設の所有者は本投資法人であり、施設のサービスはオペレーターが提供していること、②本投資法人は運用対象施設を長期保有することが原則であること等）を十分に周知させるよう、オペレーターに働きかけるとともに、必要に応じて本資産運用会社が利用者に対して周知活動を行うこととします。
高齢者向け住宅の適切な運営の確認	利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行います。なお、特に有料老人ホームについては、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年７月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っていることに留意して、かかる確認を行うものとします。

高齢者向け住宅の適切な運営の確保	利用者の安心感を確保するため、オペレーターに対し、利用料及び契約内容等に関して、本投資法人とオペレーターの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレーターが本投資法人の運用対象となる高齢者向け住宅に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めるものとします。

(注１)「サービス付き高齢者向け住宅」とは、専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した住宅のうち、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を居住者が受けることを予定した住宅をいいます。以下同じです。

(注２)「有料老人ホーム」とは、老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号。その後の改正を含みます。）に定める有料老人ホームをいいます。以下同じです。

(注３)「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４)「バックアップオペレーター」とは、オペレーターが破綻した場合等に備え、事前に用意されているオペレーターをいいます。以下同じです。

（ロ）アクイジション方針

スポンサー及びサポート会社並びにその取引先等といったネットワークの活用に加え、本資産運用会社独自のネットワークも活用し、適正な取得条件を長期的かつ安定的に確保することを目指します。

a. 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の投資基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

＜投資対象物件選別基準＞

立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分ごと（高齢者向け住宅の場合は想定されている顧客層ごと）に将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。
物件規模	物件ごとに個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、住宅タイプにより（高齢者向け住宅の場合は想定されている顧客層により）対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、総合的に検討した上で、良質な居住施設とみなせるか否かを判断します。

投資額	１投資案件当たりの最小投資額	個別投資案件ごとの最小投資額としては、５億円程度を目処としますが、投資価値分析作業及びポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討した上で、投資の可否を判断します。
	１投資案件当たりの最大投資額	個別投資案件ごとの最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件ごとの投資比率が25%を超えないことを原則とし、計算式は以下のとおりとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。 「個別投資案件ごとの投資比率」＝「当該個別投資額」／（「前期末における投資不動産等の評価額合計」+「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」+「当該個別投資額」）
	取得価格の制限	投資不動産の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。 したがって、鑑定評価額を上回る価格で取得することもあり得ますが、利益相反取引防止の観点から、利害関係者からの取得価格は原則として鑑定評価額を超えないものとします。 ただし、本資産運用会社が算定する投資価値が鑑定評価額を上回ることに合理的な理由がある場合には、当該理由について所定の各機関に説明し、その了承を得た上で、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができます。なお、取得価格には公租公課・取得費用等は含みません。

	居住施設
耐震性	新耐震基準（注１）適合、耐震補強工事実施済又は、地震予想損失率（注２）15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。
権利関係	共有物件の場合、持分割合は50%以上を原則とし、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資案件ごとに総合的に判断します。ただし、持分割合50%未満であっても、他の所有者の信用力等によっては、投資対象とすることができます。 区分所有、借地物件等の場合も、個別投資案件ごとに総合的に判断します。
開発案件投資	原則として、竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件への投資を基本としますが、下記については例外とします。 ＜竣工前の物件の取得＞ 竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しのリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。 ＜未稼働物件の取得＞ 未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。 ＜ポートフォリオに組み入れている物件の大規模修繕＞ 大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しのリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び竣工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。
環境・地質等	建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況の状況及びその中長期的な影響を各々検討した上で、個別投資案件ごとに総合的に判断します。
オペレーター等（高齢者向け住宅の場合）	高齢者向け住宅は施設の運営に特別なノウハウや専門性が必要とされる資産であることから、オペレーターの運営実績、信用力、運営ノウハウ等及び財務状況について十分に調査及び分析を行います。また、オペレーターに関する情報開示の有無、対象施設の事業収支と賃料負担力、オペレーター代替可能性等を総合的に判断します。

(注１)新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。以下同じです。
(注２)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。また、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、建築物群中の１乃至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（%）で示したものをいいます。以下同じです。

b. ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デュー・デリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

＜詳細調査項目＞

項目	調査内容
経済的調査	ａ．投資不動産の不動産鑑定評価 ｂ．テナントの信用力 ｃ．マスターレッシーの運営能力 ｄ．過去稼働率の推移、賃料水準の動向 ｅ．投資不動産の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況） ｆ．投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 ｇ．投資不動産の用途・規模の適合性 ｈ．鉄道等主要交通機関からの利便性 ｉ．投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性 ｊ．投資不動産の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性 ｋ．投資不動産の敷金・保証金等の適正性 ｌ．過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設）については、人口動態及び賃貸市場の分析

項目	調査内容
物理的調査	ａ．建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 ｂ．建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 ｃ．耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ｄ．地震予想損失率の検証 ｅ．修繕計画の検証 ｆ．アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 ｇ．土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	ａ．不動産登記簿謄本・公図の調査 ｂ．土地境界確定の状況、境界紛争の調査 ｃ．賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 ｄ．区分所有建物の場合 ・管理規約・協定書等の調査 ・敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 ｅ．共有持分の場合 ・共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ・共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ・賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 ｆ．借地権の場合 ・借地権に対する対抗要件の具備の状況 ・借地権売却時の承諾料の有無及び金額 ｇ．テナントとの紛争の可能性 ｈ．優先交渉権の有無 ｉ．前所有者の状況（否認権の確認）
オペレーター調査（高齢者向け住宅の場合）	ａ．オペレーターの組織体制 ｂ．オペレーターの運営能力、信用力等の調査 ｃ．オペレーターの財務状況の健全性 ｄ．バックアップオペレーターの有無、確保の必要性、可能性、運営能力、信用力等の調査 ｅ．対象施設の立地評価 ｆ．対象施設の建物グレード、居室の配置及び間取り、設置設備の調査 ｇ．対象施設のマーケット環境の調査 ｈ．対象施設の事業収支と賃料負担力の調査 ｉ．対象施設の運営体制及びサービス内容の調査 ｊ．対象施設の入居一時金等の管理態勢の調査 ｋ．対象施設のオペレーター代替可能性の調査 ｌ．対象施設の主要契約書の調査 ｍ．対象施設のスキームに関する調査 ｎ．設置根拠法、有料老人ホームの標準指導指針その他の指導指針、行政指導等への適合性及び許認可取得状況等の調査

（ハ）アセットマネジメント方針

ａ．構築された物件ポートフォリオについては、用途ごとに適切かつ効率的に運用管理を行うものとし、適切かつ効率的な運用管理が実現できるよう、個別物件ごとに、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なPM会社を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託する運用管理の方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面ごとにPM会社に示すものとし、その項目は原則として以下に記載のとおりとします。ただし、高齢者向け住宅において当該業務の一部又は全部がオペレーターに委託されている場合等、PM会社への委託の必要性がないと判断した場合には、以下に記載の項目の一部又は全部について、PM会社に委託しないことがあります。

テナント営業管理	ａ．投資不動産の賃貸方針の立案 ｂ．新規契約・契約更新に係る賃貸条件の立案 ｃ．賃料調査等、マーケティング戦略の立案 ｄ．テナント満足度の向上策の立案・実施 ｅ．テナント営業管理業者への指示・助言・業務管理 ｆ．テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉

施設維持管理	ａ．投資不動産の運営管理方針の立案 ｂ．投資不動産の運営管理計画の立案及び実績の検証 ｃ．投資不動産の賃貸収支管理 ｄ．運営管理コスト配分方針の立案 ｅ．施設運営管理業者への指示・助言・業務管理
資産保全管理	ａ．投資不動産の修繕計画方針の立案 ｂ．投資不動産の資本的支出の提案 ｃ．建物改修工事の計画方針立案 ｄ．工事・営繕管理業者への指示・助言・業務管理

b．PM会社の選定に際しては、原則として以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。ただし、高齢者向け住宅において、PM会社への委託業務が限定されている場合等、以下に記載の項目の一部又は全部が妥当しないと判断した場合には、以下に記載の項目の一部又は全部について、調査・検討しないことがあります。PM会社にPM業務を委託した後は、原則として年１回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面からPM会社の運営管理実績を評価し、必要に応じてPM会社に対する改善指示等を行うものとします。かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

＜PM会社調査・検討項目＞

項目	内容
業容	PM事業概要、人員体制、専門とする不動産の用途又は事業エリア等
実績	不動産用途別又は地域別の管理実績
財務健全性	過去３期における業績（B/S、P/L、C/F等）、信用度
PM内容	テナント営業管理（リーシング等）、施設維持管理（保守・清掃・警備等）、資産保全管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事に係る管理等）、これらに伴う管理企画提案、渉外業務（クレーム対応を含みます。）、報告業務等、現状のPM業務の質・機動性及びその将来性（人材及び組織・体制は質・量ともに十分か）
報酬額	PM内容との相応性
その他	近隣の競合する建物（本投資法人所有物件を除きます。）の受託状況

c．テナントの分散により安定した将来賃料キャッシュ・フローを期待することができることから、個人を対象としたリーシングを基本とします。ただし、物件所在地の賃貸マーケット特性や物件仕様から社宅等、法人としての利用ニーズがある物件については、法人向けのリーシングも行います。

d．転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）でのマスターリース契約をPM会社と締結することを基本とします。ただし、高齢者向け住宅においては、オペレーターとの賃貸借契約の管理上の円滑性等を考慮の上、マスターリース契約の締結の要否や方式等について、慎重に判断し、決定します。なお、転貸借契約については、契約内容、物件の特性、テナントの信用力、及び市場の特性を勘案し、PM会社において敷金・礼金を徴収しない方式で行うよう指図することもできるものとします。

上記にかかわらず、運用資産のうち店舗等の部分のマスターリース契約については、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）と転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式（サブ・リース方式）のうち、賃貸マーケット特性や物件特性を踏まえ、より効率的な方式を選択することを基本とします。

なお、サブ・リース方式を選択する場合、マスターレッシーの選定に際しては、ⅰ．過去に第三者との間でサブ・リース方式でのマスターリース契約締結の実績があること、ⅱ．マスターレッシーとしての十分な信用度・財務健全性が認められること、ⅲ．稼働率実績が良好である等、テナント営業管理の能力が十分あると認められること、ⅳ．当該投資不動産に対するPM力が備わっており、施設運営力が十分にあると認められること、ⅴ．当該投資不動産に対する理解度や関係度が高いと認められることを調査・検討の上、総合的に判断します。なお、店舗等の部分についてサブ・リース方式を選択する場合、マスターレッシーたるPM会社は、当該店舗等の部分の賃貸事業における運営事業者としての役割を実質的に担うことになる点を十分配慮した上で、慎重に判断するものとします。

e．転貸借契約におけるテナントの選別に際しては、PM会社をして以下に記載の各項目を審査させた上で総合的に判断することを原則とします。ただし、高齢者向け住宅においては、テナントとの契約形態が当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの経営方針等により異なることから、テナントの選別について、原則としてオペレーターに判断を委ねる等、当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの能力、信用性等の諸般の事情を考慮の上、慎重に判断し、決定します。

ⅰ．法人

業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
業績	過去３期における業績（B/S、P/L、C/F等）
信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記の内容との相応性

ⅱ．個人

勤務先	勤務先の内容、勤続年数
収入	年収額、賃料総額が年収額に占める割合
連帯保証人	有無、属性
契約内容	賃貸借の目的、契約期間、賃料、敷金・礼金等
その他	物件特性やターゲットとするテナント属性に応じた審査

f．転貸借契約における賃料・敷金・契約期間の扱いについては、以下を基本とします。ただし、高齢者向け住宅においては、テナントとの契約形態が当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの経営方針等により大きく異なることから、諸般の事情を考慮の上、適切な契約内容を、慎重に判断し、決定します。

ⅰ．賃料

物件所在地域の賃貸マーケット特性と当該物件の立地特性や機能等を踏まえ、その競争力を見極めた上で適正な賃料水準の設定に努めるものとします。

ⅱ．敷金

敷金について、賃料の２か月分（ただし、店舗等の部分については賃料の10か月分）を基本としますが、賃貸契約の内容、物件の特性、テナントの信用力及び市場の特性を勘案し、柔軟に対応するものとします。

ⅲ．契約期間

２年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性・市場の状況に応じて定期借家契約によることもできるものとします。なお、店舗等の部分については、長期安定的な契約を基本とするものの、賃貸マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替えを可能とするだけのフレキシビリティの確保にも留意するものとします。

（ニ）修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

a．本投資法人の保有する不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる経費的支出の他、中長期にわたり不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を不動産ごとに策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行います。

b．上記修繕計画については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、年１回、１年間、３年間及び10年間を対象期間とする各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）についてそれぞれ策定又は見直しを行います。

c．修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画を考慮した上で必要な額を積み立てます。資本的支出については、ポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲内で実施します。

（ホ）付保方針

a．損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、本投資法人の保有する不動産ごとの特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。

b．地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等とを勘案して、総合的に判断します。

ただし、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額のうち、地震予想損失率15%を超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するものとします。

（ヘ）売却方針

本投資法人の保有する不動産については、中長期的に保有することを基本とし、短期的な売却は原則として行いません。

ただし、売却する場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断するものとします。

（ト）財務方針

a. 資金調達の基本条件

本投資法人は、資金調達については、調達手段の多様化（投資法人債発行の検討等）、返済期限の分散、担保余力の確保を基本方針とし、効率的な資金調達に努めるものとします。具体的な借入条件・借入先の決定に当たっては、金利水準や動向を十分勘案して決定するとともに、借入先の適正な分散による、金利以外の部分も含めたトータルコストの抑制と、借入の機動性を両立させるよう配慮するものとします。将来の物件取得時における必要資金の調達、又は敷金・保証金の返還に備え、極度借入枠やコミットメント・ラインを設定することができるものとします。

b. LTV基準

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTV（資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金の無い敷金・保証金の合計額の比率）の上限は60%を目処とします（注）。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60%を超えることができるものとします。

(注)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していく方針です。

c. 金融デリバティブ取引

本投資法人は、金利変動リスク等をヘッジする目的で金融デリバティブ取引を行うことができるものとします。

d. キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、種々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、投資法人運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還並びに投資対象不動産の取得等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。かかる余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することもできるものとしますが、投資対象の選別に際しては、安全性と換金性とを重視するものとします。また、テナントから預かった敷金・保証金を活用することもできるものとします。

（2）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券に投資します（規約第31条）。

（イ）不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 上記a.からc.に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
e. 上記a.からc.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
f. 当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券とは、資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（下記a.からd.の証券に表示されるべき権利を含みます。）をいいます。

a. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券
b. 資産流動化法第２条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
c. 投信法第２条第７項に規定する投資信託の受益証券
d. 投信法第２条第15項に規定する投資証券

（ハ）本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a． 預金

b． 有価証券（金商法第２条第１項各号及び第２項各号に規定するものをいい、上記（イ）、（ロ）及び本（ハ）に掲げる特定資産を除きます。）

c． デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号に定めるものをいいます。）

d． 金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）

e． 信託財産を上記a.からｄ.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ニ）本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

a． 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権

b． 慣習法上認められる温泉権（源泉権）

c． 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

（ホ）金商法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ニ)までを適用します。

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「（1）投資方針　③ ポートフォリオ構築方針（ロ）アクイジション方針」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「（1）投資方針　③ ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ・マネジメント方針」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

① 利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。）とします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④　分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤　投信協会規則

本投資法人は、上記①から④の他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）b.」に掲げる有価証券及び「同ｄ.」に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ハ）c.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第２項）。

（ハ）国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前記「（2）投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（イ）b.」から「同g.」に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第32条第３項）。また、本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わないものとします（規約第32条第４項）。

（ニ）組入資産の貸付け

a.　本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本（ニ）において同じです。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、原則として当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとします（規約第33条第１項）。

b.　本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を自ら又は信託の受託者を通じて、収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第２項）。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第３項）。

（ホ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a.　借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ホ）において同じです。）の発行を行うことがあります（規約第35条第１項）。

b.　借入金の使途

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第35条第２項本文）。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします（同項ただし書）。

c.　借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

d.　借入先

資金を借入れる場合、金商法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

e．担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第35条第３項）。

② 金商法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金商法及び投信法による投資制限に従います。かかる投資制限のうち、主なものは以下のとおりです。

（イ）資産運用会社による運用に対する制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b．運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第２号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第４号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固定財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令第125条で定めるものでない場合に、当該権利又は有価証券についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号に掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）。

（ⅰ）金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金商法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金商法施行令で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

f．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の２第７号、業府令第130条）。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（vii）その他業府令で定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

ただし、投信法の改正により、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第１項第３号ないし第５号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されないこととされます（金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年６月19日法律第45号）（以下「金融商品取引法等の一部を改正する法律」といいます。）による改正後の投信法第194条第２号）（平成26年12月１日施行予定。）。

（ハ）自己の投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

a．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
b．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
c．その他投信法施行規則で定める場合

投信法の改正により、その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合の例外が新設されます（金融商品取引法等の一部を改正する法律による改正後の投信法第80条第１項第１号）（平成26年12月１日施行予定。）。なお、本投資法人はこれに対応する規約の定めを有しています（規約第８条第２項）。

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

a．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
b．その他投信法施行規則で定める場合

③　その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(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、本投資証券又は本投資法人債券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債券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、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ 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の回避及び発生した場合の対応に努めますが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格を下回ることも予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク
（イ）投資対象を主として居住施設としていることによるリスク
（ロ）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

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
（ニ）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

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ヘ）法令等の制定・変更に関するリスク
（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（チ）マスターリースに関するリスク
（リ）転貸に関するリスク
（ヌ）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
（ル）共有物件に関するリスク
（ヲ）区分所有建物に関するリスク
（ワ）借地物件に関するリスク
（カ）借家物件に関するリスク
（ヨ）開発物件に関するリスク

（タ）有害物質に関するリスク
（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ソ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ツ）高齢者向け住宅に関するリスク

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

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

①　投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク

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

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

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

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

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

（ロ）金銭の分配に関するリスク

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

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

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

（ニ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

（ホ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

（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、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

（イ）投資対象を主として居住施設としていることによるリスク

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

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

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

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

（ロ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２ 投資方針　(1) 投資方針　③ ポートフォリオ構築方針」に記載するとおり、東京都主要５区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）（エリア１）及びエリア１を除く東京都区内（エリア２）に所在する物件に60%以上を投資する方針です。したがって、これらの地域における人口、人口

動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

（ハ）PM会社に関するリスク

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

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

（ニ）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。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

（ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（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。

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

（ヘ）法令等の制定・変更に関するリスク

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

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

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（チ）マスターリースに関するリスク

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

（リ）転貸に関するリスク

賃借人（サブ・リース会社を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを必ずしも自己の意思に即して選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態の悪化が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

（ヌ）テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

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

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

（ル）共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

されています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

（ワ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（カ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（ヨ）開発物件に関するリスク

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

（タ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵され

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

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

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

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

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件も大部分が信託不動産です。

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

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

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

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

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

（ソ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

（ツ）高齢者向け住宅に関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限って高齢者向けの住宅に投資できるものとされていますが、高齢者向けの住宅の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが

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

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

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

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

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
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%以上とすることとしています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥　その他のリスク

（イ）予定した取引を実行することができないリスク

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

（ロ）不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

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

（ハ）専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

（ニ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

（ホ）本投資法人等の評判に関するリスク

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

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

（ヘ）減損会計の適用に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理態勢

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

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

①　リスク管理態勢

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

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

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

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

②　適時適切な情報開示

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

③　コンプライアンスの徹底

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

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

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

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払時期は、以下のとおりです。

（イ）各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、一人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(注)本投資法人は、執行役員又は監督役員の投信法第115条の６第１項に定める責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び同別紙）

本資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ以下のとおりです。資産運用報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

（イ）運用報酬１（資産連動報酬）

各計算期間（注１）の末日に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額（注２）に年率0.4%を乗じた額（ただし、計算期間ごとに１年を365日とする日割計算によるものとします。）を上限とする額を、各計算期間の終了後１か月以内に、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

（注１）各計算期間とは、直前の決算期の翌日から 3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）をいいます。

（注２）評価額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいいます。なお、評価の方法については後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　１ 資産管理等の概要　（１）資産の評価」に定めるとおりとします。

① 計算期間Ⅰにおける評価額

直前の決算期に保有する不動産等又は不動産対応証券の評価額

② 計算期間Ⅱにおける評価額

計算期間Ⅰにおける評価額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得（合併による承継を含みます。以下本注２において同じです。）又は処分した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価額（合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額。以下本注２において同じです。）の合計額を加算し、処分した不動産等又は不動産対応証券の計算期間Ⅰにおける評価額を減額した額

（ロ）運用報酬２（利益連動報酬）

計算書類等を承認した日の翌月末までに、運用報酬２控除前の税引前当期純利益（ただし、負ののれん発生益を除きます。）から繰越欠損金を控除した額に、５%を上限とする料率を乗じた額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

（ハ）取得・譲渡報酬

(a)本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（下記(b)に該当する場合を除きます。）

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、不動産等又は不動産対応証券の取得価額又は譲渡価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(b)本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合

不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに、取得価額又は譲渡価額に0.4%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

(c)上記(a)及び(b)にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益（注）が生じない場合、譲渡報酬は発生しません。

(注) 譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価額が、（ⅰ）当該譲渡に要した費用及び（ⅱ）当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価額と当該合計額との差額をいいます。

（ニ）合併報酬

本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、合併の効力発生日の翌月末までに、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.8%を乗じた額を上限として、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替（振込手数料又は振替手数料は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。

③　資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者、ＮＣＲ第１回債に係る投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者並びに本投資法人第１回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者、ＮＣＲ第１回債に係る投資法人債管理者/投資法人債に関する一般事務受託者並びに本投資法人第１回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）資産保管業務に係る報酬

本投資法人は、資産保管業務に係る報酬として、営業期間ごとに、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を、資産保管会社から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払います。

（ロ）投資主名簿等の管理に係る報酬

本投資法人は、投資主名簿等の管理に係る報酬として、毎月、以下の委託事務手数料表により計算した金額を、投資主名簿等管理人から請求を受けた日の属する月中に、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法により支払います。ただし、委託事務手数料表に定めのない投資主名簿等の管理に係る報酬は、その都度、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ定めます。また、経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ、これを変更し得るものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍投資主 １名につき 70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定を除きます。)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 １件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 １件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 １件につき 15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき ３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　　届 １件につき 300円 (2) 調　　査 １件につき 1,200円 (3) 証　　明 １件につき 600円 (4) 投資口異動証明 １件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 １件につき 300円 (6) 情報提供請求 １件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．諸通知発送手数料	(1)封入発送料　封入物２種まで （機械封入）１通につき　25円 １種増すごとに５円加算 (2)封入発送料　封入物２種まで （手封入）　１通につき　40円 １種増すごとに10円加算 (3)葉書発送料　１通につき　８円 (4)宛名印書料　１通につき　15円 (5)照　合　料　１照合につき　10円 (6)資料交換等送付料　１通につき　60円	封入発送料：招集通知、決議通知等の封入、　発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料：葉書の発送 宛名印書料：諸通知等発送のための宛名印書 照合料：２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料：資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物整理手数料	１通につき　200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき　35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき１日　10,000円 (4) データ保存料 １回につき　70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき　20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき　20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 １名につき　15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき　20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき　27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙１枚につき　30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき　50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
12. 処分代金支払事務手数料	１件につき　1,500円	旧ＮＣＲの投資証券所持人からの請求に基づき行う処分代金支払事務

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
13. 名義書換手数料	大和ハウス・レジデンシャル投資法人投資口１口につき 120円 ただし、毎月ごとの累計で１口未満が生じた場合は１口として計算する。	旧ＮＣＲの投資証券所持人からの請求に基づき行う処分代金支払事務にあたり、他人名義の投資口について実施する請求人名義への名義書換事務

■振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ１件につき 100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

■臨時事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．道府県民税配当割代理納付関連事務手数料	(1) 納入申告書作成手数料 １回につき 15,000円 (2) 代理納付業務手数料 １回につき 37,000円	道府県民税配当割納入申告書の作成 道府県民税配当割の代理納付

（ハ）特別口座管理機関に支払う手数料

本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料表により計算した金額を、請求のあった月の末日までに特別口座管理機関の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替（振込手数料又は振替手数料並びに当該振込手数料金額又は振替手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）の方法によりこれを支払います。ただし、以下の口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ定めます。また、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

＜口座管理事務手数料表＞

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次手数料	諸届１件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知

（ニ）一般事務に係る報酬

本投資法人は、一般事務に係る報酬として、営業期間ごとに、本投資法人の資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として別途定める委託報酬を、一般事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込み又は口座振替の方法により支払います。

（ホ）ＮＣＲ第１回債に係る投資法人債管理者／投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

本投資法人は、投資法人債管理者／投資法人債に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行に対して、以下のとおり報酬を支払います。

a．投資法人債管理手数料

本投資法人は、投資法人債管理の委託に関する手数料（以下、本a.において「手数料」といいます。）として、発行日から償還期日までの間、以下に定めるところに従い、毎１か年につきＮＣＲ第１回債の現存額に2.0／10,000（年率）を乗じた金額を次のとおり支払います。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

(ⅰ)手数料の計算期間は、毎年３月及び９月（以下、本(i)において「支払月」といいます。）までの各々前６か月間とします。ただし、初回の手数料については、発行日の翌日から最初の支払月の月末までとし、また、最後の手数料についてはその直前の支払月の翌月初から満期償還日まで、買入消却によりＮＣＲ第１回債の総額が消滅した場合には、その消滅した日の属する月の月末までとします。

(ⅱ)各計算期間内の毎月の手数料は、各々その前月末におけるＮＣＲ第１回債残高に対し、月割により計算します。ただし、発行月については発行日の翌日から発行日の属する月の月末までの手数料を発行額に対して日割で計算し、また、満期償還月については当該月初から償還日までの手数料を前月末におけるＮＣＲ第１回債残高に対して日割で計算します。この場合の日割計算は、年365日の方法によります。

(ⅲ)手数料の支払日は、各計算期間の最終月の25日（銀行休業日にあたるときはその前銀行営業日）とします。ただし、満期償還の場合は満期償還日とし、買入消却によりＮＣＲ第１回債の総額が消滅した場合は、消滅した日の翌日から10銀行営業日目とします。

b．投資法人債に関する一般事務の委託に関する手数料

発行代理人事務、支払代理人事務及びその他の発行・期中事務の委託に関する手数料は、金10,100,000円（消費税及び地方消費税を含みません。）であり、ＮＣＲ第１回債の払込日に支払済みです。

本投資法人は、買入消却事務の委託に関する手数料として、消却金額の10,000分の0.5を支払います。なお、当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

（ヘ）本投資法人第１回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

本投資法人が、投資法人債に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行に対して支払う手数料（当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。）は、金4,000,000円であり、支払済みです。

本投資法人は、買入消却事務の委託に関する手数料として、消却金額の10,000分の0.075を支払います。

また、元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下のとおりとし、支払代理人たる本投資法人第１回債に係る一般事務受託者を経由して、本投資法人第１回債の投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関又は支払代理人たる本投資法人第１回債に係る一般事務受託者に、業務規定等に定められる方法に従い交付するものとします。

元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075

利金支払の場合　残存元金の10,000分の0.075（各利払いごと）

なお、上記手数料に賦課される消費税及び地方消費税相当額は、本投資法人が負担します。

④　会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払います（規約第28条）。

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社　財務企画部

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

電話番号　03-3595-1261

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用についても負担するものとします。

a．　運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金

b．　投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費

c．分配金支払に関する費用（振替支払通知書用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
d．有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成及び提出に係る費用
e．目論見書及び（仮）目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
f．財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
g．本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
h．本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
i．投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
j．役員に係る実費及び立替金等
k．運用資産の取得、管理、譲渡等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
l．借入金及び投資法人債に係る利息
m．本投資法人の運営に要する費用
n．本投資証券が東京証券取引所に上場するのに要する費用
o．その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

（ⅰ）源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%　（所得税15.315% 住民税５%）
平成50年１月１日～	20%　　（所得税15%　　住民税５%）

（注１）平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注２）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年１月１日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

（ⅱ）確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注１）総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
（注２）上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記(ⅰ)の源泉徴収税率と同じです。
（注３）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

（ⅲ）源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。
（注2）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(ⅰ) みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注１）譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合
※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
（注２）譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 － 譲渡原価の額
（注３）調整後の取得価額 = 従前の取得価額 － 譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(ⅰ) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税５%）
平成50年１月１日～	20%（所得税15% 住民税５%）

（注）平成26年１月１日～平成49年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限る）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記(ⅰ)の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年１月１日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上である方に限ります。
（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ii）及び（iii）の損益通算や繰越控除には適用できません。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人税）からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年１月１日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年１月１日～	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ⅰ）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（ⅱ）みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

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

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

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が平成27年３月31日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除く）に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成24年４月１日 ～平成27年３月31日	平成27年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

本投資法人が平成27年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

（注１）共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。
（注２）倉庫及びその敷地は対象外です。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の平成26年８月31日現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域（注２）	保有総額（百万円）（注３）	対総資産比率（%）（注４）
不動産	居住施設（注１）	エリア１	11,617	4.9
		エリア２	14,242	6.0
		エリア３	－	－
		エリア４	23,028	9.7
不動産を信託財産とする信託の受益権		エリア１	77,728	32.6
		エリア２	58,784	24.7
		エリア３	19,673	8.3
		エリア４	22,931	9.6
小計			228,005	95.8
預金・その他の資産			10,086	4.2
資産総額　計			238,092	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注４）
負債総額	126,469	53.1
純資産総額	111,622	46.9

（注１）高齢者向け住宅である「アーバンリビング稲毛」を含んでいます。

（注２）「地域」に記載されている「エリア１」とは、東京都主要５区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を、「エリア２」とは、「エリア１」を除く東京都区内を、「エリア３」とは、首都圏（エリア１及びエリア２を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア４」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。以下同じです。

（注３）「保有総額」は、平成26年８月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び不動産を信託財産とする信託の受益権については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を百万円未満を切捨てて記載しています。

（注４）「対総資産比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金商法第２条第２項第１号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上当該信託受益権に係る信託不動産（以下に定義します。）は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載しています。

なお、後記「③ その他投資資産の主要なもの」記載の信託不動産に係る信託受益権以外に、本投資法人が投資する有価証券はありません。

②【投資不動産物件】

参照の便宜上、本投資法人が保有する不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載しています。なお、後記「③ その他投資資産の主要なもの」記載の不動産以外に本投資法人によるその他投資不動産物件の組入れはありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成26年８月31日現在において、下表に掲げる不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本③において「信託不動産」といいます。）を保有しています。

（イ）保有資産の概要

本投資法人の平成26年８月31日現在における保有資産の概要は以下のとおりです。

(a)不動産又は信託不動産の取得価格、帳簿価格、対総資産比率、期末算定価額、取得時期及び担保設定の状況は以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	帳簿価格（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	取得時期（注５）	担保設定
居住施設	エリア１	1001	クイズ恵比寿	7,650	7,392	3.2	8,000	平成18年３月22日	無
		1002	カスタリア麻布十番七面坂	4,500	4,304	1.9	4,020	平成18年３月22日	無
		1003	カスタリア芝公園	2,630	2,492	1.1	1,960	平成18年３月22日	無
		1004	カスタリア銀座	2,520	2,418	1.1	2,000	平成18年３月22日	無
		1005	カスタリア広尾	2,220	2,141	0.9	1,730	平成18年３月22日	無
		1006	カスタリア日本橋	1,200	1,120	0.5	1,070	平成18年３月22日	無
		1007	カスタリア八丁堀	2,300	2,193	1.0	2,070	平成19年３月７日	無
		1008	カスタリア麻布十番	2,910	2,851	1.3	2,480	平成19年６月21日	無
		1009	カスタリア麻布十番II	2,690	2,604	1.1	2,330	平成19年６月21日	無
		1010	カスタリア新宿夏目坂	1,865	1,813	0.8	1,610	平成19年６月21日	無
		1011	カスタリア銀座II	1,800	1,727	0.8	1,600	平成19年６月21日	無
		1012	カスタリア渋谷櫻丘	1,400	1,370	0.6	1,060	平成19年６月21日	無
		1015	カスタリア西麻布霞町	2,143	2,125	0.9	2,010	平成22年４月１日	無
		1016	カスタリアお茶の水	1,770	1,710	0.8	1,900	平成22年４月１日	無
		1017	カスタリア参宮橋	1,393	1,403	0.6	1,400	平成22年４月１日	無
		1018	カスタリア水天宮	1,279	1,229	0.5	1,250	平成22年４月１日	無
		1019	カスタリア水天宮II	1,138	1,092	0.5	1,120	平成22年４月１日	無
		1020	カスタリア新富町	932	892	0.4	920	平成22年４月１日	無
		1021	カスタリア新富町II	825	786	0.3	811	平成22年４月１日	無
		1022	カスタリア原宿	887	870	0.4	839	平成22年４月１日	無
		1023	カスタリア代々木上原	608	593	0.3	645	平成22年４月１日	無
		1024	カスタリア千駄ヶ谷	555	551	0.2	556	平成22年４月１日	無
		1025	カスタリア新宿７丁目	464	449	0.2	474	平成22年４月１日	無
		1027	カスタリア人形町	947	897	0.4	1,060	平成22年４月１日	無
		1028	カスタリア人形町II	1,070	1,015	0.4	1,180	平成22年４月１日	無
		1029	カスタリア新御茶ノ水	914	879	0.4	951	平成22年４月１日	無
		1030	カスタリア東日本橋II	1,370	1,305	0.6	1,480	平成22年４月１日	無
		1031	カスタリア神保町	1,160	1,112	0.5	1,260	平成22年４月１日	無
		1032	カスタリア新富町III	675	637	0.3	670	平成22年４月１日	無
		1033	カスタリア新宿御苑	2,720	2,618	1.1	2,800	平成22年４月１日	無
		1034	カスタリア高輪台	860	832	0.4	901	平成22年４月１日	無
		1035	カスタリア東日本橋III	666	633	0.3	707	平成22年４月１日	無
		1036	カスタリア新宿御苑II	486	464	0.2	460	平成22年４月１日	無
		1037	カスタリア新富町IV	400	382	0.2	405	平成22年４月１日	無
		1038	カスタリア高輪台II	1,190	1,150	0.5	1,220	平成22年４月１日	無
		1039	カスタリア南麻布	642	620	0.3	610	平成22年４月１日	無
		1040	カスタリア銀座III	2,880	2,779	1.2	2,740	平成22年４月１日	無
		1041	カスタリア茅場町	2,707	2,600	1.1	2,790	平成22年４月１日	無
		1042	カスタリア高輪	7,430	7,231	3.2	7,250	平成22年４月１日	無
		1043	カスタリア東日本橋	3,520	3,364	1.5	3,600	平成22年４月１日	無
		1045	カスタリア新宿	2,950	2,872	1.3	3,070	平成22年４月１日	無
		1046	カスタリア市ヶ谷	940	918	0.4	1,260	平成22年６月29日	無
		1047	芝浦アイランドブルームタワー	7,580	7,437	3.3	8,070	平成23年10月18日	無
		1048	カスタリア初台	2,030	2,064	0.9	2,220	平成23年12月19日	無
		1049	カスタリア初台II	1,900	1,937	0.8	2,090	平成25年９月27日	無
		1050	カスタリア恵比寿	1,420	1,451	0.6	1,580	平成25年９月27日	無
		小計		92,136	89,345	39.2	90,229	-	-

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	帳簿価格（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	取得時期（注５）	担保設定
居住施設	エリア２	2001	カスタリア目黒かむろ坂	4,500	4,212	1.8	3,920	平成17年12月20日	無
		2002	カスタリア都立大学	648	605	0.3	527	平成18年３月22日	無
		2004	カスタリア雪谷	1,110	1,047	0.5	1,100	平成19年３月７日	無
		2005	カスタリア祐天寺	1,450	1,382	0.6	1,170	平成19年６月21日	無
		2006	カスタリア大塚	1,480	1,388	0.6	1,460	平成19年６月21日	無
		2007	カスタリア菊川	817	765	0.3	771	平成19年６月21日	無
		2008	カスタリア目黒	844	820	0.4	881	平成22年４月１日	無
		2009	カスタリア大塚Ⅱ	1,040	983	0.4	1,060	平成22年４月１日	無
		2010	カスタリア自由が丘	1,200	1,166	0.5	1,250	平成22年４月１日	無
		2011	カスタリア目白	988	947	0.4	982	平成22年４月１日	無
		2012	カスタリア池袋	2,570	2,464	1.1	2,460	平成22年４月１日	無
		2013	カスタリア要町	1,140	1,098	0.5	1,130	平成22年４月１日	無
		2014	カスタリアタワー品川シーサイド	7,380	7,073	3.1	7,720	平成22年４月１日	無
		2015	カスタリア八雲	857	833	0.4	733	平成22年４月１日	無
		2016	カスタリア戸越駅前	1,560	1,507	0.7	1,750	平成22年４月１日	無
		2018	カスタリア本所吾妻橋	996	948	0.4	997	平成22年４月１日	無
		2019	カスタリア北沢	742	715	0.3	748	平成22年４月１日	無
		2020	カスタリア門前仲町	503	476	0.2	476	平成22年４月１日	無
		2023	カスタリア上池台	198	188	0.1	204	平成22年４月１日	無
		2024	カスタリア森下	832	790	0.3	893	平成22年４月１日	無
		2025	カスタリア若林公園	776	750	0.3	763	平成22年４月１日	無
		2026	カスタリア浅草橋	792	751	0.3	838	平成22年４月１日	無
		2027	カスタリア入谷	546	516	0.2	588	平成22年４月１日	無
		2028	カスタリア北上野	2,641	2,506	1.1	2,460	平成22年４月１日	無
		2029	カスタリア森下Ⅱ	686	648	0.3	775	平成22年４月１日	無
		2030	カスタリア三ノ輪	1,430	1,351	0.6	1,470	平成22年４月１日	無
		2031	カスタリア尾山台	533	515	0.2	560	平成22年４月１日	無
		2032	カスタリア中野	1,060	1,007	0.4	1,140	平成22年４月１日	無
		2033	カスタリア用賀	923	893	0.4	1,050	平成22年４月１日	無
		2034	カスタリア住吉	948	895	0.4	929	平成22年４月１日	無
		2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	2,160	2,064	0.9	2,410	平成22年４月１日	無
		2036	カスタリア押上	1,100	1,038	0.5	1,100	平成22年４月１日	無
		2037	カスタリア蔵前	1,260	1,196	0.5	1,370	平成22年４月１日	無
		2038	カスタリア中延	1,790	1,745	0.8	2,430	平成22年６月29日	無
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	7,007	3.1	8,260	平成22年11月１日	無
		2040	カスタリア戸越	1,770	1,701	0.7	2,360	平成22年11月１日	無
		2041	カスタリア大井町	1,181	1,218	0.5	1,360	平成23年６月30日	無
		2042	カスタリア大森	1,500	1,522	0.7	1,750	平成23年８月２日	無
		2043	カスタリア三宿	1,900	1,932	0.8	2,240	平成23年10月７日	無
		2044	カスタリア荒川	1,660	1,666	0.7	2,010	平成24年３月28日	無
		2045	カスタリア大森Ⅱ	2,370	2,371	1.0	2,620	平成24年３月29日	無
		2046	カスタリア中目黒	3,800	3,846	1.7	4,060	平成24年11月29日	無
		2047	カスタリア目黒長者丸	2,030	2,063	0.9	2,250	平成25年９月27日	無
		2048	カスタリア目黒鷹番	1,750	1,773	0.8	1,850	平成25年９月27日	無
		2049	カスタリア大森Ⅲ	1,520	1,552	0.7	1,700	平成25年９月27日	無
		2050	森のとなり	1,020	1,070	0.5	1,100	平成26年７月１日	無
			小計	75,361	73,026	32.0	79,675	-	-

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注１）	帳簿価格（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）	期末算定価額（百万円）（注４）	取得時期（注５）	担保設定
居住施設	エリア３	3001	コスモハイム武蔵小杉	1,674	1,626	0.7	1,760	平成18年３月22日	無
		3002	カスタリア鶴見	666	630	0.3	681	平成19年６月21日	無
		3003	カスタリア船橋	704	691	0.3	750	平成22年４月１日	無
		3006	カスタリア西船橋	783	745	0.3	826	平成22年４月１日	無
		3007	カスタリア舞浜	670	636	0.3	612	平成22年４月１日	無
		3008	カスタリア市川妙典	671	641	0.3	680	平成22年４月１日	無
		3010	カスタリア浦安	592	563	0.2	590	平成22年４月１日	無
		3011	カスタリア南行徳	543	515	0.2	484	平成22年４月１日	無
		3012	カスタリア南行徳Ⅱ	385	365	0.2	334	平成22年４月１日	無
		3013	カスタリア野毛山	325	310	0.1	312	平成22年４月１日	無
		3017	カスタリア市川	461	432	0.2	488	平成22年４月１日	無
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,332	2.3	5,830	平成23年10月７日	無
		3019	カスタリア武蔵小杉	1,680	1,711	0.8	1,810	平成25年９月27日	無
		3020	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,509	2.0	4,600	平成26年３月28日	無
			小計	18,814	18,714	8.2	19,757	-	-
	エリア４	4001	カスタリア新栄	1,920	1,756	0.8	1,490	平成17年12月20日	無
		4008	アプリーレ垂水	1,340	1,241	0.5	1,410	平成22年４月１日	無
		4009	クレスト草津	3,004	2,757	1.2	2,650	平成22年４月１日	無
		4010	カスタリア堺筋本町	1,490	1,400	0.6	1,590	平成22年４月１日	無
		4011	カスタリア新梅田	1,376	1,283	0.6	1,480	平成22年４月１日	無
		4012	カスタリア阿倍野	4,368	4,176	1.8	4,370	平成22年４月１日	無
		4014	カスタリア栄	1,010	952	0.4	1,100	平成22年４月１日	無
		4015	カスタリア日本橋高津	3,570	3,320	1.5	3,640	平成22年４月１日	無
		4016	カスタリア円山裏参道	411	386	0.2	457	平成22年４月１日	無
		4017	カスタリア円山表参道	1,740	1,641	0.7	1,810	平成22年４月１日	無
		4018	カスタリア東比恵	960	896	0.4	991	平成22年４月１日	無
		4019	カスタリアタワー長堀橋	3,400	3,162	1.4	4,120	平成22年４月１日	無
		4020	カスタリア三宮	1,230	1,147	0.5	1,380	平成22年４月１日	無
		4021	カスタリア勾当台公園	481	446	0.2	496	平成22年４月１日	無
		4022	カスタリア一番町	783	736	0.3	821	平成22年４月１日	無
		4023	カスタリア大町	656	606	0.3	653	平成22年４月１日	無
		4024	カスタリア上町台	2,190	2,062	0.9	2,410	平成22年４月１日	無
		4025	カスタリアタワー肥後橋	2,670	2,536	1.1	3,260	平成22年４月１日	無
		4026	ビッグタワー南３条	1,740	1,575	0.7	2,310	平成22年11月１日	無
		4027	カスタリア伏見	2,260	2,161	0.9	2,770	平成23年１月14日	無
		4028	カスタリア名駅南	720	715	0.3	855	平成23年８月１日	無
		4029	カスタリア薬院	930	955	0.4	1,100	平成23年９月26日	無
		4030	カスタリア壬生	1,193	1,204	0.5	1,320	平成23年12月22日	無
		4031	カスタリア榴ヶ岡	1,208	1,250	0.5	1,470	平成24年９月３日	無
		4032	カスタリア大濠ベイタワー	2,910	2,951	1.3	3,700	平成25年３月25日	無
		4033	ロイヤルパークスなんば	2,830	2,867	1.3	2,960	平成25年３月29日	無
		4034	カスタリア志賀本通	1,730	1,765	0.8	1,960	平成25年６月26日	無
			小計	48,120	45,959	20.2	52,573	-	-
			居住施設　小計	234,431	227,046	99.6	242,234	-	-
居住施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	958	0.4	1,030	平成25年６月24日	無
（高齢者向け住宅）			小計	930	958	0.4	1,030	-	-
			合計	235,361	228,005	100.0	243,264	-	-

（注１）「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。ＮＣＲが保有していた物件については、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を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「帳簿価格」は、平成26年８月31日現在の貸借対照表計上額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「対総資産比率」は、各不動産又は各信託不動産の帳簿価格のポートフォリオ全体の帳簿価格に対する割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」に基づき、決算日である平成26年８月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）「取得時期」は、ＮＣＲが保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年４月１日としています。

(b)不動産又は信託不動産の賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率及びタイプ別戸数比率は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	稼働率（%）（注５）	タイプ別戸数比率(%)（注６）	
							C	F
1001	クイズ恵比寿	5,230.39	5,154.14	96	94	98.5	84	16
1002	カスタリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,165.33	96	87	90.6	100	-
1003	カスタリア芝公園	2,707.51	2,608.31	75	73	96.3	91	9
1004	カスタリア銀座	2,226.42	2,156.82	67	65	96.9	100	-
1005	カスタリア広尾	1,621.59	1,539.64	24	22	94.9	95	5
1006	カスタリア日本橋	1,458.73	1,458.73	51	51	100.0	100	-
1007	カスタリア八丁堀	2,969.57	2,868.34	59	57	96.6	86	14
1008	カスタリア麻布十番	2,400.00	2,261.37	51	48	94.2	100	-
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	2,094.58	1,974.04	66	62	94.2	97	3
1010	カスタリア新宿夏目坂	1,917.62	1,647.88	41	35	85.9	93	8
1011	カスタリア銀座Ⅱ	1,817.56	1,711.19	61	58	94.1	100	-
1012	カスタリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	100	-
1015	カスタリア西麻布霞町	2,779.77	2,506.53	37	33	90.2	24	76
1016	カスタリアお茶の水	2,559.21	2,559.21	44	44	100.0	66	34
1017	カスタリア参宮橋	1,898.47	1,747.74	26	24	92.1	15	85
1018	カスタリア水天宮	1,940.94	1,786.65	62	57	92.1	100	-
1019	カスタリア水天宮Ⅱ	1,858.34	1,700.44	55	50	91.5	100	-
1020	カスタリア新富町	1,444.52	1,370.95	40	38	94.9	100	-
1021	カスタリア新富町Ⅱ	1,244.54	1,201.18	33	32	96.5	100	-
1022	カスタリア原宿	1,225.26	1,164.69	21	20	95.1	71	29
1023	カスタリア代々木上原	811.95	787.08	25	24	96.9	100	-
1024	カスタリア千駄ヶ谷	803.03	803.03	21	21	100.0	86	14
1025	カスタリア新宿７丁目	957.60	957.60	23	23	100.0	100	-
1027	カスタリア人形町	1,747.90	1,706.95	32	31	97.7	75	25
1028	カスタリア人形町Ⅱ	1,826.80	1,696.91	38	36	92.9	79	21
1029	カスタリア新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0	88	13
1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	2,117.46	2,064.66	63	62	97.5	100	-
1031	カスタリア神保町	1,628.80	1,628.80	60	60	100.0	100	-
1032	カスタリア新富町Ⅲ	972.51	909.71	41	39	93.5	100	-
1033	カスタリア新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	99	1
1034	カスタリア高輪台	1,147.44	1,107.40	32	31	96.5	100	-
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100	-
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	668.79	668.79	27	27	100.0	100	-
1037	カスタリア新富町Ⅳ	681.00	681.00	20	20	100.0	100	-
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	1,567.84	1,490.52	40	38	95.1	100	-
1039	カスタリア南麻布	882.67	882.67	24	24	100.0	100	-
1040	カスタリア銀座Ⅲ	3,494.42	3,320.20	96	91	95.0	100	-
1041	カスタリア茅場町	4,602.95	4,395.23	88	84	95.5	88	13
1042	カスタリア高輪	10,408.26	9,857.84	169	160	94.7	51	49
1043	カスタリア東日本橋	6,442.28	6,271.20	103	100	97.3	45	55
1045	カスタリア新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	100	-
1046	カスタリア市ヶ谷	1,546.34	1,332.09	50	43	86.1	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,302.51	213	204	96.8	64	36
1048	カスタリア初台	3,077.05	2,908.09	81	77	94.5	100	-
1049	カスタリア初台Ⅱ	2,339.42	2,089.92	56	50	89.3	89	11
1050	カスタリア恵比寿	1,659.71	1,503.51	36	32	90.6	83	17

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	稼働率（%）（注５）	タイプ別戸数比率(%)（注６）	
							C	F
2001	カスタリア目黒かむろ坂	4,967.97	4,667.58	125	117	94.0	100	-
2002	カスタリア都立大学	863.70	801.49	30	28	92.8	100	-
2004	カスタリア雪谷	1,542.30	1,447.12	52	50	93.8	100	-
2005	カスタリア祐天寺	1,380.35	1,322.08	29	28	95.8	100	-
2006	カスタリア大塚	1,871.70	1,794.04	70	67	95.9	100	-
2007	カスタリア菊川	1,168.18	1,145.16	43	42	98.0	100	-
2008	カスタリア目黒	1,414.73	1,414.73	26	26	100.0	96	4
2009	カスタリア大塚Ⅱ	1,784.50	1,724.44	54	52	96.6	100	-
2010	カスタリア自由が丘	1,472.47	1,368.22	40	37	92.9	100	-
2011	カスタリア目白	1,658.90	1,470.86	29	26	88.7	45	55
2012	カスタリア池袋	3,644.35	3,554.59	87	85	97.5	98	2
2013	カスタリア要町	1,624.06	1,512.88	73	68	93.2	100	-
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	12,732.35	11,936.08	208	196	93.7	45	55
2015	カスタリア八雲	1,276.91	1,206.88	18	17	94.5	17	83
2016	カスタリア戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	100	-
2018	カスタリア本所吾妻橋	2,255.88	2,104.13	35	32	93.3	43	57
2019	カスタリア北沢	1,220.16	1,051.64	15	13	86.2	-	100
2020	カスタリア門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	100	-
2023	カスタリア上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	100	-
2024	カスタリア森下	1,383.90	1,248.84	38	35	90.2	100	-
2025	カスタリア若林公園	1,425.43	1,425.43	23	23	100.0	39	61
2026	カスタリア浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	100	-
2027	カスタリア入谷	1,415.15	1,174.40	22	18	83.0	50	50
2028	カスタリア北上野	4,197.66	3,845.41	102	94	91.6	100	-
2029	カスタリア森下Ⅱ	1,275.60	1,245.07	40	39	97.6	100	-
2030	カスタリア三ノ輪	2,406.41	2,141.40	78	68	89.0	100	-
2031	カスタリア尾山台	857.32	816.08	28	27	95.2	100	-
2032	カスタリア中野	1,613.86	1,503.04	42	39	93.1	100	-
2033	カスタリア用賀	1,472.38	1,302.04	45	40	88.4	100	-
2034	カスタリア住吉	1,362.60	1,268.86	60	56	93.1	100	-
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	99	1
2036	カスタリア押上	1,785.24	1,744.04	60	59	97.7	100	-
2037	カスタリア蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	100	-
2038	カスタリア中延	2,421.82	2,389.19	83	82	98.7	100	-
2039	ロイヤルパークス豊洲	18,112.03	18,112.03	276	276	100.0	46	54
2040	カスタリア戸越	2,629.59	2,429.32	120	111	92.4	100	-
2041	カスタリア大井町	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100	-
2042	カスタリア大森	2,046.36	1,973.56	60	58	96.4	100	-
2043	カスタリア三宿	2,640.86	2,546.28	54	52	96.4	96	4
2044	カスタリア荒川	3,797.92	3,486.89	70	64	91.8	60	40
2045	カスタリア大森Ⅱ	2,818.70	2,798.02	112	111	99.3	100	-
2046	カスタリア中目黒	3,166.71	2,943.20	101	93	92.9	99	1
2047	カスタリア目黒長者丸	2,123.77	1,928.23	61	56	90.8	100	-
2048	カスタリア目黒鷹番	1,961.52	1,857.98	55	52	94.7	96	4
2049	カスタリア大森Ⅲ	2,004.80	1,872.32	74	69	93.4	100	-
2050	森のとなり	1,668.24	1,484.37	28	25	89.0	46	54

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	賃貸可能戸数（戸）（注３）	賃貸戸数（戸）（注４）	稼働率（%）（注５）	タイプ別戸数比率(%)（注６）	
							C	F
3001	コスモハイム武蔵小杉	4,208.83	4,208.83	59	59	100.0	-	100
3002	カスタリア鶴見	1,452.09	1,386.64	32	31	95.5	97	3
3003	カスタリア船橋	1,552.01	1,499.81	87	84	96.6	100	-
3006	カスタリア西船橋	1,597.32	1,557.88	81	79	97.5	100	-
3007	カスタリア舞浜	1,287.72	1,161.72	61	55	90.2	100	-
3008	カスタリア市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100	-
3010	カスタリア浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100	-
3011	カスタリア南行徳	1,031.81	1,010.77	49	48	98.0	100	-
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	724.63	703.99	35	34	97.2	100	-
3013	カスタリア野毛山	744.90	720.07	30	29	96.7	100	-
3017	カスタリア市川	876.89	876.89	40	40	100.0	100	-
3018	ロイヤルパークス花小金井	18,153.57	18,153.57	279	279	100.0	25	75
3019	カスタリア武蔵小杉	2,179.80	2,053.18	85	80	94.2	100	-
3020	ロイヤルパークス若葉台	21,367.93	21,367.93	192	192	100.0	5	95
4001	カスタリア新栄	3,548.48	3,469.33	131	128	97.8	100	-
4008	アプリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100
4009	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0	100	-
4010	カスタリア堺筋本町	3,471.39	3,358.02	117	113	96.7	100	-
4011	カスタリア新梅田	3,279.90	3,152.89	108	104	96.1	100	-
4012	カスタリア阿倍野	10,920.75	10,559.63	154	149	96.7	20	80
4014	カスタリア栄	2,836.00	2,746.47	73	71	96.8	100	-
4015	カスタリア日本橋高津	9,334.47	9,048.95	262	256	96.9	81	19
4016	カスタリア円山裏参道	1,522.89	1,425.69	36	34	93.6	100	-
4017	カスタリア円山表参道	6,100.31	5,963.52	146	143	97.8	100	-
4018	カスタリア東比恵	3,061.60	2,987.20	115	113	97.6	100	-
4019	カスタリアタワー長堀橋	8,747.40	8,577.21	133	131	98.1	53	47
4020	カスタリア三宮	3,071.60	2,964.76	112	108	96.5	100	-
4021	カスタリア勾当台公園	1,684.10	1,684.10	50	50	100.0	100	-
4022	カスタリア一番町	2,800.32	2,755.41	68	67	98.4	100	-
4023	カスタリア大町	2,149.08	2,089.27	72	70	97.2	100	-
4024	カスタリア上町台	5,415.39	5,057.08	69	64	93.4	-	100
4025	カスタリアタワー肥後橋	6,230.20	5,874.18	194	183	94.3	99	1
4026	ビッグタワー南３条	8,661.19	8,661.19	179	179	100.0	99	1
4027	カスタリア伏見	7,022.69	6,712.58	123	117	95.6	70	30
4028	カスタリア名駅南	1,822.10	1,794.00	70	69	98.5	100	-
4029	カスタリア薬院	2,784.83	2,691.51	118	114	96.6	100	-
4030	カスタリア壬生	2,828.39	2,828.39	78	78	100.0	100	-
4031	カスタリア榴ヶ岡	4,471.11	4,279.86	84	81	95.7	71	29
4032	カスタリア大濠ベイタワー	11,089.75	10,676.81	215	207	96.3	68	32
4033	ロイヤルパークスなんば	10,354.15	10,354.15	162	162	100.0	45	55
4034	カスタリア志賀本通	5,086.69	4,815.34	128	121	94.7	100	-
6001	アーバンリビング稲毛	4,177.52（注７）	4,177.52	1（注８）	1	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		446,112.78	431,288.08	10,390	10,034	96.7	82	18

(注１)「賃貸可能面積」には、平成26年８月31日現在の情報を基に、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な面積を記載しています。
(注２)「賃貸面積」には、平成26年８月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
(注３)「賃貸可能戸数」には、平成26年８月31日現在、各不動産又は各信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
(注４)「賃貸戸数」には、平成26年８月31日現在、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
(注５)「稼働率」には、平成26年８月31日現在の各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注６)「タイプ別戸数比率」には、下記の分類に従って、各不動産又は各信託不動産の住居タイプにおける賃貸可能戸数（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賃貸戸数の割合を、小数第１位を四捨五入して記載しています。

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）は高い
専有面積	60㎡以下	60㎡超
戸数比率	70%以上	30%以下

（注７）テナント１社に対して一括して賃貸しているため、賃貸借契約に記載の賃貸面積（共用部分を含む面積）を記載しています。
（注８）専有部分の戸数は100戸ですが、テナント１社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を１戸として記載しています。

(c)不動産又は信託不動産の収益状況

各不動産又は各信託不動産に係る月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況概要は、以下のとおりです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

・千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
・「取得価格」には、取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。ＮＣＲが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年２月末日時点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。
・「月額賃料（共益費を含む）」、「敷金・保証金等」及び「稼働率」は、平成26年８月31日現在のものを記載しています。
・「月額賃料（共益費を含む）」は、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。
・「敷金・保証金等」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。
・「賃貸事業収入賃貸料」には、賃料、共益費が含まれています。
・「その他賃貸事業収入」には、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、礼金収入、更新時手数料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。
・「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年１月１日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者（前受益者）との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
・「外注管理費」には、管理業務委託費、PM報酬、リーシング報酬、更新手数料等が含まれています。
・「修繕費」には、修繕費、原状回復工事費が含まれています。
・「修繕費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が取得済資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
・「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬、駐車場支払賃料等が含まれています。
・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

＜不動産又は信託不動産の収益状況＞

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	カスタリア 麻布十番七面坂	カスタリア芝公園	カスタリア銀座
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	34,831	17,194	10,798	10,317
敷金・保証金等	178,601	28,865	14,152	12,610
稼働率	98.5%	90.6%	96.3%	96.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	227,920	113,770	66,681	67,583
賃貸事業収入賃貸料	199,806	103,816	63,880	61,290
その他賃貸事業収入	28,114	9,954	2,800	6,292
(B)賃貸事業費用　小計	55,583	26,508	15,945	14,466
公租公課	8,045	4,646	3,318	3,136
外注管理費	26,139	12,049	7,680	5,972
修繕費	4,327	3,657	2,539	2,817
損害保険料	140	106	71	67
水道光熱費	15,650	3,486	818	955
その他賃貸事業費用	1,279	2,562	1,517	1,516
(C) NOI（＝A-B）	172,337	87,261	50,735	53,116
(D) 減価償却費	30,904	23,768	14,797	12,478
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	141,432	63,493	35,938	40,638
(F) 資本的支出	1,587	989	-	1,544
(G) NCF（＝C-F）	170,750	86,272	50,735	51,572
取得価格（百万円）	7,650	4,500	2,630	2,520

物件番号	1005	1006	1007	1008
名称	カスタリア広尾	カスタリア日本橋	カスタリア八丁堀	カスタリア麻布十番
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	7,588	6,263	10,435	11,098
敷金・保証金等	39,544	10,494	13,911	15,539
稼働率	94.9%	100.0%	96.6%	94.2%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	55,389	37,817	65,646	70,245
賃貸事業収入賃貸料	47,361	36,161	62,467	67,791
その他賃貸事業収入	8,028	1,655	3,178	2,453
(B)賃貸事業費用　小計	11,233	9,200	11,163	12,073
公租公課	2,668	1,799	2,818	2,347
外注管理費	4,904	4,630	5,476	6,075
修繕費	888	1,462	1,184	2,043
損害保険料	39	45	75	59
水道光熱費	2,040	453	462	416
その他賃貸事業費用	692	808	1,146	1,131
(C) NOI（＝A-B）	44,155	28,616	54,482	58,172
(D) 減価償却費	11,129	8,222	14,297	11,421
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	33,026	20,394	40,184	46,750
(F) 資本的支出	-	-	-	1,083
(G) NCF（＝C-F）	44,155	28,616	54,482	57,088
取得価格（百万円）	2,220	1,200	2,300	2,910

物件番号	1009	1010	1011	1012
名称	カスタリア麻布十番II	カスタリア 新宿夏目坂	カスタリア銀座II	カスタリア渋谷櫻丘
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	10,405	7,061	7,753	5,600
敷金・保証金等	13,898	34,273	9,310	7,819
稼働率	94.2%	85.9%	94.1%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	63,863	49,389	49,848	34,315
賃貸事業収入賃貸料	60,400	46,663	47,177	32,748
その他賃貸事業収入	3,462	2,725	2,671	1,566
(B)賃貸事業費用　小計	17,124	9,140	11,800	11,474
公租公課	2,776	2,084	2,147	1,761
外注管理費	9,747	4,383	6,538	4,102
修繕費	2,819	1,239	1,493	4,096
損害保険料	62	49	49	35
水道光熱費	541	293	509	396
その他賃貸事業費用	1,177	1,090	1,061	1,082
(C) NOI（＝A-B）	46,739	40,249	38,048	22,840
(D) 減価償却費	13,229	7,891	10,534	5,860
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	33,510	32,357	27,514	16,979
(F) 資本的支出	385	391	283	-
(G) NCF（＝C-F）	46,354	39,857	37,765	22,840
取得価格（百万円）	2,690	1,865	1,800	1,400

物件番号	1015	1016	1017	1018
名称	カスタリア 西麻布霞町	カスタリアお茶の水	カスタリア参宮橋	カスタリア水天宮
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	9,942	9,533	6,010	6,818
敷金・保証金等	13,784	18,743	9,297	8,233
稼働率	90.2%	100.0%	92.1%	92.1%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	66,155	57,896	40,020	44,167
賃貸事業収入賃貸料	60,453	54,649	33,573	41,484
その他賃貸事業収入	5,702	3,246	6,447	2,682
(B)賃貸事業費用　小計	22,522	13,727	11,767	11,872
公租公課	4,275	2,863	2,648	2,308
外注管理費	9,800	6,230	4,329	3,488
修繕費	3,938	3,029	3,445	2,629
損害保険料	79	63	50	50
水道光熱費	3,086	471	428	2,283
その他賃貸事業費用	1,342	1,069	867	1,112
(C) NOI（＝A-B）	43,632	44,169	28,252	32,295
(D) 減価償却費	6,154	8,260	3,733	6,613
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	37,478	35,908	24,518	25,681
(F) 資本的支出	2,585	1,116	13,547	352
(G) NCF（＝C-F）	41,047	43,052	14,705	31,942
取得価格（百万円）	2,143	1,770	1,393	1,279

物件番号	1019	1020	1021	1022
名称	カスタリア水天宮Ⅱ	カスタリア新富町	カスタリア新富町Ⅱ	カスタリア原宿
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,094	5,167	4,482	4,102
敷金・保証金等	5,871	7,818	6,404	4,616
稼働率	91.5%	94.9%	96.5%	95.1%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	38,439	41,042	28,743	26,240
賃貸事業収入賃貸料	35,494	30,506	26,754	25,430
その他賃貸事業収入	2,944	10,536	1,989	810
(B)賃貸事業費用　小計	13,570	11,827	7,055	6,608
公租公課	2,414	1,753	1,426	1,429
外注管理費	4,423	2,827	3,076	2,454
修繕費	3,463	4,832	1,936	1,187
損害保険料	51	42	36	33
水道光熱費	1,963	609	501	444
その他賃貸事業費用	1,254	1,762	77	1,059
(C) NOI（=A-B）	24,868	29,215	21,688	19,632
(D) 減価償却費	6,321	5,408	4,953	3,084
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	18,547	23,806	16,734	16,547
(F) 資本的支出	459	6,611	1,826	175
(G) NCF（=C-F）	24,409	22,604	19,861	19,456
取得価格（百万円）	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	カスタリア 代々木上原	カスタリア千駄ヶ谷	カスタリア 新宿７丁目	カスタリア人形町
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	3,431	3,258	3,085	5,821
敷金・保証金等	6,193	4,086	3,169	9,446
稼働率	96.9%	100.0%	100.0%	97.7%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	20,559	19,080	18,793	36,412
賃貸事業収入賃貸料	19,886	18,268	17,240	34,178
その他賃貸事業収入	673	812	1,552	2,234
(B)賃貸事業費用　小計	5,209	7,609	5,711	10,113
公租公課	961	963	946	1,937
外注管理費	2,488	3,767	2,109	4,038
修繕費	862	1,950	1,489	2,303
損害保険料	22	20	26	47
水道光熱費	229	264	444	508
その他賃貸事業費用	645	643	693	1,277
(C) NOI（=A-B）	15,350	11,470	13,082	26,298
(D) 減価償却費	1,979	2,158	1,823	5,955
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	13,370	9,311	11,258	20,343
(F) 資本的支出	352	714	225	161
(G) NCF（=C-F）	14,998	10,756	12,857	26,136
取得価格（百万円）	608	555	464	947

物件番号	1028	1029	1030	1031
名称	カスタリア人形町Ⅱ	カスタリア新御茶ノ水	カスタリア東日本橋Ⅱ	カスタリア神保町
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,099	5,298	7,930	6,776
敷金・保証金等	9,585	7,369	11,462	7,155
稼働率	92.9%	100.0%	97.5%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	37,819	32,890	49,368	41,399
賃貸事業収入賃貸料	36,781	31,212	47,662	39,570
その他賃貸事業収入	1,037	1,678	1,706	1,828
(B)賃貸事業費用　小計	9,340	6,616	9,680	8,054
公租公課	1,982	1,730	2,286	1,792
外注管理費	3,604	3,104	3,932	3,589
修繕費	1,935	647	1,388	1,329
損害保険料	50	41	75	43
水道光熱費	690	289	686	521
その他賃貸事業費用	1,078	804	1,311	777
(C) NOI（=A-B）	28,478	26,273	39,687	33,345
(D) 減価償却費	6,525	4,148	7,722	5,491
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	21,953	22,125	31,965	27,853
(F) 資本的支出	268	242	-	712
(G) NCF（=C-F）	28,210	26,031	39,687	32,633
取得価格（百万円）	1,070	914	1,370	1,160

物件番号	1032	1033	1034	1035
名称	カスタリア新富町Ⅲ	カスタリア新宿御苑	カスタリア高輪台	カスタリア東日本橋Ⅲ
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	3,788	14,000	4,662	4,056
敷金・保証金等	4,705	-	4,665	6,228
稼働率	93.5%	100.0%	96.5%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	24,779	83,864	28,763	24,348
賃貸事業収入賃貸料	23,546	81,678	27,736	24,336
その他賃貸事業収入	1,233	2,186	1,026	12
(B)賃貸事業費用　小計	6,705	15,296	6,869	4,015
公租公課	1,168	4,124	1,510	1,317
外注管理費	2,978	5,520	2,993	1,474
修繕費	1,349	3,640	985	55
損害保険料	33	105	33	33
水道光熱費	505	828	290	381
その他賃貸事業費用	670	1,076	1,053	753
(C) NOI（=A-B）	18,074	68,567	21,894	20,332
(D) 減価償却費	4,350	12,095	3,529	3,729
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	13,724	56,471	18,365	16,603
(F) 資本的支出	-	1,008	305	111
(G) NCF（=C-F）	18,074	67,559	21,588	20,221
取得価格（百万円）	675	2,720	860	666

物件番号	1036	1037	1038	1039
名称	カスタリア新宿御苑II	カスタリア新富町IV	カスタリア高輪台II	カスタリア南麻布
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,782	2,620	5,992	3,463
敷金・保証金等	209	3,447	7,534	3,690
稼働率	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	17,822	16,204	37,439	21,114
賃貸事業収入賃貸料	16,388	14,748	36,151	20,254
その他賃貸事業収入	1,434	1,455	1,287	859
(B)賃貸事業費用　小計	4,315	7,131	8,593	6,018
公租公課	868	803	1,970	1,088
外注管理費	2,331	2,760	4,008	2,698
修繕費	330	2,388	1,153	1,083
損害保険料	22	21	45	22
水道光熱費	325	325	427	326
その他賃貸事業費用	436	831	988	799
(C) NOI（=A-B）	13,507	9,072	28,845	15,095
(D) 減価償却費	2,471	2,244	4,705	2,466
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	11,035	6,828	24,139	12,629
(F) 資本的支出	300	1,108	246	608
(G) NCF（=C-F）	13,206	7,964	28,598	14,486
取得価格（百万円）	486	400	1,190	642

物件番号	1040	1041	1042	1043
名称	カスタリア銀座III	カスタリア茅場町	カスタリア高輪	カスタリア東日本橋
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	13,320	14,480	37,184	21,373
敷金・保証金等	13,733	21,229	55,228	31,748
稼働率	95.0%	95.5%	94.7%	97.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	81,732	94,084	229,848	140,580
賃貸事業収入賃貸料	78,627	85,362	207,630	128,863
その他賃貸事業収入	3,105	8,722	22,218	11,717
(B)賃貸事業費用　小計	20,547	22,274	56,581	25,632
公租公課	4,532	4,527	13,963	7,698
外注管理費	9,015	11,079	27,483	12,817
修繕費	5,419	4,608	6,254	3,270
損害保険料	110	118	285	182
水道光熱費	931	884	2,736	1,220
その他賃貸事業費用	539	1,056	5,857	442
(C) NOI（=A-B）	61,185	71,810	173,267	114,948
(D) 減価償却費	12,900	14,366	25,601	19,596
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	48,284	57,444	147,666	95,351
(F) 資本的支出	4,829	2,605	1,176	1,004
(G) NCF（=C-F）	56,356	69,205	172,090	113,943
取得価格（百万円）	2,880	2,707	7,430	3,520

物件番号	1045	1046	1047	1048
名称	カスタリア新宿	カスタリア市ヶ谷	芝浦アイランド ブルームタワー	カスタリア初台
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	14,955	5,863	57,205	10,907
敷金・保証金等	-	6,226	208,703	11,081
稼働率	100.0%	86.1%	96.8%	94.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	91,792	39,693	365,829	70,611
賃貸事業収入賃貸料	89,731	38,029	332,793	66,655
その他賃貸事業収入	2,060	1,664	33,036	3,955
(B)賃貸事業費用　小計	11,788	13,193	138,828	15,182
公租公課	4,883	1,875	18,590	4,127
外注管理費	4,811	5,893	59,150	7,145
修繕費	685	4,207	16,855	2,164
損害保険料	93	43	884	93
水道光熱費	995	373	4,817	1,015
その他賃貸事業費用	318	800	38,528	636
(C) NOI（＝A-B）	80,004	26,499	227,001	55,428
(D) 減価償却費	9,582	6,754	88,684	14,701
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	70,421	19,745	138,317	40,727
(F) 資本的支出	482	339	411	178
(G) NCF（＝C-F）	79,521	26,160	226,590	55,249
取得価格（百万円）	2,950	940	7,580	2,030

物件番号	1049	1050	2001	2002
名称	カスタリア初台Ⅱ	カスタリア恵比寿	カスタリア 目黒かむろ坂	カスタリア都立大学
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	9,108	6,788	19,540	3,156
敷金・保証金等	12,753	10,618	25,847	3,717
稼働率	89.3%	90.6%	94.0%	92.8%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	58,579	44,216	126,192	19,796
賃貸事業収入賃貸料	54,552	43,532	119,225	19,010
その他賃貸事業収入	4,026	684	6,966	785
(B)賃貸事業費用　小計	13,642	9,423	27,720	4,762
公租公課	3,386	2,239	5,748	522
外注管理費	7,356	4,395	14,401	2,019
修繕費	987	1,710	4,335	1,196
損害保険料	69	47	148	28
水道光熱費	1,324	482	1,055	412
その他賃貸事業費用	518	547	2,029	583
(C) NOI（＝A-B）	44,936	34,793	98,472	15,033
(D) 減価償却費	10,074	7,477	27,056	4,994
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	34,862	27,315	71,415	10,038
(F) 資本的支出	144	3,453	3,350	931
(G) NCF（＝C-F）	44,791	31,339	95,121	14,101
取得価格（百万円）	1,900	1,420	4,500	648

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	カスタリア雪谷	カスタリア祐天寺	カスタリア大塚	カスタリア菊川
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	5,461	6,122	7,252	4,406
敷金・保証金等	15,380	15,966	10,332	6,647
稼働率	93.8%	95.8%	95.9%	98.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	36,102	36,946	47,396	28,123
賃貸事業収入賃貸料	33,501	36,226	43,922	26,254
その他賃貸事業収入	2,601	719	3,473	1,869
(B)賃貸事業費用　小計	8,656	7,306	10,535	7,175
公租公課	1,886	1,293	2,151	1,432
外注管理費	4,319	3,309	5,296	3,199
修繕費	1,179	145	1,131	959
損害保険料	46	38	56	40
水道光熱費	362	197	787	521
その他賃貸事業費用	861	2,322	1,111	1,022
(C) NOI（＝A-B）	27,445	29,639	36,861	20,947
(D) 減価償却費	8,026	8,557	11,407	6,525
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	19,419	21,082	25,453	14,422
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF（＝C-F）	27,445	29,639	36,861	20,947
取得価格（百万円）	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	カスタリア目黒	カスタリア大塚Ⅱ	カスタリア自由が丘	カスタリア目白
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	4,794	5,966	5,990	4,829
敷金・保証金等	7,061	8,200	8,417	6,831
稼働率	100.0%	96.6%	92.9%	88.7%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	28,107	36,833	36,842	30,503
賃貸事業収入賃貸料	26,718	34,762	34,935	29,278
その他賃貸事業収入	1,389	2,071	1,906	1,224
(B)賃貸事業費用　小計	7,681	8,537	10,060	10,411
公租公課	1,419	1,777	2,045	1,626
外注管理費	3,751	4,071	4,194	5,189
修繕費	1,330	1,356	2,398	2,769
損害保険料	35	58	39	36
水道光熱費	390	575	397	337
その他賃貸事業費用	753	697	985	452
(C) NOI（＝A-B）	20,425	28,296	26,781	20,091
(D) 減価償却費	4,487	6,450	4,186	4,914
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	15,938	21,845	22,595	15,177
(F) 資本的支出	258	111	1,846	607
(G) NCF（＝C-F）	20,166	28,184	24,935	19,484
取得価格（百万円）	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	カスタリア池袋	カスタリア要町	カスタリアタワー品川シーサイド	カスタリア八雲
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	13,454	5,968	41,065	3,813
敷金・保証金等	16,405	8,959	63,133	4,472
稼働率	97.5%	93.2%	93.7%	94.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	83,934	37,711	262,068	24,178
賃貸事業収入賃貸料	79,378	35,808	241,991	22,070
その他賃貸事業収入	4,556	1,903	20,076	2,107
(B)賃貸事業費用　小計	15,663	8,377	67,090	6,030
公租公課	4,063	1,614	15,193	1,672
外注管理費	7,778	3,781	33,086	2,867
修繕費	2,138	1,416	12,731	926
損害保険料	101	43	388	35
水道光熱費	972	541	3,312	241
その他賃貸事業費用	609	981	2,377	287
(C) NOI（＝A-B）	68,270	29,333	194,978	18,147
(D) 減価償却費	12,296	5,554	44,388	3,107
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	55,974	23,779	150,589	15,040
(F) 資本的支出	108	5,172	42,571	-
(G) NCF（＝C-F）	68,162	24,160	152,406	18,147
取得価格（百万円）	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2018	2019	2020
名称	カスタリア戸越駅前	カスタリア本所吾妻橋	カスタリア北沢	カスタリア門前仲町
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,361	5,429	3,592	2,790
敷金・保証金等	10,709	8,759	3,952	-
稼働率	100.0%	93.3%	86.2%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	50,838	35,933	24,712	16,923
賃貸事業収入賃貸料	50,166	33,864	22,816	16,743
その他賃貸事業収入	672	2,069	1,896	180
(B)賃貸事業費用　小計	7,162	8,514	10,380	3,186
公租公課	2,597	2,356	1,675	920
外注管理費	2,797	3,425	4,985	1,075
修繕費	845	1,220	2,247	153
損害保険料	60	55	31	23
水道光熱費	484	719	746	407
その他賃貸事業費用	375	736	694	604
(C) NOI（＝A-B）	43,676	27,419	14,331	13,737
(D) 減価償却費	6,215	5,973	3,327	3,402
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	37,461	21,445	11,004	10,334
(F) 資本的支出	-	1,526	518	-
(G) NCF（＝C-F）	43,676	25,892	13,813	13,737
取得価格（百万円）	1,560	996	742	503

物件番号	2023	2024	2025	2026
名称	カスタリア上池台	カスタリア森下	カスタリア若林公園	カスタリア浅草橋
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	1,290	4,631	4,510	5,130
敷金・保証金等	606	6,725	5,286	7,483
稼働率	100.0%	90.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	7,572	31,608	27,532	31,197
賃貸事業収入賃貸料	7,271	28,632	26,163	30,287
その他賃貸事業収入	301	2,976	1,369	909
(B)賃貸事業費用　小計	3,126	9,916	6,245	6,315
公租公課	243	1,623	1,844	1,548
外注管理費	1,083	4,958	2,863	2,723
修繕費	682	2,138	574	842
損害保険料	10	45	40	39
水道光熱費	40	469	517	516
その他賃貸事業費用	1,065	681	406	645
(C) NOI（＝A-B）	4,446	21,691	21,287	24,881
(D) 減価償却費	1,095	4,861	3,403	4,705
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	3,350	16,830	17,883	20,175
(F) 資本的支出	-	109	167	226
(G) NCF（＝C-F）	4,446	21,582	21,120	24,654
取得価格（百万円）	198	832	776	792

物件番号	2027	2028	2029	2030
名称	カスタリア入谷	カスタリア北上野	カスタリア森下II	カスタリア三ノ輪
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	3,159	13,177	4,453	7,325
敷金・保証金等	4,901	21,020	6,394	7,794
稼働率	83.0%	91.6%	97.6%	89.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	23,216	88,757	27,916	47,476
賃貸事業収入賃貸料	21,931	82,908	25,970	45,035
その他賃貸事業収入	1,284	5,848	1,946	2,440
(B)賃貸事業費用　小計	5,354	18,885	7,041	11,863
公租公課	1,298	5,382	1,465	2,663
外注管理費	2,423	8,087	3,085	6,290
修繕費	701	2,615	1,336	2,018
損害保険料	34	118	35	68
水道光熱費	461	1,406	462	658
その他賃貸事業費用	437	1,275	655	164
(C) NOI（＝A-B）	17,861	69,871	20,875	35,612
(D) 減価償却費	3,469	16,007	4,455	9,036
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	14,391	53,863	16,420	26,575
(F) 資本的支出	220	3,522	-	-
(G) NCF（＝C-F）	17,640	66,349	20,875	35,612
取得価格（百万円）	546	2,641	686	1,430

物件番号	2031	2032	2033	2034
名称	カスタリア尾山台	カスタリア中野	カスタリア用賀	カスタリア住吉
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,906	5,472	4,838	4,921
敷金・保証金等	2,402	6,688	6,648	6,313
稼働率	95.2%	93.1%	88.4%	93.1%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	16,239	35,868	32,565	31,421
賃貸事業収入賃貸料	16,007	33,995	30,822	30,286
その他賃貸事業収入	232	1,873	1,742	1,134
(B)賃貸事業費用　小計	4,209	7,142	7,879	7,634
公租公課	1,228	1,876	1,634	1,736
外注管理費	1,939	3,562	4,290	3,287
修繕費	676	950	1,384	2,035
損害保険料	26	50	40	50
水道光熱費	214	417	335	369
その他賃貸事業費用	124	283	193	154
(C) NOI（＝A-B）	12,030	28,726	24,686	23,787
(D) 減価償却費	2,211	6,264	3,700	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	9,818	22,462	20,986	17,438
(F) 資本的支出	-	-	435	-
(G) NCF（＝C-F）	12,030	28,726	24,250	23,787
取得価格（百万円）	533	1,060	923	948

物件番号	2035	2036	2037	2038
名称	カスタリア門前仲町II	カスタリア押上	カスタリア蔵前	カスタリア中延
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	11,338	5,798	7,236	11,976
敷金・保証金等	5,910	9,069	-	25,900
稼働率	100.0%	97.7%	100.0%	98.7%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	70,102	35,197	43,836	77,800
賃貸事業収入賃貸料	68,032	34,314	43,416	72,095
その他賃貸事業収入	2,070	882	420	5,704
(B)賃貸事業費用　小計	9,539	6,927	6,804	12,598
公租公課	3,783	2,159	2,515	3,352
外注管理費	4,272	2,658	2,728	6,845
修繕費	295	919	502	723
損害保険料	91	59	61	71
水道光熱費	694	360	727	655
その他賃貸事業費用	401	768	268	951
(C) NOI（＝A-B）	60,562	28,270	37,032	65,201
(D) 減価償却費	11,099	7,172	7,513	13,150
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	49,463	21,098	29,518	52,050
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF（＝C-F）	60,562	28,270	37,032	65,201
取得価格（百万円）	2,160	1,100	1,260	1,790

物件番号	2039	2040	2041	2042
名称	ロイヤルパークス豊洲	カスタリア戸越	カスタリア大井町	カスタリア大森
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	52,813	11,583	6,238	8,113
敷金・保証金等	73,633	18,553	5,913	14,292
稼働率	100.0%	92.4%	100.0%	96.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	333,416	78,182	37,914	51,747
賃貸事業収入賃貸料	316,882	71,410	37,428	47,160
その他賃貸事業収入	16,533	6,771	486	4,586
(B)賃貸事業費用　小計	94,376	18,536	4,441	10,180
公租公課	19,182	4,270	1,931	2,374
外注管理費	15,103	9,633	1,617	5,362
修繕費	8,578	2,495	41	1,381
損害保険料	576	91	44	68
水道光熱費	-	878	276	621
その他賃貸事業費用	50,935	1,166	529	371
(C) NOI（=A-B）	239,039	59,645	33,473	41,566
(D) 減価償却費	104,213	15,875	7,946	12,874
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	134,826	43,769	25,526	28,691
(F) 資本的支出	331	535	-	-
(G) NCF（=C-F）	238,708	59,110	33,473	41,566
取得価格（百万円）	7,360	1,770	1,181	1,500

物件番号	2043	2044	2045	2046
名称	カスタリア三宿	カスタリア荒川	カスタリア大森II	カスタリア中目黒
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	10,800	9,711	13,032	17,455
敷金・保証金等	19,397	12,413	30,049	45,709
稼働率	96.4%	91.8%	99.3%	92.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	67,761	63,875	80,507	112,919
賃貸事業収入賃貸料	64,974	60,220	76,203	103,431
その他賃貸事業収入	2,786	3,655	4,303	9,487
(B)賃貸事業費用　小計	12,372	12,251	16,672	25,075
公租公課	3,415	3,732	3,617	4,320
外注管理費	6,521	5,146	7,102	12,762
修繕費	1,284	2,210	2,337	4,566
損害保険料	90	105	98	79
水道光熱費	696	775	2,331	2,872
その他賃貸事業費用	363	280	1,184	475
(C) NOI（=A-B）	55,389	51,624	63,835	87,843
(D) 減価償却費	13,275	16,931	13,559	12,172
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	42,114	34,693	50,275	75,671
(F) 資本的支出	349	167	-	622
(G) NCF（=C-F）	55,039	51,457	63,835	87,220
取得価格（百万円）	1,900	1,660	2,370	3,800

物件番号	2047	2048	2049	2050
名称	カスタリア目黒長者丸	カスタリア目黒鷹番	カスタリア大森III	森のとなり
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年７月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	9,733	8,548	7,905	4,567
敷金・保証金等	11,395	11,493	11,455	9,259
稼働率	90.8%	94.7%	93.4%	89.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	60,807	49,978	51,102	9,843
賃貸事業収入賃貸料	57,587	46,321	46,348	9,067
その他賃貸事業収入	3,219	3,656	4,753	776
(B)賃貸事業費用　小計	13,844	14,745	13,661	1,879
公租公課	3,748	1,547	2,570	-
外注管理費	6,490	9,387	6,791	1,197
修繕費	1,545	2,610	2,791	633
損害保険料	64	53	55	13
水道光熱費	1,449	624	702	0
その他賃貸事業費用	545	522	750	34
(C) NOI（=A-B）	46,962	35,233	37,440	7,964
(D) 減価償却費	8,953	5,757	9,949	1,715
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	38,009	29,476	27,491	6,248
(F) 資本的支出	272	685	303	-
(G) NCF（=C-F）	46,690	34,548	37,137	7,964
取得価格（百万円）	2,030	1,750	1,520	1,020

物件番号	3001	3002	3003	3006
名称	コスモハイム武蔵小杉	カスタリア鶴見	カスタリア船橋	カスタリア西船橋
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,912	4,020	5,193	5,152
敷金・保証金等	85,460	6,878	8,431	7,706
稼働率	100.0%	95.5%	96.6%	97.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	56,713	26,165	32,654	33,114
賃貸事業収入賃貸料	53,473	23,662	31,143	30,840
その他賃貸事業収入	3,240	2,502	1,511	2,274
(B)賃貸事業費用　小計	5,414	7,443	9,075	7,420
公租公課	3,512	1,402	1,457	1,410
外注管理費	850	3,383	3,166	3,075
修繕費	444	766	2,046	1,695
損害保険料	86	36	35	40
水道光熱費	3	330	1,736	464
その他賃貸事業費用	517	1,522	632	734
(C) NOI（=A-B）	51,299	18,722	23,578	25,693
(D) 減価償却費	5,596	5,105	5,108	4,551
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	45,702	13,616	18,470	21,141
(F) 資本的支出	1,183	-	1,333	-
(G) NCF（=C-F）	50,115	18,722	22,244	25,693
取得価格（百万円）	1,674	666	704	783

物件番号	3007	3008	3010	3011
名称	カスタリア舞浜	カスタリア市川妙典	カスタリア浦安	カスタリア南行徳
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	3,504	4,466	3,570	3,052
敷金・保証金等	4,303	8,352	7,140	4,636
稼働率	90.2%	100.0%	100.0%	98.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	23,821	26,864	21,445	18,363
賃貸事業収入賃貸料	21,318	26,796	21,265	16,983
その他賃貸事業収入	2,503	68	179	1,380
(B)賃貸事業費用　小計	9,291	4,501	3,467	5,517
公租公課	1,070	1,064	925	888
外注管理費	4,139	1,403	1,256	2,327
修繕費	3,069	1,221	492	1,426
損害保険料	34	26	27	27
水道光熱費	399	222	242	277
その他賃貸事業費用	577	562	522	571
(C) NOI（=A-B）	14,530	22,362	17,978	12,846
(D) 減価償却費	4,018	3,473	3,282	3,079
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	10,511	18,889	14,695	9,766
(F) 資本的支出	-	-	193	-
(G) NCF（=C-F）	14,530	22,362	17,785	12,846
取得価格（百万円）	670	671	592	543

物件番号	3012	3013	3017	3018
名称	カスタリア南行徳II	カスタリア野毛山	カスタリア市川	ロイヤルパークス 花小金井
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	2,184	2,122	3,280	38,132
敷金・保証金等	2,983	2,283	7,044	4,868
稼働率	97.2%	96.7%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	14,013	13,562	22,544	246,023
賃貸事業収入賃貸料	12,925	12,644	19,680	228,796
その他賃貸事業収入	1,088	918	2,864	17,226
(B)賃貸事業費用　小計	4,625	4,604	5,439	58,174
公租公課	657	732	882	14,359
外注管理費	1,754	1,706	2,826	1,485
修繕費	1,418	1,049	1,097	6,412
損害保険料	22	21	26	448
水道光熱費	208	394	207	-
その他賃貸事業費用	564	699	397	35,468
(C) NOI（=A-B）	9,388	8,958	17,105	187,848
(D) 減価償却費	2,198	1,782	3,390	73,629
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	7,189	7,175	13,714	114,219
(F) 資本的支出	-	246	142	-
(G) NCF（=C-F）	9,388	8,711	16,962	187,848
取得価格（百万円）	385	325	461	5,300

物件番号	3019	3020	4001	4008
名称	カスタリア武蔵小杉	ロイヤルパークス若葉台	カスタリア新栄	アプリーレ垂水
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月28日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	8,709	40,678	9,255	9,322
敷金・保証金等	12,058	124,904	16,353	27,966
稼働率	94.2%	100.0%	97.8%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	54,168	221,809	60,191	55,933
賃貸事業収入賃貸料	50,089	208,639	54,500	55,933
その他賃貸事業収入	4,078	13,170	5,691	-
(B)賃貸事業費用　小計	14,743	63,156	16,277	6,152
公租公課	2,654	-	3,661	5,098
外注管理費	7,679	834	6,840	110
修繕費	2,860	1,642	3,570	398
損害保険料	63	403	107	100
水道光熱費	700	-	957	-
その他賃貸事業費用	785	60,275	1,140	445
(C) NOI（=A-B）	39,424	158,652	43,914	49,780
(D) 減価償却費	10,439	71,662	18,644	9,486
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	28,984	86,990	25,269	40,294
(F) 資本的支出	-	1,008	1,044	911
(G) NCF（=C-F）	39,424	157,644	42,869	48,869
取得価格（百万円）	1,680	4,360	1,920	1,340

物件番号	4009	4010	4011	4012
名称	クレスト草津	カスタリア堺筋本町	カスタリア新梅田	カスタリア阿倍野
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	24,300	9,686	8,632	26,734
敷金・保証金等	27,000	7,149	8,352	22,006
稼働率	100.0%	96.7%	96.1%	96.7%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	147,188	61,459	56,723	172,142
賃貸事業収入賃貸料	145,800	55,180	51,135	158,042
その他賃貸事業収入	1,388	6,278	5,588	14,099
(B)賃貸事業費用　小計	13,813	19,016	12,778	39,838
公租公課	9,210	3,311	3,306	10,954
外注管理費	1,932	8,579	5,297	18,584
修繕費	1,937	3,745	1,887	5,064
損害保険料	315	92	90	251
水道光熱費	-	2,108	1,727	4,348
その他賃貸事業費用	418	1,179	469	634
(C) NOI（=A-B）	133,374	42,442	43,945	132,303
(D) 減価償却費	34,604	11,104	10,523	27,410
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	98,769	31,337	33,421	104,893
(F) 資本的支出	-	-	114	5,009
(G) NCF（=C-F）	133,374	42,442	43,831	127,294
取得価格（百万円）	3,004	1,490	1,376	4,368

物件番号	4014	4015	4016	4017
名称	カスタリア栄	カスタリア日本橋高津	カスタリア円山裏参道	カスタリア円山表参道
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,976	24,768	3,064	12,111
敷金・保証金等	13,998	19,724	4,018	15,921
稼働率	96.8%	96.9%	93.6%	97.8%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	43,495	147,024	20,565	81,670
賃貸事業収入賃貸料	40,821	140,278	18,082	71,580
その他賃貸事業収入	2,673	6,746	2,483	10,090
(B)賃貸事業費用　小計	10,414	51,963	7,251	23,544
公租公課	3,205	10,218	1,680	7,203
外注管理費	4,531	26,914	2,965	9,418
修繕費	1,654	11,924	1,500	3,842
損害保険料	81	275	34	128
水道光熱費	594	2,025	811	2,231
その他賃貸事業費用	346	604	259	720
(C) NOI（=A-B）	33,080	95,061	13,313	58,126
(D) 減価償却費	7,233	30,830	3,061	12,135
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	25,847	64,231	10,251	45,990
(F) 資本的支出	1,740	-	-	660
(G) NCF（=C-F）	31,340	95,061	13,313	57,465
取得価格（百万円）	1,010	3,570	411	1,740

物件番号	4018	4019	4020	4021
名称	カスタリア東比恵	カスタリアタワー 長堀橋	カスタリア三宮	カスタリア勾当台公園
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	6,783	25,291	8,562	3,901
敷金・保証金等	6,650	21,481	8,675	3,983
稼働率	97.6%	98.1%	96.5%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	43,526	151,034	52,464	24,378
賃貸事業収入賃貸料	40,072	142,856	48,993	23,183
その他賃貸事業収入	3,453	8,177	3,470	1,195
(B)賃貸事業費用　小計	11,345	48,841	11,713	5,130
公租公課	3,268	11,346	3,141	1,708
外注管理費	4,339	24,045	4,983	2,123
修繕費	2,795	8,198	2,443	517
損害保険料	69	252	78	48
水道光熱費	448	4,207	831	632
その他賃貸事業費用	424	791	235	99
(C) NOI（=A-B）	32,180	102,193	40,751	19,247
(D) 減価償却費	7,692	28,304	9,680	4,190
(E) 不動産賃貸事業損益（=C-D)	24,487	73,888	31,070	15,057
(F) 資本的支出	-	1,690	-	600
(G) NCF（=C-F）	32,180	100,502	40,751	18,647
取得価格（百万円）	960	3,400	1,230	481

物件番号	4022	4023	4024	4025
名称	カスタリア一番町	カスタリア大町	カスタリア上町台	カスタリアタワー肥後橋
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	5,951	4,781	12,939	19,983
敷金・保証金等	4,219	3,974	9,679	17,173
稼働率	98.4%	97.2%	93.4%	94.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	37,983	30,797	83,869	128,753
賃貸事業収入賃貸料	36,046	28,819	76,944	120,232
その他賃貸事業収入	1,937	1,977	6,924	8,520
(B)賃貸事業費用　小計	8,261	7,150	19,086	33,410
公租公課	2,847	2,060	5,576	7,409
外注管理費	3,517	2,927	7,977	16,581
修繕費	1,000	1,708	3,268	3,680
損害保険料	76	60	135	165
水道光熱費	674	292	1,146	3,599
その他賃貸事業費用	144	99	981	1,974
(C) NOI（＝A-B）	29,721	23,647	64,782	95,342
(D) 減価償却費	6,063	5,925	14,052	19,658
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	23,658	17,721	50,730	75,683
(F) 資本的支出	1,400	160	-	228
(G) NCF（＝C-F）	28,320	23,486	64,782	95,113
取得価格（百万円）	783	656	2,190	2,670

物件番号	4026	4027	4028	4029
名称	ビッグタワー南３条	カスタリア伏見	カスタリア名駅南	カスタリア薬院
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	17,075	16,393	5,125	6,430
敷金・保証金等	15,724	21,467	8,639	11,428
稼働率	100.0%	95.6%	98.5%	96.6%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	113,214	105,702	32,482	41,450
賃貸事業収入賃貸料	98,513	95,047	29,848	38,382
その他賃貸事業収入	14,701	10,655	2,633	3,068
(B)賃貸事業費用　小計	31,422	26,796	8,242	10,359
公租公課	9,489	6,088	1,844	3,011
外注管理費	12,905	13,606	3,466	3,823
修繕費	5,340	4,382	1,463	2,277
損害保険料	305	180	46	75
水道光熱費	2,576	1,396	376	616
その他賃貸事業費用	803	1,141	1,046	555
(C) NOI（＝A-B）	81,791	78,906	24,239	31,091
(D) 減価償却費	33,277	24,767	6,582	10,447
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	48,514	54,139	17,656	20,643
(F) 資本的支出	-	135	-	1,032
(G) NCF（＝C-F）	81,791	78,771	24,239	30,059
取得価格（百万円）	1,740	2,260	720	930

物件番号	4030	4031	4032	4033
名称	カスタリア壬生	カスタリア榴ヶ岡	カスタリア 大濠ベイタワー	ロイヤルパークス なんば
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	7,474	8,680	23,962	21,394
敷金・保証金等	6,888	17,628	20,786	24,975
稼働率	100.0%	95.7%	96.3%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入　小計	52,429	57,697	154,860	135,828
賃貸事業収入賃貸料	43,714	51,111	138,579	128,364
その他賃貸事業収入	8,714	6,586	16,280	7,463
(B)賃貸事業費用　小計	12,164	13,639	51,064	29,143
公租公課	2,863	2,458	12,640	9,833
外注管理費	5,538	5,698	18,502	4,666
修繕費	1,925	3,959	10,002	2,415
損害保険料	72	106	349	254
水道光熱費	1,382	465	9,297	179
その他賃貸事業費用	384	950	270	11,793
(C) NOI（＝A-B）	40,264	44,058	103,795	106,685
(D) 減価償却費	12,000	14,388	41,578	41,602
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	28,264	29,669	62,217	65,082
(F) 資本的支出	-	405	7,435	444
(G) NCF（＝C-F）	40,264	43,652	96,360	106,240
取得価格（百万円）	1,193	1,208	2,910	2,830

物件番号	4034	6001	合計
名称	カスタリア志賀本通	アーバンリビング稲毛	
運用期間	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日	自:平成26年３月１日 至:平成26年８月31日
月額賃料（共益費を含む）	11,621	6,510	-
敷金・保証金等	28,126	41,937	-
稼働率	94.7%	100.0%	-
損益情報			
(A)賃貸事業収入　小計	72,740	39,060	8,578,251
賃貸事業収入賃貸料	67,155	39,060	7,990,756
その他賃貸事業収入	5,585	-	587,494
(B)賃貸事業費用　小計	19,284	3,008	2,105,812
公租公課	4,338	2,621	464,435
外注管理費	7,781	0	856,198
修繕費	5,153	40	331,183
損害保険料	107	77	12,484
水道光熱費	685	-	138,447
その他賃貸事業費用	1,217	268	303,061
(C) NOI（＝A-B）	53,456	36,051	6,472,438
(D) 減価償却費	20,052	12,423	1,663,841
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	33,403	23,628	4,808,597
(F) 資本的支出	3,542	1,052	150,603
(G) NCF（＝C-F）	49,914	34,999	6,321,834
取得価格（百万円）	1,730	930	235,361

(d)稼働率の推移について

（ⅰ)各決算期時点における各不動産又は信託不動産のポートフォリオ稼働率の推移は以下のとおりです。

ポートフォリオ稼働率の推移（%）	第８期（平成21年11月30日）	90.3
	第９期（平成22年８月31日）	93.5
	第10期（平成23年２月28日）	96.0
	第11期（平成23年８月31日）	96.2
	第12期（平成24年２月29日）	97.2
	第13期（平成24年８月31日）	96.1
	第14期（平成25年２月28日）	97.6
	第15期（平成25年８月31日）	96.7
	第16期（平成26年２月28日）	96.8
	第17期（平成26年８月31日）	96.7

（注）「稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

（ⅱ)各決算期時点における各不動産又は信託不動産ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

（単位：%）

物件番号	物件名称	第８期（平成21年11月30日）	第９期（平成22年８月31日）	第10期（平成23年２月28日）	第11期（平成23年８月31日）	第12期（平成24年２月29日）	第13期（平成24年８月31日）	第14期（平成25年２月28日）	第15期（平成25年８月31日）	第16期（平成26年２月28日）	第17期（平成26年８月31日）
1001	クイズ恵比寿	95.6	86.5	94.4	93.7	96.9	95.2	98.2	99.4	93.3	98.5
1002	カスタリア麻布十番七面坂	86.9	87.1	97.7	97.0	97.7	98.5	90.6	99.2	92.5	90.6
1003	カスタリア芝公園	92.1	80.0	93.4	98.4	97.4	92.8	97.4	96.3	97.7	96.3
1004	カスタリア銀座	76.7	81.9	98.8	94.2	98.2	93.8	93.8	100.0	100.0	96.9
1005	カスタリア広尾	48.6	49.5	70.3	63.0	97.5	96.1	95.1	100.0	100.0	94.9
1006	カスタリア日本橋	94.5	94.6	94.5	89.7	92.9	87.4	98.4	95.1	96.5	100.0
1007	カスタリア八丁堀	92.6	86.9	98.6	94.5	94.4	88.6	92.3	96.8	98.2	96.6
1008	カスタリア麻布十番	90.1	95.6	91.4	89.8	94.0	92.4	100.0	97.6	95.9	94.2
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	94.7	89.8	98.6	100.0	98.5	97.5	97.0	98.6	97.0	94.2
1010	カスタリア新宿夏目坂	76.5	91.3	100.0	100.0	94.6	97.4	100.0	100.0	100.0	85.9
1011	カスタリア銀座Ⅱ	83.7	85.8	100.0	93.9	100.0	95.7	98.5	96.2	97.5	94.1
1012	カスタリア渋谷櫻丘	76.3	100.0	97.1	96.9	90.9	100.0	100.0	94.0	100.0	100.0
1015	カスタリア西麻布霞町	-	97.7	95.3	95.7	90.7	92.1	93.0	94.4	94.5	90.2
1016	カスタリアお茶の水	-	93.0	95.3	95.0	97.6	97.8	95.3	88.6	94.4	100.0
1017	カスタリア参宮橋	-	90.1	95.4	95.4	100.0	96.9	100.0	100.0	89.2	92.1
1018	カスタリア水天宮	-	91.4	91.6	95.6	91.0	92.6	100.0	95.8	97.1	92.1
1019	カスタリア水天宮Ⅱ	-	94.9	94.3	100.0	92.6	93.3	100.0	95.4	94.9	91.5
1020	カスタリア新富町	-	94.9	93.3	97.5	91.9	91.8	98.4	92.7	97.6	94.9
1021	カスタリア新富町Ⅱ	-	91.5	97.1	94.5	100.0	100.0	97.1	100.0	100.0	96.5
1022	カスタリア原宿	-	90.7	100.0	100.0	100.0	95.2	100.0	95.6	100.0	95.1
1023	カスタリア代々木上原	-	93.8	96.2	100.0	100.0	93.0	100.0	96.0	96.0	96.9
1024	カスタリア千駄ヶ谷	-	100.0	95.5	100.0	100.0	85.6	90.3	100.0	95.5	100.0
1025	カスタリア新宿７丁目	-	100.0	86.6	77.4	92.0	96.2	100.0	86.8	94.6	100.0
1027	カスタリア人形町	-	90.4	96.8	100.0	100.0	97.3	100.0	100.0	91.2	97.7
1028	カスタリア人形町Ⅱ	-	83.5	95.5	100.0	98.1	95.1	95.5	94.0	95.5	92.9
1029	カスタリア新御茶ノ水	-	91.4	94.5	97.2	100.0	100.0	94.6	97.3	100.0	100.0
1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	-	96.0	93.9	92.1	95.6	89.7	97.7	98.8	96.2	97.5
1031	カスタリア神保町	-	96.6	100.0	98.4	100.0	96.7	96.7	93.3	98.2	100.0
1032	カスタリア新富町Ⅲ	-	100.0	97.8	100.0	97.7	95.6	93.3	97.7	93.4	93.5
1033	カスタリア新宿御苑	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1034	カスタリア高輪台	-	87.5	97.3	93.3	96.7	100.0	100.0	94.0	96.7	96.5
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0
1037	カスタリア新富町Ⅳ	-	100.0	95.0	95.0	100.0	85.0	95.0	100.0	95.0	100.0

（単位：%）

物件番号	物件名称	第８期（平成21年11月30日）	第９期（平成22年８月31日）	第10期（平成23年２月28日）	第11期（平成23年８月31日）	第12期（平成24年２月29日）	第13期（平成24年８月31日）	第14期（平成25年２月28日）	第15期（平成25年8月31日）	第16期（平成26年２月28日）	第17期（平成26年8月31日）
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	-	97.5	95.0	96.4	100.0	97.5	95.5	100.0	93.1	95.1
1039	カスタリア南麻布	-	97.1	100.0	83.2	95.5	89.7	100.0	88.4	90.8	100.0
1040	カスタリア銀座Ⅲ	-	95.6	98.8	97.4	97.0	97.2	97.1	100.0	97.5	95.0
1041	カスタリア茅場町	-	95.3	96.4	91.7	90.4	97.8	100.0	93.5	99.0	95.5
1042	カスタリア高輪	-	83.3	83.4	85.2	95.8	94.9	92.5	97.2	92.1	94.7
1043	カスタリア東日本橋	-	90.9	96.9	94.6	98.2	90.7	99.1	89.4	100.0	97.3
1045	カスタリア新宿	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1046	カスタリア市ヶ谷	-	85.5	98.4	97.4	95.8	98.4	96.5	94.3	98.4	86.1
1047	芝浦アイランドブルームタワー	-	-	-	-	95.7	95.1	96.6	96.4	97.1	96.8
1048	カスタリア初台	-	-	-	-	96.1	94.5	97.2	99.1	95.5	94.5
1049	カスタリア初台Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	88.3	89.3
1050	カスタリア恵比寿	-	-	-	-	-	-	-	-	97.5	90.6
2001	カスタリア目黒かむろ坂	86.3	94.4	97.0	96.4	98.6	92.0	97.6	97.6	97.8	94.0
2002	カスタリア都立大学	96.9	95.9	100.0	93.8	100.0	97.4	90.8	100.0	95.9	92.8
2004	カスタリア雪谷	100.0	98.6	100.0	96.8	97.0	98.4	90.5	96.4	95.8	93.8
2005	カスタリア祐天寺	91.2	79.5	84.3	84.2	96.8	100.0	95.5	97.1	95.8	95.8
2006	カスタリア大塚	94.5	95.8	100.0	100.0	93.7	97.5	98.3	90.8	96.2	95.9
2007	カスタリア菊川	85.5	97.8	97.8	100.0	98.0	93.6	95.9	89.4	95.7	98.0
2008	カスタリア目黒	-	87.4	83.2	100.0	95.8	100.0	100.0	95.8	94.8	100.0
2009	カスタリア大塚Ⅱ	-	97.9	96.2	92.4	94.1	100.0	97.9	100.0	92.5	96.6
2010	カスタリア自由が丘	-	95.6	94.7	100.0	97.7	97.7	100.0	95.6	96.9	92.9
2011	カスタリア目白	-	90.4	100.0	96.3	100.0	93.8	100.0	100.0	90.1	88.7
2012	カスタリア池袋	-	88.4	93.3	95.1	100.0	98.8	97.3	92.4	98.9	97.5
2013	カスタリア要町	-	97.3	97.3	100.0	100.0	93.2	97.3	95.9	93.2	93.2
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	-	92.0	95.8	94.8	96.6	95.9	96.8	94.1	93.0	93.7
2015	カスタリア八雲	-	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	100.0	94.3	100.0	94.5
2016	カスタリア戸越駅前	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018	カスタリア本所吾妻橋	-	91.1	96.8	96.5	96.8	100.0	96.8	94.1	97.5	93.3
2019	カスタリア北沢	-	93.0	93.8	93.3	100.0	79.6	100.0	86.7	93.0	86.2
2020	カスタリア門前仲町	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2023	カスタリア上池台	-	100.0	92.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.2	100.0
2024	カスタリア森下	-	100.0	100.0	94.2	100.0	100.0	97.1	97.1	93.1	90.2
2025	カスタリア若林公園	-	97.0	100.0	84.1	100.0	95.8	95.8	96.0	95.6	100.0
2026	カスタリア浅草橋	-	85.8	94.1	100.0	93.1	92.8	98.0	92.8	100.0	100.0
2027	カスタリア入谷	-	90.9	96.0	92.1	94.9	96.0	100.0	86.9	94.9	83.0
2028	カスタリア北上野	-	92.1	95.2	96.9	98.3	100.0	98.7	96.8	99.3	91.6
2029	カスタリア森下Ⅱ	-	90.2	97.6	100.0	100.0	97.6	100.0	97.6	97.4	97.6
2030	カスタリア三ノ輪	-	100.0	95.7	94.2	98.4	96.3	96.3	92.7	89.3	89.0
2031	カスタリア尾山台	-	83.4	88.7	97.1	100.0	93.7	90.8	96.5	90.8	95.2
2032	カスタリア中野	-	97.2	95.0	100.0	97.7	100.0	100.0	95.2	97.7	93.1
2033	カスタリア用賀	-	93.2	97.2	94.9	100.0	94.1	100.0	93.3	100.0	88.4
2034	カスタリア住吉	-	100.0	100.0	100.0	98.1	98.4	98.4	98.1	100.0	93.1
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2036	カスタリア押上	-	97.7	94.8	100.0	100.0	93.9	97.7	100.0	100.0	97.7
2037	カスタリア蔵前	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2038	カスタリア中延	-	92.1	100.0	100.0	100.0	97.9	98.5	97.7	98.9	98.7
2039	ロイヤルパークス豊洲	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2040	カスタリア戸越	-	-	100.0	100.0	97.5	95.9	99.1	96.7	96.7	92.4
2041	カスタリア大井町	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2042	カスタリア大森	-	-	-	93.4	96.4	94.9	100.0	98.5	95.2	96.4
2043	カスタリア三宿	-	-	-	-	86.6	88.1	94.4	89.9	98.6	96.4

（単位：%）

物件番号	物件名称	第８期（平成21年11月30日）	第９期（平成22年８月31日）	第10期（平成23年２月28日）	第11期（平成23年８月31日）	第12期（平成24年２月29日）	第13期（平成24年８月31日）	第14期（平成25年２月28日）	第15期（平成25年8月31日）	第16期（平成26年２月28日）	第17期（平成26年8月31日）
2044	カスタリア荒川	-	-	-	-	-	95.5	93.5	96.8	100.0	91.8
2045	カスタリア大森Ⅱ	-	-	-	-	-	92.1	96.3	96.5	95.6	99.3
2046	カスタリア中目黒	-	-	-	-	-	-	94.2	91.2	97.2	92.9
2047	カスタリア目黒長者丸	-	-	-	-	-	-	-	-	94.4	90.8
2048	カスタリア目黒鷹番	-	-	-	-	-	-	-	-	86.2	94.7
2049	カスタリア大森Ⅲ	-	-	-	-	-	-	-	-	96.2	93.4
2050	森のとなり	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.0
3001	コスモハイム武蔵小杉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3002	カスタリア鶴見	96.9	100.0	100.0	92.4	95.5	90.8	93.8	100.0	96.9	95.5
3003	カスタリア船橋	-	98.8	100.0	100.0	100.0	97.7	100.0	100.0	92.2	96.6
3006	カスタリア西船橋	-	100.0	95.1	95.1	93.8	93.8	97.5	100.0	100.0	97.5
3007	カスタリア舞浜	-	100.0	100.0	100.0	98.4	98.4	100.0	98.4	85.3	90.2
3008	カスタリア市川妙典	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3010	カスタリア浦安	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3011	カスタリア南行徳	-	100.0	100.0	100.0	93.9	93.9	100.0	100.0	91.8	98.0
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	-	100.0	100.0	91.4	94.3	88.6	97.2	100.0	100.0	97.2
3013	カスタリア野毛山	-	100.0	90.0	100.0	100.0	96.7	96.7	100.0	100.0	96.7
3017	カスタリア市川	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3018	ロイヤルパークス花小金井	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3019	カスタリア武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	-	92.4	94.2
3020	ロイヤルパークス若葉台	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
4001	カスタリア新栄	91.2	93.9	96.4	93.9	91.7	96.4	99.4	95.5	97.4	97.8
4008	アプリーレ垂水	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4009	クレスト草津	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4010	カスタリア堺筋本町	-	95.1	95.8	96.4	96.9	96.9	93.7	99.2	94.1	96.7
4011	カスタリア新梅田	-	94.0	96.6	98.0	95.5	96.0	97.5	98.3	97.5	96.1
4012	カスタリア阿倍野	-	95.5	93.9	97.2	98.9	89.7	95.1	92.8	95.7	96.7
4014	カスタリア栄	-	96.8	96.1	96.4	98.4	94.2	91.4	100.0	98.4	96.8
4015	カスタリア日本橋高津	-	97.2	96.5	97.6	91.6	96.0	95.2	94.7	90.9	96.9
4016	カスタリア円山裏参道	-	97.7	100.0	93.5	97.7	93.6	100.0	90.3	100.0	93.6
4017	カスタリア円山表参道	-	96.2	96.5	97.8	96.8	95.5	99.4	96.2	98.6	97.8
4018	カスタリア東比恵	-	92.7	93.9	99.2	100.0	98.8	98.8	96.8	96.0	97.6
4019	カスタリアタワー長堀橋	-	88.3	96.4	96.7	98.0	90.6	96.3	91.4	91.0	98.1
4020	カスタリア三宮	-	94.7	99.1	98.2	99.0	98.3	98.3	98.2	94.4	96.5
4021	カスタリア勾当台公園	-	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4022	カスタリア一番町	-	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4
4023	カスタリア大町	-	100.0	98.6	100.0	100.0	98.6	100.0	98.6	97.2	97.2
4024	カスタリア上町台	-	92.1	94.5	95.4	94.6	84.3	92.5	87.4	97.3	93.4
4025	カスタリアタワー肥後橋	-	95.3	98.3	94.9	97.4	99.1	97.1	94.7	96.6	94.3
4026	ビッグタワー南３条	-	-	91.3	92.5	98.5	99.5	98.5	99.5	98.8	100.0
4027	カスタリア伏見	-	-	95.2	95.9	92.8	94.7	96.7	92.9	92.6	95.6
4028	カスタリア名駅南	-	-	-	98.6	91.5	95.6	98.6	100.0	98.5	98.5
4029	カスタリア薬院	-	-	-	-	99.2	97.5	98.4	100.0	100.0	96.6
4030	カスタリア壬生	-	-	-	-	97.0	97.6	98.8	93.9	97.6	100.0
4031	カスタリア榴ヶ岡	-	-	-	-	-	-	99.0	99.1	98.7	95.7
4032	カスタリ大濠ベイタワー	-	-	-	-	-	-	-	95.3	95.6	96.3
4033	ロイヤルパークスなんば	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
4034	カスタリア志賀本通	-	-	-	-	-	-	-	91.2	95.4	94.7
6001	アーバンリビング稲毛	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0

(注１)本表には、第８期末から第17期末までの各期末時点における稼働率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
(注２)ＮＣＲが保有していた物件については、合併後の第９期以降の稼働率を記載しています。

（ロ）個別資産の概要

個別の不動産又は信託不動産の概要は、以下のとおりです。

個々の不動産又は信託不動産の概要については、特段の記載がない限り、平成26年８月31日現在における情報です。

(a)「所在地」、「土地」、「建物」、「受託者」、「PM会社」及び「マスターリース会社」欄に関する説明

(ⅰ)「所在地（住所）」欄には、各不動産又は各信託不動産の住居表示（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、「所在地（地番）」欄には、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、それぞれ記載しています。

(ⅱ)「所有形態」欄には、各不動産に関して本投資法人が保有する権利又は各信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(ⅲ)「面積」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積を記載しています。

(ⅳ)「用途地域」欄には、各不動産又は各信託不動産の都市計画法第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。

(ⅴ)「容積率」欄には、各不動産又は各信託不動産の、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。

(ⅵ)「建ぺい率」欄には、各不動産又は各信託不動産の、建築基準法第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。

(ⅶ)「受託者」欄には、各信託不動産について、信託受託者を記載しています。

(ⅷ)「用途」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種類のうち、主要なものを記載しています。

(ⅸ)「構造・階数」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、F：階、B：地下

(ⅹ)「延床面積」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建物の各階の床面積の合計を記載しています。

(ⅺ)「賃貸可能面積」欄には、各不動産又は各信託不動産について、賃貸が可能な面積を記載しています。

(ⅻ)「賃貸可能戸数」欄には、各不動産又は各信託不動産について、賃貸が可能な戸数を記載しています。

(ⅹⅲ)「建築年月日」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新築時点を記載しています。

(ⅹⅳ)「PM会社」欄には、各不動産又は各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(ⅹⅴ)「マスターリース会社」欄には、各不動産又は各信託不動産について第三者に転貸することを目的とした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ている賃借人（以下「マスターリース会社」といいます。）を記載しています。

(b)「取得価格」欄に関する説明

「取得価格」欄には、各不動産又は各信託不動産について、原則として、本投資法人による不動産又は信託受益権の取得に係る不動産売買契約又は受益権売買契約に記載された売買代金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。）を記載しています。ただし、取得済資産のうち、ＮＣＲが保有していた物件については、本合併時の受入価格である平成22年２月末日時点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。

(c)「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、各不動産又は各信託不動産の概要の各項目に記載の事項について、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。

(d)「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、各不動産又は各信託不動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、各不動産又は各信託不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

(ⅰ)法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ⅱ)権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

(ⅲ)各不動産又は各信託不動産の境界を越えた構築物等があるが協定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

＜個別資産の概要＞

物件番号：1001 **物件名称：クイズ恵比寿**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区恵比寿四丁目３番１号		（地番）東京都渋谷区恵比寿四丁目63番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,118.95㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F/ B1F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	6,251.21㎡（注）
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,230.39㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	96戸
取得価格（百万円）		7,650		建築年月日	平成17年２月28日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：33.43㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1002 **物件名称：カスタリア麻布十番七面坂**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都港区麻布十番二丁目７番５号		（地番）：東京都港区麻布十番二丁目７番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,146.98㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	SRC、13F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%・300%/60%		延床面積	4,515.21㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,492.93㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	96戸
取得価格（百万円）		4,500		建築年月日	平成17年１月５日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1003 **物件名称：カスタリア芝公園**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都港区芝三丁目32番10号		（地番）東京都港区芝三丁目２番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	786.13㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、11F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	2,917.57㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,707.51㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	75戸
取得価格（百万円）		2,630		建築年月日	平成16年11月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側には、私道負担があります（面積約54.25㎡）。また、本物件の東側道路の一部は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約25.44㎡）。				
特記事項	本物件の東側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：1004 **物件名称：カスタリア銀座**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都中央区銀座一丁目14番13号		（地番）：東京都中央区銀座一丁目208番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	339.37㎡（注）		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F/B1F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	2,731.03㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,226.42㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		2,520		建築年月日	平成17年１月５日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の南西側には、私道負担があります（面積約48.58㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1005 **物件名称：カスタリア広尾**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区西麻布三丁目13番３号		（地番）東京都港区西麻布三丁目13番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	451.20㎡（注）		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,823.19㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,621.59㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	24戸
取得価格（百万円）		2,220		建築年月日	平成16年３月６日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約2.66㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1006 **物件名称：カスタリア日本橋**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋兜町11番２号		（地番）東京都中央区日本橋兜町155番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	186.51㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F/B1F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	1,716.21㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,458.73㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	51戸
取得価格（百万円）		1,200		建築年月日	平成16年11月３日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1007 物件名称：カスタリア八丁堀			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都中央区八丁堀三丁目27番５号		（地番）東京都中央区八丁堀三丁目13番31		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	502.50㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	700%/80%・500%/80%		延床面積	3,239.51㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,969.57㎡
信託期間満了日		平成29年３月６日		賃貸可能戸数	59戸
取得価格（百万円）		2,300		建築年月日	平成18年１月20日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1008 物件名称：カスタリア麻布十番			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区麻布十番二丁目10番１号		（地番）東京都港区元麻布一丁目237番９		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	615.53㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、7F/B2F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,688.92㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,400.00㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	51戸
取得価格（百万円）		2,910		建築年月日	平成17年９月２日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1009 物件名称：カスタリア麻布十番Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区麻布十番二丁目21番２号		（地番）東京都港区麻布十番二丁目21番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	369.22㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	2,591.14㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,094.58㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	66戸
取得価格（百万円）		2,690		建築年月日	平成18年３月８日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1010 **物件名称：カスタリア新宿夏目坂**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区喜久井町10番地１（注）		（地番）東京都新宿区喜久井町９番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	742.77㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	400%/60%・300%/60%		延床面積	2,211.69㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,917.62㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	41戸
取得価格（百万円）		1,865		建築年月日	平成18年２月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	本物件の西側都道は都市計画道路に指定されており、拡幅の予定線が本物件の土地の西側にかかっています（面積約122.58㎡）。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。				

物件番号：1011 **物件名称：カスタリア銀座Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都中央区銀座一丁目23番４号		（地番）東京都中央区銀座一丁目213番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	318.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	2,253.92㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,817.56㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	61戸
取得価格（百万円）		1,800		建築年月日	平成17年12月２日
PM会社	株式会社ユニホー		マスターリース会社	株式会社ユニホー	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1012 **物件名称：カスタリア渋谷櫻丘**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都渋谷区桜丘町29番21号		（地番）東京都渋谷区桜丘町78番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	528.93㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,363.62㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,123.80㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		1,400		建築年月日	平成19年３月28日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の北西側には、私道（位置指定道路）による私道負担があります（面積約44.67㎡）。				
特記事項	本物件の南西側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：1015 物件名称：カスタリア西麻布霞町			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区西麻布一丁目３番12号		（地番）東京都港区西麻布一丁目３番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,410.40㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,980.68㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,779.77㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	37戸
取得価格（百万円）		2,143		建築年月日	平成14年３月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1016 物件名称：カスタリアお茶の水			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都千代田区神田小川町三丁目24番１号		（地番）東京都千代田区神田小川町三丁目24番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	593.61㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	3,242.08㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,559.21㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	44戸
取得価格（百万円）		1,770		建築年月日	平成14年８月30日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1017 物件名称：カスタリア参宮橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区代々木四丁目52番12号		（地番）東京都渋谷区代々木四丁目52番16		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,652.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種低層住居専用地域		構造・階数	RC、４F/B１F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,328.86㎡（注）
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,898.47㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		1,393		建築年月日	平成10年10月２日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐輪場・塵芥室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：40.14㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1018 物件名称：カスタリア水天宮			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目８番13号		（地番）東京都中央区日本橋蛎殻町二丁目８番20		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	343.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,370.62㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,940.94㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	62戸
取得価格（百万円）		1,279		建築年月日	平成15年４月25日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1019 物件名称：カスタリアⅡ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番16号		（地番）東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目38番26		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注２）
	面積	354.16㎡（注１）		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	2,374.79㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,858.34㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格（百万円）		1,138		建築年月日	平成15年４月30日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注１）本物件の北東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約63.70㎡）。 （注２）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1020 物件名称：カスタリア新富町			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船三丁目10番10号		（地番）東京都中央区入船三丁目19番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.21㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,915.85㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,444.52㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		932		建築年月日	平成15年９月18日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1021 物件名称：カスタリア新富町Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船二丁目６番４号		（地番）東京都中央区入船二丁目11番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	212.30㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,419.05㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,244.54㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	33戸
取得価格（百万円）		825		建築年月日	平成15年９月18日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」によって一定の建物建築の際に容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1022 物件名称：カスタリア原宿			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番３号		（地番）東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	633.60㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,314.24㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,225.26㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		887		建築年月日	平成12年９月12日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：1023 物件名称：カスタリア代々木上原			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区上原一丁目17番16号		（地番）東京都渋谷区上原一丁目1338番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	486.70㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,046.56㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	811.95㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	25戸
取得価格（百万円）		608		建築年月日	平成12年10月25日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：4.80㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	１．登記所備付の公図に記載されている本物件の土地と隣接土地（地番1340番６）との筆界が現況と相違しています（公図上は両土地が接している部分がありますが、現況は接していません。）。 ２．隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：1024 **物件名称：カスタリア千駄ヶ谷**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目９番10号		（地番）東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目９番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	885.63㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	803.03㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格（百万円）		555		建築年月日	平成12年３月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：1.80㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：1025 **物件名称：カスタリア新宿7丁目**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿七丁目17番16号		（地番）東京都新宿区新宿七丁目83番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	638.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,113.08㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	957.60㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	23戸
取得価格（百万円）		464		建築年月日	平成７年１月30日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：物置、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：4.95㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1027 **物件名称：カスタリア人形町**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋富沢町７番15号		（地番）東京都中央区日本橋富沢町10番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	245.67㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,923.30㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,747.90㎡
信託期間満了日		平成32年12月31日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		947		建築年月日	平成16年８月25日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1028 **物件名称：カスタリア人形町Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋富沢町８番12号		（地番）東京都中央区日本橋富沢町８番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	276.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,970.14㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.80㎡
信託期間満了日		平成32年12月31日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格（百万円）		1,070		建築年月日	平成16年８月18日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1029 **物件名称：カスタリア新御茶ノ水**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都千代田区神田淡路町二丁目３番地３（注）		（地番）東京都千代田区神田淡路町二丁目３番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	237.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%・500%/80%		延床面積	1,497.01㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,308.38㎡
信託期間満了日		平成32年９月30日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		914		建築年月日	平成16年７月27日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1030 **物件名称：カスタリア東日本橋Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋富沢町12番11号		（地番）東京都中央区日本橋富沢町７番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	387.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	2,539.30㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,117.46㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	63戸
取得価格（百万円）		1,370		建築年月日	平成16年12月20日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1031 **物件名称：カスタリア神保町**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都千代田区神田神保町二丁目40番８号		（地番）東京都千代田区神田神保町二丁目40番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,830.23㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,628.80㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,160		建築年月日	平成16年５月７日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1032 **物件名称：カスタリア新富町Ⅲ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船二丁目８番８号		（地番）東京都中央区入船二丁目15番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	189.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,116.75㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	972.51㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	41戸
取得価格（百万円）		675		建築年月日	平成16年６月１日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1033 **物件名称：カスタリア新宿御苑**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿二丁目14番４号		（地番）東京都新宿区新宿二丁目14番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	643.53㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,891.30㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,594.16㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	108戸
取得価格（百万円）		2,720		建築年月日	平成15年９月３日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1034 物件名称：カスタリア高輪台			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区高輪三丁目４番12号		（地番）東京都港区高輪三丁目２番14		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,506.50㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,147.44㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		860		建築年月日	平成16年２月23日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1035 物件名称：カスタリア東日本橋Ⅲ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区東日本橋三丁目５番６号		（地番）東京都中央区東日本橋三丁目４番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	204.92㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,232.04㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,105.20㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	48戸
取得価格（百万円）		666		建築年月日	平成15年４月22日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1036 物件名称：カスタリア新宿御苑Ⅱ			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿一丁目29番15号		（地番）東京都新宿区新宿一丁目29番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	152.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	943.62㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	668.79㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	27戸
取得価格（百万円）		486		建築年月日	平成16年３月26日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1037 **物件名称：カスタリア新富町Ⅳ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都中央区入船三丁目10番８号		（地番）東京都中央区入船三丁目19番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	132.24㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	788.96㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	681.00㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	20戸
取得価格（百万円）		400		建築年月日	平成15年12月８日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1038 **物件名称：カスタリア高輪台Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区高輪三丁目５番６号		（地番）東京都港区高輪三丁目２番59		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.68㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、６F/B１F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,881.63㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,567.84㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		1,190		建築年月日	平成16年９月７日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1039 **物件名称：カスタリア南麻布**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区南麻布二丁目２番27号		（地番）東京都港区南麻布二丁目３番18		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	304.80㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	962.57㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	882.67㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	24戸
取得価格（百万円）		642		建築年月日	平成16年７月27日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：1040 物件名称：カスタリア銀座Ⅲ			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中央区銀座八丁目18番２号		（地番）東京都中央区銀座八丁目215番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	491.03㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	4,386.07㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,494.42㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	96戸
取得価格（百万円）		2,880		建築年月日	平成17年10月19日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の北西側道路（私道）は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約22.89㎡）。				
特記事項	かかる私道には、私道利用者の水道管及びガス管が埋設されています。				

物件番号：1041 物件名称：カスタリア茅場町			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋小網町２番１号		（地番）東京都中央区日本橋小網町２番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	692.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、RC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	5,188.68㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	4,602.95㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	88戸
取得価格（百万円）		2,707		建築年月日	平成17年７月25日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年４月にかかる緩和幅が縮小された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：1042 物件名称：カスタリア高輪			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都港区高輪二丁目17番12号		（地番）東京都港区高輪二丁目147番		
土地	所有形態	所有権及び借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,814.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	SRC、12F/B１F
	容積率/建ぺい率	600%/80%・400%/60%・300%/60%		延床面積	14,216.78㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,408.26㎡
信託期間満了日		平成28年１月31日		賃貸可能戸数	169戸
取得価格（百万円）		7,430		建築年月日	平成17年８月４日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人願生寺、借地期間：平成15年９月12日から満30年間				

物件番号：1043 **物件名称：カスタリア東日本橋**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中央区日本橋横山町９番14号		（地番）東京都中央区日本橋横山町10番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	815.57㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、16F/B１F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	7,740.43㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	6,442.28㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	103戸
取得価格（百万円）		3,520		建築年月日	平成18年２月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1045 **物件名称：カスタリア新宿**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都新宿区新宿二丁目６番11号		（地番）東京都新宿区新宿二丁目６番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	417.90㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F/B１F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	3,630.19㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,150.80㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	122戸
取得価格（百万円）		2,950		建築年月日	平成19年11月29日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1046 **物件名称：カスタリア市ヶ谷**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都新宿区市谷薬王寺町14番地４（注１）		（地番）東京都新宿区市谷薬王寺町14番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	688.22㎡（注２）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、６F/B１F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,769.94㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,546.34㎡
信託期間満了日		平成30年３月31日		賃貸可能戸数	50戸
取得価格（百万円）		940		建築年月日	平成20年８月29日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注２）本物件の西側道路（私道）は、建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約28.37㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

<table>
<tr><td colspan="2">物件番号：1047
物件名称：芝浦アイランド　ブルームタワー（注１）</td><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">信託不動産</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="3">（住所）東京都港区芝浦四丁目20番２号（住宅）
東京都港区芝浦四丁目20番３号（フィットネスジム）
東京都港区芝浦四丁目20番４号（ブルームホームズ）</td><td colspan="2">（地番）東京都港区芝浦四丁目31番46</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td>定期借地権及び地役権の準共有</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権の共有</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>13,848.38㎡</td><td>用途</td><td>共同住宅、フィットネスジム、駐車場、駐輪場（住宅、フィットネスジム）老人ホーム、診療所、共同住宅（ブルームホームズ）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td><td>構造・階数</td><td>RC、48F（住宅、フィットネスジム）
RC、９F（ブルームホームズ）</td></tr>
<tr><td>容積率/建ぺい率</td><td>400%/60%</td><td>延床面積</td><td>104,186.74㎡(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="2">受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td>賃貸可能面積</td><td>16,849.50㎡(注３)</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託期間満了日</td><td>平成30年10月30日</td><td>賃貸可能戸数</td><td>213戸(注３)(注４)</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（百万円）</td><td>7,580</td><td>建築年月日</td><td>平成20年９月12日
（住宅、フィットネスジム）
平成20年９月18日
（ブルームホームズ）</td></tr>
<tr><td>PM会社</td><td colspan="2">三井不動産住宅リース株式会社（住宅、フィットネスジム）
オリックス不動産株式会社（ブルームホームズ）</td><td>マスターリース会社</td><td colspan="2">三井不動産住宅リース株式会社、大和リビング株式会社、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社（住宅、フィットネスジム）、オリックス不動産株式会社（ブルームホームズ）</td></tr>
<tr><td>その他情報</td><td colspan="5">(注１)本物件は、芝浦アイランド地区の北地区A3街区内の２棟（ブルームタワー及びブルームホームズ）の建物の所有権の共有持分（持分割合100分の22）並びにその敷地に関する借地権及び地役権の準共有持分（持分割合100分の22）を信託財産としています。なお、かかる２棟の建物及びその敷地に関する権利全体（以下「本件不動産」といいます。）に関するその他の建物の共有持分及びその敷地に関する権利の準共有持分は、受託者が、別個の信託契約に基づき、第三者（以下「他の共有者」といいます。）のために保有しています。
(注２)本物件について受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合は100分の22ですが、延床面積は本件不動産（２棟）全体の数値を記載しています。
(注３)賃貸可能面積及び賃貸可能戸数は、本件不動産全体の数値に受託者が保有する共有持分又は準共有持分の持分割合である100分の22を乗じ、単位未満を四捨五入して記載しています。
(注４)本件不動産のうち、ブルームホームズには、介護付き有料老人ホーム（84室）区画、高齢者専用賃貸住宅（74戸）区画及びクリニックモール（５区画）区画が存在しますが、いずれも個別の賃貸借を予定しない運営者に対する一括賃貸を予定した区画であることから、賃貸可能戸数については、各区画を、それぞれ１戸として記載しています。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="5">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22日から満70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（建物及び附属する建築物をいいます。以下同じです。）を譲渡する場合、本物件、賃借地、賃借地上の建物等若しく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、借地権若しくは賃借地上の建物の所有権を分割する場合、賃借地上の建物等の全部若しくは一部を一括賃貸しようとする場合、又はPM 会社を変更し若しくは複数にする場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。
(２)借地契約締結後30年を経過した日から借地期間の満了する日の１年前までの間に、借地権者及び底地権者は、相互に賃借地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、底地権者は、借地権者に対して１年以内に賃借地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、底地権者の定めるところによるものとされています。
(３)底地権者は賃借地を売却する際には、借地権者に優先的に購入の意思を確認するものとし、借地権者以外の第三者に売却する際には、これを借地権者に事前に通知するものとされています。
(４)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15億4,000万円の違約金（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.他の共有者、受託者及び底地権者等との間で締結されている本件不動産に関する管理・運営・処分に係る協定書の概要は以下のとおりです。
(１)本物件を譲渡する場合、他の共有者に優先交渉の機会を付与した上で、譲渡先につき受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。また、本物件について、担保権を設定する場合、原則として受託者及び他の共有者全員の承諾を得る必要があります。
(２)信託契約の終了若しくは受託者の変更、借地権若しくは賃借地上の建物の共有持分の譲渡その他処分についての受託者への指図、借地契約に基づく賃借地の譲受けの申出若しくは底地権者との土地譲渡契約の締結及び実行に関する受託者に対する指図については、共有者全員の同意を得る必要があります。
これに対し、年間事業計画の承認、大規模修繕若しくは設備等更新等の決定、PM 会社の変更若しくは解任、PM 会社との契約の解除、解約若しくはその他の事由による終了、又は、PM 会社との契約の更新若しくは契約内容の変更の決定、その他、本物件に関する重要事項は、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定されます。
なお、年間事業計画に基づく管理・運営の実施、及び信託受託者への指図等の伝達業務は、他の共有者と共同で、オペレーションマネージャー（本書の日付現在は三井不動産株式会社）に委託されています。オペレーションマネージャーの変更も、共有持分割合に応じてなす他の共有者との多数決によって決定されます。
３.賃借地について、隣接地（東京都港区芝浦四丁目31番71）を承役地とし、賃借地を要役地とした地役権が設定されています。地役権の目的は、承役地及び要役地を一団の団地として利用することで、要役地に建築基準法規定の容積率を超えて建物を建築しその遵法性を将来にわたって維持すること、並びに要役地において賃借地上の建物と同等の用途かつ同一容積率の建物の再建築を可能にすることです。
４.賃借地の一部（124.08㎡）について、東京瓦斯株式会社のガスガバナ及び引込管の所有を目的とした区分地上権が設定されています。
５.賃借地の一部（441.29㎡）について、東京都の公共下水道施設埋設を目的とした区分地上権が設定されています。</td></tr>
</table>

物件番号：1048 **物件名称：カスタリア初台**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区本町一丁目10番９号		（地番）東京都渋谷区本町一丁目10番９		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	658.94㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・300%/60%		延床面積	3,762.01㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,077.05㎡
信託期間満了日		平成33年12月31日		賃貸可能戸数	81戸
取得価格（百万円）		2,030		建築年月日	平成18年11月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の南西側道路及び北西側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約18.23㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1049 **物件名称：カスタリア初台Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区本町一丁目33番７号		（地番）東京都渋谷区本町一丁目33番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,264.43㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、５F/ B１F
	容積率/建ぺい率	60%/300%		延床面積	3,245.71㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,339.42㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	56戸
取得価格（百万円）		1,900		建築年月日	平成20年１月31日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の北東側道路（私道）及び南西側道路は、建築基準法第42条第２項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1050 **物件名称：カスタリア恵比寿**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都渋谷区恵比寿三丁目15番６号		（地番）東京都渋谷区恵比寿三丁目28番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	578.83㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、９F/ B１F
	容積率/建ぺい率	60%/300%・60%/150%		延床面積	1,952.96㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,659.71㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		1,420		建築年月日	平成19年10月31日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の南側道路及び西側道路は、建築基準法第42条第２項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約39.51㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2001 **物件名称：カスタリア目黒かむろ坂**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区西五反田四丁目31番23号		（地番）東京都品川区西五反田四丁目570番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,101.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・近隣商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・300%/80%		延床面積	6,639.48㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,967.97㎡
信託期間満了日		平成27年12月20日		賃貸可能戸数	125戸
取得価格（百万円）		4,500		建築年月日	平成17年１月25日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2002 **物件名称：カスタリア都立大学**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区緑が丘一丁目４番１号		（地番）東京都目黒区緑が丘一丁目2268番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	345.88㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	150%/60%		延床面積	1,384.38㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	863.70㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		648		建築年月日 改修年月日	昭和43年９月17日 平成17年１月27日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約24.8㎡）。				
特記事項	１．本物件の用途地域が本物件の建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。 ２．本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。				

物件番号：2004 **物件名称：カスタリア雪谷**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都大田区東雪谷二丁目13番３号		（地番）東京都大田区東雪谷二丁目345番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	647.93㎡（注）		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	近隣商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	300%/80%・200%/60%		延床面積	1,890.95㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,542.30㎡
信託期間満了日		平成29年３月６日		賃貸可能戸数	52戸
取得価格（百万円）		1,110		建築年月日	平成18年２月10日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の南西側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約55.48㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2005 **物件名称：カスタリア祐天寺**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区祐天寺二丁目14番21号		（地番）東京都目黒区祐天寺二丁目2364番19		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	526.56㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,445.35㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,380.35㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		1,450		建築年月日	平成18年３月３日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人祐天寺、借地期間：平成17年１月１日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要があります。				

物件番号：2006 **物件名称：カスタリア大塚**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区南大塚三丁目17番４号		（地番）東京都豊島区南大塚三丁目17番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	398.40㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・400%/60%		延床面積	2,554.36㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,871.70㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	70戸
取得価格（百万円）		1,480		建築年月日	平成18年１月11日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2007 **物件名称：カスタリア菊川**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：東京都墨田区菊川二丁目１番12号		（地番）東京都墨田区菊川二丁目６番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	493.61㎡（注）		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,430.05㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,168.18㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	43戸
取得価格（百万円）		817		建築年月日	平成18年３月３日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の東側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約70.03㎡）。				
特記事項	隣接所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：2008 **物件名称：カスタリア目黒**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区目黒二丁目１番13号		（地番）東京都目黒区目黒二丁目768番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	565.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,518.00㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,414.73㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	26戸
取得価格（百万円）		844		建築年月日	平成12年４月11日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2009 **物件名称：カスタリア大塚Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区東池袋二丁目32番20号		（地番）東京都豊島区東池袋二丁目2421番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	330.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域・商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	400%/60%・700%/80%		延床面積	2,022.60㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,784.50㎡
信託期間満了日		平成32年９月30日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		1,040		建築年月日	平成16年９月１日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2010 **物件名称：カスタリア自由が丘**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区自由が丘一丁目20番１号		（地番）東京都目黒区自由が丘一丁目330番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	857.39㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	150%/60%・200%/60%		延床面積	1,775.97㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,472.47
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		1,200		建築年月日	平成16年４月26日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2011 **物件名称：カスタリア目白**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区高田二丁目８番16号		（地番）東京都豊島区高田二丁目519番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	584.69㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,796.22㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,658.90㎡
信託期間満了日		平成35年７月31日		賃貸可能戸数	29戸
取得価格（百万円）		988		建築年月日	平成17年４月23日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2012 **物件名称：カスタリア池袋**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋三丁目１番12号		（地番）東京都豊島区西池袋三丁目１番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、14F
	容積率/建ぺい率	800%/80%・600%/80%		延床面積	4,386.18㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,644.35㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	87戸
取得価格（百万円）		2,570		建築年月日	平成17年１月26日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2013 **物件名称：カスタリア要町**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都豊島区西池袋五丁目26番10号		（地番）東京都豊島区西池袋五丁目６番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	407.54㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・300%/60%		延床面積	1,787.61㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,624.06㎡
信託期間満了日		平成28年１月31日		賃貸可能戸数	73戸
取得価格（百万円）		1,140		建築年月日	平成17年８月４日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2014 **物件名称：カスタリアタワー品川シーサイド**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区東品川四丁目10番18号		（地番）東京都品川区東品川四丁目50番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,523.55㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、25F/B2F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	17,509.66㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,732.35㎡
信託期間満了日		平成27年６月30日		賃貸可能戸数	208戸
取得価格（百万円）		7,380		建築年月日	平成17年11月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2015 **物件名称：カスタリア八雲**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都目黒区八雲二丁目20番５号		（地番）東京都目黒区八雲二丁目43番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	756.54㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、３F/B１F
	容積率/建ぺい率	150%/60%		延床面積	1,486.54㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,276.91㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	18戸
取得価格（百万円）		857		建築年月日	平成17年11月４日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2016 **物件名称：カスタリア戸越駅前**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都品川区平塚一丁目７番16号		（地番）東京都品川区平塚一丁目923番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,040.86㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・200%/60%		延床面積	2,366.31㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,014.12㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	64戸
取得価格（百万円）		1,560		建築年月日	平成20年１月17日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2018 **物件名称：カスタリア本所吾妻橋**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都墨田区本所三丁目７番11号		（地番）東京都墨田区本所三丁目18番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	SRC・RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・300%/60%		延床面積	2,540.32㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,255.88㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	35戸
取得価格（百万円）		996		建築年月日	平成15年９月30日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の東側道路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103.23㎡）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。				

物件番号：2019 **物件名称：カスタリア北沢**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区北沢一丁目15番５号		（地番）東京都世田谷区北沢一丁目452番25		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	888.67㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、４F
	容積率/建ぺい率	150%/50%		延床面積	1,662.45㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,220.16㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	15戸
取得価格（百万円）		742		建築年月日	平成14年１月８日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2020 **物件名称：カスタリア門前仲町**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都江東区福住一丁目17番12号		（地番）東京都江東区福住一丁目２番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	187.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,212.17㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	887.94㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	31戸
取得価格（百万円）		503		建築年月日	平成12年９月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2023 **物件名称：カスタリア上池台**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都大田区上池台一丁目４番15号		（地番）東京都大田区上池台一丁目109番１		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	S、４F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	421.42㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	414.45㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	12戸
取得価格（百万円）		198		建築年月日	平成14年３月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	１．借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：個人、借地期間：平成13年５月25日から満30年間 ２．本物件の建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃借権について登記簿には、「譲渡、転貸できる」旨の特約が記載されていますが、土地賃貸借契約及び覚書により、「譲渡、転貸」は土地所有者の承諾を得ることが必要になっています。				

物件番号：2024 **物件名称：カスタリア森下**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都江東区森下一丁目16番12号		（地番）東京都江東区森下一丁目３番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	299.09㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,578.19㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,383.90㎡
信託期間満了日		平成32年10月31日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格（百万円）		832		建築年月日	平成16年９月６日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2025 **物件名称：カスタリア若林公園**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区若林四丁目39番４号		（地番）東京都世田谷区若林四丁目334番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	800.22㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,809.79㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,425.43㎡
信託期間満了日		平成35年４月30日		賃貸可能戸数	23戸
取得価格（百万円）		776		建築年月日	平成16年２月27日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	本物件の土地については世田谷区の「区役所周辺街づくり計画」の変更により隣接地境界線からの外壁後退距離は１m以上と変更された結果、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：2026 **物件名称：カスタリア浅草橋**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都台東区柳橋二丁目16番21号		（地番）東京都台東区柳橋二丁目11番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権（注）
	面積	447.57㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,701.28㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,537.84㎡
信託期間満了日		平成35年４月30日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		792		建築年月日	平成17年１月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の建物は区分所有建物ですが、本投資法人は、建物一棟全体を保有しています。敷地権につき登記がなされています。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2027 **物件名称：カスタリア入谷**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都台東区下谷三丁目１番28号		（地番）東京都台東区下谷三丁目163番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	209.05㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	1,561.67㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,415.15㎡
信託期間満了日		平成35年７月31日		賃貸可能戸数	22戸
取得価格（百万円）		546		建築年月日	平成17年６月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の南東側道路の幅3.8m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。				

物件番号：2028 **物件名称：カスタリア北上野**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都台東区北上野一丁目15番５号		（地番）東京都台東区北上野一丁目73番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.72㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、14F/B１F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	5,296.00㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,197.66㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	102戸
取得価格（百万円）		2,641		建築年月日	平成17年２月22日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：40.74㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2029 **物件名称：カスタリア森下Ⅱ**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都江東区新大橋二丁目12番11号		（地番）東京都江東区新大橋二丁目９番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.57㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	1,407.63㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,275.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		686		建築年月日	平成19年５月28日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2030 **物件名称：カスタリア三ノ輪**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都台東区根岸五丁目24番４号		（地番）東京都台東区根岸五丁目58番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	431.16㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	2,715.19㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,406.41㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	78戸
取得価格（百万円）		1,430		建築年月日	平成19年６月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の東側道路（日光街道）の幅約４m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。				

物件番号：2031 **物件名称：カスタリア尾山台**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区等々力七丁目14番13号		（地番）東京都世田谷区等々力七丁目30番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	515.70㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、３F/B１F
	容積率/建ぺい率	150%/60%		延床面積	1,077.45㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	857.32㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		533		建築年月日	平成19年８月６日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2032 物件名称：カスタリア中野			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都中野区新井二丁目12番13号		（地番）東京都中野区新井二丁目54番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	452.98㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,823.11㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,613.86㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	42戸
取得価格（百万円）		1,060		建築年月日	平成19年３月８日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2033 物件名称：カスタリア用賀			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都世田谷区玉川台一丁目３番12号		（地番）東京都世田谷区玉川台一丁目754番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	527.27㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,574.26㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,472.38㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	45戸
取得価格（百万円）		923		建築年月日	平成19年６月20日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2034 物件名称：カスタリア住吉			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都江東区住吉二丁目８番11号		（地番）東京都江東区住吉二丁目７番24		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	299.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,551.43㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,362.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		948		建築年月日	平成19年９月７日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2035 **物件名称：カスタリア門前仲町Ⅱ**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都江東区富岡二丁目２番９号		（地番）東京都江東区富岡二丁目５番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	811.66㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,913.46㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,038.98㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	94戸
取得価格（百万円）		2,160		建築年月日	平成20年２月20日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2036 **物件名称：カスタリア押上**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都墨田区向島三丁目５番２号		（地番）東京都墨田区向島三丁目４番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	427.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・300%/60%		延床面積	2,079.14㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,785.24㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,100		建築年月日	平成19年８月24日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の北側道路（水戸街道）は都市計画道路（放13国道６号線）に指定されており、事業決定された場合現況敷地境界線から4.4m後退します。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。				

物件番号：2037 **物件名称：カスタリア蔵前**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都台東区蔵前三丁目９番４号		（地番）東京都台東区蔵前三丁目10番12		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	341.19㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	2,676.20㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,994.93㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	67戸
取得価格（百万円）		1,260		建築年月日	平成20年２月19日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の土地の一部について、本物件南側隣接地所有者及び借地人（建物所有者）に対し避難通路、自転車置き場、駐車場、駐輪場を用途とした使用（無償）を認めています。				

物件番号：2038 **物件名称：カスタリア中延**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区中延四丁目７番11号		（地番）東京都品川区中延四丁目608番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	741.81㎡（注）		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	400%/80%・200%/60%		延床面積	3,004.52㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,421.82㎡
信託期間満了日		平成30年３月31日		賃貸可能戸数	83戸
取得価格（百万円）		1,790		建築年月日	平成20年５月12日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の南側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約9.99㎡）。				
特記事項	本物件の東側道路の幅約2.8m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。				

物件番号：2039 **物件名称：ロイヤルパークス豊洲**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都江東区豊洲三丁目５番21号		（地番）東京都江東区豊洲三丁目１番44		
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	8,663.62㎡		用途	共同住宅・保育所・店舗
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、14F/B１F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	22,132.90㎡（注）
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	18,112.03㎡
信託期間満了日		平成32年９月29日		賃貸可能戸数	276戸
取得価格（百万円）		7,360		建築年月日	平成19年２月19日
PM会社	大和リビング株式会社		マスターリース会社	大和リビング株式会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場・倉庫、構造：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建・コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積：55.19㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
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17年４月28日から満60年間 (１)本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と本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、当該借地権の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３億4,200万円の違約金（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。				

物件番号：2040 **物件名称：カスタリア戸越**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区戸越五丁目２番１号		（地番）東京都品川区戸越五丁目365番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	718.15㎡（注）		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	SRC、14F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,885.15㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,629.59㎡
信託期間満了日		平成32年10月31日		賃貸可能戸数	120戸
取得価格（百万円）		1,770		建築年月日	平成20年２月29日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	（注）本物件の西側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約5.19㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2041 **物件名称：カスタリア大井町**			**特定資産の種類**		**不動産**
所在地	（住所）東京都品川区大井町四丁目２番11号		（地番）東京都品川区大井町四丁目２番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	251.18㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・600%/80%		延床面積	1,590.56㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,413.75㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	65戸
取得価格（百万円）		1,181		建築年月日	平成23年３月４日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2042 **物件名称：カスタリア大森**			**特定資産の種類**		**信託不動産**
所在地	（住所）東京都大田区大森北一丁目19番20号		（地番）東京都大田区大森北一丁目19番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	429.77㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,516.77㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,046.36㎡
信託期間満了日		平成33年８月31日		賃貸可能戸数	60戸
取得価格（百万円）		1,500		建築年月日	平成19年２月22日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2043 **物件名称：カスタリア三宿**			**特定資産の種類**		**信託不動産**
所在地	（住所）東京都世田谷区太子堂一丁目３番39号		（地番）東京都世田谷区太子堂一丁目２番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,388.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、５F/B１F
	容積率/建ぺい率	300%/60%・200%/60%		延床面積	3,431.45㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,640.86㎡
信託期間満了日		平成33年10月31日		賃貸可能戸数	54戸
取得価格（百万円）		1,900		建築年月日	平成19年２月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2044 **物件名称：カスタリア荒川**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都荒川区荒川二丁目３番１号		（地番）東京都荒川区荒川二丁目３番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	703.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	4,361.49㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,797.92㎡
信託期間満了日		平成34年３月31日		賃貸可能戸数	70戸
取得価格（百万円）		1,660		建築年月日	平成19年２月６日
PM会社	大和リビング株式会社		マスターリース会社	大和リビング株式会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の南側道路（明治通り）は、都市計画道路（環状４号線）に指定されており、本物件の土地の一部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。				

物件番号：2045 **物件名称：カスタリア大森Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都大田区大森北一丁目８番13号		（地番）東京都大田区大森北一丁目８番15		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	695.51㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、12F/B１F
	容積率/建ぺい率	500%/80%・600%/80%		延床面積	3,609.15㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,818.70㎡
信託期間満了日		平成34年３月31日		賃貸可能戸数	112戸
取得価格（百万円）		2,370		建築年月日	平成21年３月10日
PM会社	株式会社モリモト・クオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモト・クオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2046 **物件名称：カスタリア中目黒**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区青葉台一丁目18番７号		（地番）東京都目黒区青葉台一丁目154番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,679.91㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,436.01㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,166.71㎡
信託期間満了日		平成34年11月30日		賃貸可能戸数	101戸
取得価格（百万円）		3,800		建築年月日	平成20年１月25日
PM会社	株式会社モリモト・クオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	平成20年11月に目黒区の都市計画高度地区が変更され、建築物の絶対高さ制限が新たに設けられたことから、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：2047 **物件名称：カスタリア目黒長者丸**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区上大崎二丁目８番１号		（地番）東京都品川区上大崎二丁目270番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,305.87㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、３F/ B1F
	容積率/建ぺい率	60%/150%		延床面積	2,926.24㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,123.77㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	61戸
取得価格（百万円）		2,030		建築年月日	平成20年２月６日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の西側道路は、建築基準法第42条第２項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約14.57㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2048 **物件名称：カスタリア目黒鷹番**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都目黒区鷹番一丁目６番19号		（地番）東京都目黒区鷹番一丁目61番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,437.37㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	60%/200%		延床面積	2,462.05㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,961.52㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	55戸
取得価格（百万円）		1,750		建築年月日	昭和44年９月10日（改修年月日：平成19年８月17日）
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	本物件の用途地域が本物件の建物新築後に住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更されたことに伴う日影による中高層の建築物の制限及び高度斜線の制限のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

物件番号：2049 **物件名称：カスタリア大森Ⅲ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都品川区南大井五丁目21番11号		（地番）東京都品川区南大井五丁目20番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	701.48㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、８F
	容積率/建ぺい率	60%/300%		延床面積	2,411.83㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,004.80㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	74戸
取得価格（百万円）		1,520		建築年月日	平成20年２月17日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：2050 物件名称：森のとなり			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）東京都品川区小山台一丁目１番５号		（地番）東京都品川区小山台一丁目95番９		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	800.89㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、3F/B1F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,611.63㎡（注）
受託者		なし		賃貸可能面積	1,668.24㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	28戸
取得価格（百万円）		1,020		建築年月日	平成20年６月30日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3001 物件名称：コスモハイム武蔵小杉			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県川崎市中原区木月伊勢町２番８号		（地番）神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2300番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,872.70㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	4,348.50㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,208.83㎡
信託期間満了日		平成28年２月29日		賃貸可能戸数	59戸
取得価格（百万円）		1,674		建築年月日	平成９年２月28日
PM会社	大和リビング株式会社		マスターリース会社	大和リビング株式会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3002 物件名称：カスタリア鶴見			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目５番10号		（地番）神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央三丁目1325番		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	767.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,627.07㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,452.09㎡
信託期間満了日		平成29年５月31日		賃貸可能戸数	32戸
取得価格（百万円）		666		建築年月日	平成18年２月20日
PM会社	株式会社モリモトクオリティ		マスターリース会社	株式会社モリモトクオリティ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：宗教法人天王院、借地期間：平成18年３月29日から満30年間 なお、将来本物件を譲渡する際には当該借地権の底地権者から承諾を得る必要がありますが、本投資法人は、底地権者より、譲渡時の土地賃貸借契約所定の承諾料の支払いを条件に当該譲渡について予め承諾を得ています。				

物件番号：3003 物件名称：カスタリア船橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県船橋市本町四丁目４番８号		（地番）千葉県船橋市本町四丁目1285番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	462.84㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F/B１F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,820.70㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,552.01㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	87戸
取得価格（百万円）		704		建築年月日	平成9年３月21日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：5.31㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3006 物件名称：カスタリア西船橋			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県船橋市西船四丁目19番16号		（地番）千葉県船橋市西船四丁目308番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	657.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,869.09㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,597.32㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	81戸
取得価格（百万円）		783		建築年月日	平成13年３月２日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3007 物件名称：カスタリア舞浜			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県浦安市富士見五丁目14番17号		（地番）千葉県浦安市富士見五丁目2405番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	696.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,422.75㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,287.72㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	61戸
取得価格（百万円）		670		建築年月日	平成15年３月28日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3008 **物件名称：カスタリア市川妙典**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市塩焼二丁目14番20号		（地番）千葉県市川市塩焼二丁目17番28		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	635.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,284.11㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,218.00㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	58戸
取得価格（百万円）		671		建築年月日	平成15年３月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3010 **物件名称：カスタリア浦安**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市新井三丁目30番４号		（地番）千葉県市川市新井三丁目30番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	553.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、５F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,137.97㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,074.53㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	51戸
取得価格（百万円）		592		建築年月日	平成15年２月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3011 **物件名称：カスタリア南行徳**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市南行徳四丁目１番26号		（地番）千葉県市川市南行徳四丁目１番６		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	530.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,091.40㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,031.81㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	49戸
取得価格（百万円）		543		建築年月日	平成15年３月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3012 **物件名称：カスタリア南行徳Ⅱ**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市南行徳四丁目１番５号		（地番）千葉県市川市南行徳四丁目１番46		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	377.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	810.22㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	724.63㎡
信託期間満了日		平成32年１月31日		賃貸可能戸数	35戸
取得価格（百万円）		385		建築年月日	平成15年３月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3013 **物件名称：カスタリア野毛山**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目８番地１（注）		（地番）神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目８番地１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、６F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	830.85㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	744.90㎡
信託期間満了日		平成30年７月31日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格（百万円）		325		建築年月日	平成12年９月７日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	登記所備付の公図に記載されている本物件の土地と隣接土地（地番14）との筆界が現況と相違しており、公図上は両土地が接していませんが、現況は接しています。				

物件番号：3017 **物件名称：カスタリア市川**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県市川市市川一丁目24番３号		（地番）千葉県市川市市川一丁目1045番４		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	228.63㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、９F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,063.41㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	876.89㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	40戸
取得価格（百万円）		461		建築年月日	平成16年４月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ゴミ置場、構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積：6.59㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	本物件の東側道路は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部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。				

物件番号：3018 **物件名称：ロイヤルパークス花小金井**			**特定資産の種類**		**信託不動産**
所在地	（住所）東京都小平市花小金井一丁目８番２号		（地番）東京都小平市花小金井一丁目764番７		
土地	所有形態	定期転借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	9,853.78㎡		用途	共同住宅、店舗、事務所
	用途地域	商業地域・ 第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	400%/80%・200%/60%		延床面積	19,794.81㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	18,153.57㎡
信託期間満了日		平成33年３月17日		賃貸可能戸数	279戸
取得価格（百万円）		5,300		建築年月日	平成18年２月15日
PM会社	大和リビング株式会社		マスターリース会社	大和リビング株式会社	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	一般定期転借地権の概要は、以下のとおりです。 借地権者（転借地権設定者）：独立行政法人都市再生機構、転借地期間：平成16年７月１日から満90年間 （１）本物件を譲渡する場合、転借地の全部若しくは一部を転々貸する場合、転借地権若しくは転借地上の建物等を譲渡する場合、転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、転借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、転借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、又はマスターリース会社等の事業スキームを変更する場合等には、転借地権設定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３億3,700万円の違約金（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。				

物件番号：3019 **物件名称：カスタリア武蔵小杉**			**特定資産の種類**		**信託不動産**
所在地	（住所）神奈川県川崎市中原区今井上町20番地１ （注）		（地番）神奈川県川崎市中原区今井上町20番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,150.50㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準住居地域・ 第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	60%/200%		延床面積	2,664.68㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,179.80㎡
信託期間満了日		平成35年９月30日		賃貸可能戸数	85戸
取得価格（百万円）		1,680		建築年月日	平成19年11月29日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：3020 物件名称：ロイヤルパークス若葉台			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）東京都稲城市若葉台二丁目１番地１（注１）		（地番）東京都稲城市若葉台二丁目１番１		
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	18,350.46㎡		用途	共同住宅・店舗（住宅棟） 店舗（商業棟）
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F（住宅棟） S、3F（商業棟）
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	23,306.41㎡（注２）
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	21,367.93㎡
信託期間満了日		平成35年８月31日		賃貸可能戸数	192戸
取得価格（百万円）		4,360		建築年月日	平成21年11月13日（住宅棟） 平成21年11月13日（商業棟）
PM会社	大和リビング株式会社（住宅棟） 大和リース株式会社（商業棟）		マスターリース会社	大和リビング株式会社（住宅棟） 大和リース株式会社（商業棟）	
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）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造陸屋根５階建・鉄骨造陸屋根２階建、床面積：7,558.60㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
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18年11月30日から満60年間 (１)本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、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4億8,800万円の違約金（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。				

物件番号：4001 物件名称：カスタリア新栄			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）：愛知県名古屋市中区新栄一丁目11番29号		（地番）愛知県名古屋市中区新栄一丁目1122番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	879.85㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造・階数	S、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	4,634.98㎡（注）
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,548.48㎡
信託期間満了日		平成27年12月31日		賃貸可能戸数	131戸
取得価格（百万円）		1,920		建築年月日	平成16年５月25日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：97.60㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4008 物件名称：アプリーレ垂水			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目３番１号		（地番）兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目2246番70		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,489.92㎡（注１）		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	6,981.53㎡（注２）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,545.25㎡
信託期間満了日		平成32年11月30日		賃貸可能戸数	99戸
取得価格（百万円）		1,340		建築年月日	平成15年１月22日
PM会社	株式会社神戸製鋼所		マスターリース会社	該当なし	
その他情報	（注１）平成24年３月15日付で本物件の土地の一部（面積約220.82㎡）を譲渡しました。 （注２）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：ポンプ室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：8.00㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4009 **物件名称：クレスト草津**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）滋賀県草津市笠山五丁目３番27号		（地番）滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口480番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	7,616.46㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、11F/B２F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	15,176.45㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	13,452.80㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	540戸
取得価格（百万円）		3,004		建築年月日	平成11年２月４日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4010 **物件名称：カスタリア堺筋本町**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目３番７号		（地番）大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	639.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	4,402.21㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,471.39㎡
信託期間満了日		平成35年12月31日		賃貸可能戸数	117戸
取得価格（百万円）		1,490		建築年月日	平成17年２月22日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4011 **物件名称：カスタリア新梅田**			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市北区中津六丁目８番21号		（地番）大阪府大阪市北区中津六丁目11番７		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,149.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,642.57㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,279.90㎡
信託期間満了日		平成35年12月31日		賃貸可能戸数	108戸
取得価格（百万円）		1,376		建築年月日	平成17年２月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4012 物件名称：カスタリア阿倍野			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目４番37号		（地番）大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目34番５		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,174.13㎡（注）		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	800%/80%・400%/80%		延床面積	11,579.44㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	10,920.75㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	154戸
取得価格（百万円）		4,368		建築年月日	平成18年１月17日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）本物件の東側道路（私道）は建築基準法第42条第１項第３号に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約108㎡）。				
特記事項	１．本物件の土地に一部隣接地の建物からの排水管があり、排水枡に接続されています。 ２．本物件の土地の一部には、周辺自治会及び近隣住民との申し合わせにより通路が２箇所（合計約90㎡）設置されています。				

物件番号：4014 物件名称：カスタリア栄			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号		（地番）愛知県名古屋市中区栄四丁目1610番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	497.65㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,040.01㎡（注）
受託者		なし		賃貸可能面積	2,836.00㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	73戸
取得価格（百万円）		1,010		建築年月日	平成19年２月19日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場、構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：45.15㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4015 物件名称：カスタリア日本橋高津			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区高津二丁目４番６号		（地番）大阪府大阪市中央区高津二丁目19番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,413.07㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F/B1F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	13,340.10㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	9,334.47㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	262戸
取得価格（百万円）		3,570		建築年月日	平成18年１月31日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4016 物件名称：カスタリア円山裏参道			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目１番47号		（地番）北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目55番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	532.43㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,891.08㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,522.89㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	36戸
取得価格（百万円）		411		建築年月日	平成19年８月15日
PM会社	株式会社ビッグサービス		マスターリース会社	株式会社ビッグサービス	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4017 物件名称：カスタリア円山表参道			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目２番１号		（地番）北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目46番29		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,583.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	7,783.57㎡（注）
受託者		なし		賃貸可能面積	6,100.31㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	146戸
取得価格（百万円）		1,740		建築年月日	平成20年２月12日
PM会社	株式会社ビッグサービス		マスターリース会社	株式会社ビッグサービス	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：車庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：165.55㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4018 物件名称：カスタリア東比恵			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区比恵町５番31号		（地番）福岡県福岡市博多区比恵町134番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	734.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,471.66㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,061.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	115戸
取得価格（百万円）		960		建築年月日	平成19年11月６日
PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		マスターリース会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4019 物件名称：カスタリアタワー長堀橋			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号		（地番）大阪府大阪市中央区島之内一丁目19番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,477.65㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、28F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	12,018.55㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	8,747.40㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	133戸
取得価格（百万円）		3,400		建築年月日	平成19年１月5日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4020 物件名称：カスタリア三宮			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目２番31号		（地番）兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目308番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	473.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,371.98㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	3,071.60㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	112戸
取得価格（百万円）		1,230		建築年月日	平成19年１月31日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4021 物件名称：カスタリア勾当台公園			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号		（地番）宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番12		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	380.16㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F/B１F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,017.22㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	1,684.10㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	50戸
取得価格（百万円）		481		建築年月日	平成19年２月26日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		マスターリース会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4022 **物件名称：カスタリア一番町**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区 一番町一丁目６番27号、30号		（地番）宮城県仙台市青葉区一番町一丁目６番26		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	772.50㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	A棟/RC、10F B棟/RC、９F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	3,091.03㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,800.32㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	68戸
取得価格（百万円）		783		建築年月日	平成19年６月１日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		マスターリース会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4023 **物件名称：カスタリア大町**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市青葉区大町二丁目５番８号		（地番）宮城県仙台市青葉区大町二丁目５番８		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	452.95㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,717.13㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,149.08㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	72戸
取得価格（百万円）		656		建築年月日	平成19年６月21日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		マスターリース会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4024 **物件名称：カスタリア上町台**			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区上本町西四丁目１番12号		（地番）大阪府大阪市中央区上本町西四丁目623番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,154.91㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F/B１F
	容積率/建ぺい率	600%/80%・400%/80%		延床面積	6,446.82㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	5,415.39㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	69戸
取得価格（百万円）		2,190		建築年月日	平成19年１月18日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4025 **物件名称：カスタリアタワー肥後橋**			**特定資産の種類**		**不動産**
所在地	（住所）大阪府大阪市西区土佐堀一丁目２番24号		（地番）大阪府大阪市西区土佐堀一丁目15番３		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,025.30㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、21F/B１F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	8,483.79㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	6,230.20㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	194戸
取得価格（百万円）		2,670		建築年月日	平成19年３月14日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4026 **物件名称：ビッグタワー南３条**			**特定資産の種類**		**信託不動産**
所在地	（住所）北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番地１（注）		（地番）北海道札幌市中央区南三条東二丁目15番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,590.67㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、31F/B１F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	12,066.33㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	8,661.19㎡
信託期間満了日		平成32年10月31日		賃貸可能戸数	179戸
取得価格（百万円）		1,740		建築年月日	平成19年９月１日
PM会社	株式会社ビッグサービス		マスターリース会社		株式会社ビッグサービス
その他情報	(注)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4027 **物件名称：カスタリア伏見**			**特定資産の種類**		**信託不動産**
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区錦一丁目８番49号		（地番）愛知県名古屋市中区錦一丁目801番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,260.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	7,884.56㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	7,022.69㎡
信託期間満了日		平成33年１月31日		賃貸可能戸数	123戸
取得価格（百万円）		2,260		建築年月日	平成18年９月15日
PM会社	大和リビング株式会社		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
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4028 物件名称：カスタリア名駅南			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号		（地番）愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目1216番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	382.85㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,001.51㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,822.10㎡
信託期間満了日		平成33年７月31日		賃貸可能戸数	70戸
取得価格（百万円）		720		建築年月日	平成19年１月13日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4029 物件名称：カスタリア薬院			特定資産の種類		不動産
所在地	（住所）福岡県福岡市中央区今泉二丁目３番13号		（地番）福岡県福岡市中央区今泉二丁目112番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	765.52㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,464.45㎡
受託者		なし		賃貸可能面積	2,784.83㎡
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	118戸
取得価格（百万円）		930		建築年月日	平成18年３月２日
PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		マスターリース会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4030 物件名称：カスタリア壬生			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）京都府京都市中京区壬生相合町79番地 （注１）		（地番）京都府京都市中京区壬生相合町79番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,525.55㎡（注２）		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、７F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,616.65㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,828.39㎡
信託期間満了日		平成33年12月31日		賃貸可能戸数	78戸
取得価格（百万円）		1,193		建築年月日	平成20年３月19日
PM会社	株式会社中川工務店		マスターリース会社	株式会社中川工務店	
その他情報	（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注２）本物件の南側道路及び西側道路は建築基準法第42条第２項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約25.9㎡）。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4031 物件名称：カスタリア榴ヶ岡			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）宮城県仙台市若林区新寺四丁目２番35号		（地番）宮城県仙台市若林区新寺四丁目２番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,541.55㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	5,354.88㎡
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,471.11㎡
信託期間満了日		平成34年９月30日		賃貸可能戸数	84戸
取得価格（百万円）		1,208		建築年月日	平成21年１月26日
PM会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ		マスターリース会社	株式会社ワンアイド・キャピタル・アドバイザーズ	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4032 物件名称：カスタリア大濠ベイタワー			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）福岡県福岡市中央区港一丁目６番６号		（地番）福岡県福岡市中央区港一丁目32番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	4,002.50㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、30F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	16,111.07㎡（注）
受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	11,089.75㎡
信託期間満了日		平成35年３月31日		賃貸可能戸数	215戸
取得価格（百万円）		2,910		建築年月日	平成18年９月９日
PM会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント		マスターリース会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：駐車場・車庫、構造：鉄骨造陸屋根平家建・鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：531.49㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：4033 物件名称：ロイヤルパークスなんば			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）大阪府大阪市浪速区湊町二丁目２番40号		（地番）大阪府大阪市浪速区湊町二丁目５番25		
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,316.04㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	11,639.08㎡（注）
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,354.15㎡
信託期間満了日		平成33年３月24日		賃貸可能戸数	162戸
取得価格（百万円）		2,830		建築年月日	平成18年２月14日
PM会社	大和リビング株式会社		マスターリース会社	大和リビング株式会社	
その他情報	（注）記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物（種類：集塵庫・駐車場、構造：鉄筋コンクリート造コンクリート板ぶき平家建・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：134.78㎡）が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
特記事項	１.借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成16年６月30日から満60年間 （１）本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、又はマスターリース会社等の事業スキームを変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。 （２）借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は7,680万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。 ２.本物件の土地と隣地は建築基準法に基づき一団地と認定されており、容積率、建ぺい率等の建築基準法の一定の規制については、一団地を本物件の建物の敷地とみなして適用されます。なお、本物件の建物の増改築又は土地利用の変更をする場合は、再度かかる認定を受ける必要があります。				

物件番号：4034 物件名称：カスタリア志賀本通			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番２号		（地番）愛知県名古屋市北区若葉通一丁目15番２		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,323.22㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	5,306.11㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,086.69㎡
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	128戸
取得価格（百万円）		1,730		建築年月日	平成20年２月18日
PM会社	大和リビング株式会社		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	
その他情報	該当事項はありません。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：6001 物件名称：アーバンリビング稲毛			特定資産の種類		信託不動産
所在地	（住所）千葉県千葉市稲毛区山王町327番地１（注１）		（地番）千葉県千葉市稲毛区山王町字山王327番１		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,176.14㎡（注２）		用途	老人ホーム
	用途地域	工業地域		構造・階数	S、４F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,947.89㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,177.52㎡（注３）
信託期間満了日		平成35年６月30日		賃貸可能戸数	１戸（注４）
取得価格（百万円）		930		建築年月日	平成21年３月18日
PM会社	大和ハウス工業株式会社		マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社	
その他情報	（注１）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。 （注２）本物件の土地には、第三者と共有の私道部分２筆（①登記簿面積277㎡の共有持分（共有持分割合10分の９）及び②登記簿面積374.42㎡の共有持分（共有持分割合20分の１））が含まれていますが、かかる私道部分の面積を含まない数値を記載しています。 （注３）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）専有部分の戸数は100戸ですが、テナント１社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を１戸として記載しています。				
特記事項	本物件建物の敷地は公道に接しておらず、第三者と共有の私道を利用することにより公道に出ることが可能です。				

（ハ）主なテナントへの賃貸借の状況

(a)主なテナントの一覧

不動産又は信託不動産における主なテナントごとの物件名称、賃貸面積及び総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率は以下のとおりです。なお、「主なテナント」とは、ポートフォリオ全体の総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

（平成26年８月31日現在）

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注１）	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率（%）（注２）
大和リビングマネジメント株式会社	不動産賃貸業	カスタリア西麻布霞町他計85物件	222,737.21	51.6
大和リビング株式会社	不動産管理業	ロイヤルパークス豊洲他計6物件	66,722.37	15.5
株式会社モリモトクオリティ	不動産管理業	クイズ恵比寿他計28物件	58,088.05	13.5
主なテナントの賃貸面積の合計			347,547.63	80.6
ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計			431,288.08	100.0

(注１)「賃貸面積」には、平成26年８月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

（注２）小数第２位を四捨五入して記載しています。

(b) 主なテナントへの賃貸条件

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。

（平成26年８月31日現在）

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	カスタリア麻布十番七面坂	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1003	カスタリア芝公園	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1004	カスタリア銀座	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1005	カスタリア広尾	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1006	カスタリア日本橋	平成28年２月29日	協議により契約を延長することができます。	M
1007	カスタリア八丁堀	平成29年３月６日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	カスタリア麻布十番	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	カスタリア新宿夏目坂	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1012	カスタリア渋谷櫻丘	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1015	カスタリア西麻布霞町	平成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	カスタリア参宮橋	平成27年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	カスタリア水天宮	平成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	カスタリア水天宮Ⅱ	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	カスタリア新富町Ⅱ	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）
1022	カスタリア原宿	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	カスタリア代々木上原	平成27年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスタリア千駄ヶ谷	平成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
1025	カスタリア新宿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	カスタリア人形町Ⅱ	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	カスタリア東日本橋Ⅱ	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	カスタリア新富町Ⅲ	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	カスタリア東日本橋Ⅲ	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	カスタリア新宿御苑Ⅱ	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	カスタリア新富町Ⅳ	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	カスタリア高輪台Ⅱ	平成27年３月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1039	カスタリア南麻布	平成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
1040	カスタリア銀座Ⅲ	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	カスタリア市ヶ谷	平成30年３月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスタリア初台	平成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	カスタリア初台Ⅱ	平成27年９月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

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）
1050	カスタリア恵比寿	平成27年９月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2001	カスタリア目黒かむろ坂	平成27年12月20日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2002	カスタリア都立大学	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	カスタリア雪谷	平成29年３月６日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスタリア祐天寺	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスタリア大塚	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスタリア菊川	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスタリア目黒	平成27年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	カスタリア大塚Ⅱ	平成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
2012	カスタリア池袋	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
2029	カスタリア森下Ⅱ	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	カスタリア尾山台	平成27年７月31日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で１年間の自動更新となり、以後この例によります。	M

物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名（注１）
2032	カスタリア中野	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	カスタリア門前仲町Ⅱ	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	カスタリア中延	平成30年３月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2039	ロイヤルパークス豊洲	平成55年２月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2040	カスタリア戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2041	カスタリア大井町	平成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
2045	カスタリア大森Ⅱ	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	カスタリア目黒長者丸	平成27年９月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2048	カスタリア目黒鷹番	平成27年９月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2049	カスタリア大森Ⅲ	平成27年９月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
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
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	カスタリア鶴見	平成29年５月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスタリア船橋	平成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
3010	カスタリア浦安	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

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）
3011	カスタリア南行徳	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	カスタリア南行徳Ⅱ	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
4001	カスタリア新栄	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
4012	カスタリア阿倍野	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	カスタリア志賀本通	平成27年６月30日	契約期間満了の６か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で２年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

（注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株式会社を、「L」は、大和リビング株式会社をそれぞれ表します。

（注２）大和リビング株式会社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。

（ニ）不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、各不動産又は各信託不動産について、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から不動産鑑定評価書を取得しています。以下は、本投資法人が、平成26年８月31日現在において保有している各不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

なお、各不動産又は各信託不動産の不動産鑑定評価額は、現在及び将来における当該不動産鑑定評価額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。また、上記各不動産鑑定評価機関と本投資法人との間に、利害関係はありません。

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額（百万円）（注１）	試算価格情報						不動産鑑定評価機関（注４）
			収益価格（注２）					積算価格（百万円）（注３）	
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
1001	クイズ恵比寿	8,000	8,220	4.4	7,900	4.6	4.6	4,660	T
1002	カスタリア麻布十番七面坂	4,020	4,080	4.7	4,020	4.5	4.9	2,600	C
1003	カスタリア芝公園	1,960	1,970	4.8	1,950	4.9	5.0	1,480	T
1004	カスタリア銀座	2,000	2,020	4.7	1,990	4.8	4.9	1,890	T
1005	カスタリア広尾	1,730	1,760	4.6	1,720	4.7	4.8	1,310	T
1006	カスタリア日本橋	1,070	1,080	4.8	1,070	4.9	5.0	739	T
1007	カスタリア八丁堀	2,070	2,090	4.7	2,060	4.8	4.9	1,070	T
1008	カスタリア麻布十番	2,480	2,540	4.7	2,480	4.5	4.9	1,320	C
1009	カスタリア麻布十番II	2,330	2,390	4.6	2,330	4.4	4.8	1,230	C
1010	カスタリア新宿夏目坂	1,610	1,750	4.8	1,610	4.6	5.0	1,160	C
1011	カスタリア銀座II	1,600	1,620	4.6	1,590	4.7	4.8	920	T
1012	カスタリア渋谷櫻丘	1,060	1,080	4.5	1,050	4.7	4.7	1,070	T
1015	カスタリア西麻布霞町	2,010	2,040	4.7	1,990	4.8	4.9	3,050	T
1016	カスタリアお茶の水	1,900	1,920	4.8	1,880	4.6	5.0	1,430	F
1017	カスタリア参宮橋	1,400	1,430	4.7	1,380	4.9	4.9	1,700	T
1018	カスタリア水天宮	1,250	1,260	4.9	1,250	4.9	5.1	716	T
1019	カスタリア水天宮II	1,120	1,130	4.8	1,110	4.9	5.0	727	T
1020	カスタリア新富町	920	926	4.9	918	4.9	5.1	561	T
1021	カスタリア新富町II	811	814	4.9	809	4.9	5.1	439	T
1022	カスタリア原宿	839	850	4.6	828	4.4	4.8	840	F
1023	カスタリア代々木上原	645	652	4.7	637	4.5	4.9	593	F
1024	カスタリア千駄ヶ谷	556	563	4.7	549	4.5	4.9	517	F
1025	カスタリア新宿７丁目	474	479	5.1	469	4.9	5.3	498	F
1027	カスタリア人形町	1,060	1,070	4.8	1,050	4.6	5.0	709	F
1028	カスタリア人形町II	1,180	1,190	4.8	1,170	4.6	5.0	746	F
1029	カスタリア新御茶ノ水	951	961	4.8	941	4.6	5.0	817	F
1030	カスタリア東日本橋II	1,480	1,500	4.8	1,460	4.6	5.0	1,020	F
1031	カスタリア神保町	1,260	1,270	4.8	1,240	4.6	5.0	962	F
1032	カスタリア新富町III	670	679	4.9	661	4.6	5.2	496	F
1033	カスタリア新宿御苑	2,800	2,860	4.8	2,780	（注５）	5.0	1,770	T
1034	カスタリア高輪台	901	912	4.7	890	4.5	4.9	815	F
1035	カスタリア東日本橋III	707	710	4.8	705	4.6	5.0	464	D
1036	カスタリア新宿御苑II	460	468	4.8	456	5.0	5.0	304	T
1037	カスタリア新富町IV	405	409	4.8	403	4.6	5.0	279	D
1038	カスタリア高輪台II	1,220	1,230	4.7	1,200	4.5	4.9	1,080	F
1039	カスタリア南麻布	610	617	4.7	602	4.5	4.9	571	F
1040	カスタリア銀座III	2,740	2,770	4.6	2,720	4.7	4.8	1,930	T
1041	カスタリア茅場町	2,790	2,800	4.8	2,790	4.8	5.0	1,660	T
1042	カスタリア高輪	7,250	7,430	4.7	7,170	5.0	4.9	7,640	T
1043	カスタリア東日本橋	3,600	3,590	5.1	3,600	4.9	5.3	3,010	C
1045	カスタリア新宿	3,070	3,110	4.7	3,050	4.9	4.9	2,160	T
1046	カスタリア市ヶ谷	1,260	1,280	4.8	1,260	4.6	5.0	760	C
1047	芝浦アイランドブルームタワー	8,070	-	-	8,070	4.6	6.7	7,040	F
1048	カスタリア初台	2,220	2,250	4.8	2,210	4.6	5.0	1,650	D
1049	カスタリア初台II	2,090	2,120	4.6	2,060	4.4	4.8	1,550	M
1050	カスタリア恵比寿	1,580	1,610	4.5	1,550	4.3	4.7	1,140	M

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額（百万円）（注１）	試算価格情報						不動産鑑定評価機関（注４）
			収益価格（注２）					積算価格（百万円）（注３）	
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
2001	カスタリア目黒かむろ坂	3,920	3,970	4.7	3,900	4.5	4.9	2,550	D
2002	カスタリア都立大学	527	536	5.6	527	5.4	5.9	301	C
2004	カスタリア雪谷	1,100	1,110	4.8	1,090	4.9	5.0	695	T
2005	カスタリア祐天寺	1,170	1,220	4.7	1,170	4.5	4.9	566	C
2006	カスタリア大塚	1,460	1,470	4.9	1,460	4.7	5.1	762	C
2007	カスタリア菊川	771	776	4.9	769	5.0	5.1	468	T
2008	カスタリア目黒	881	888	4.9	874	4.6	5.1	733	F
2009	カスタリア大塚Ⅱ	1,060	1,070	5.0	1,050	4.8	5.2	738	F
2010	カスタリア自由が丘	1,250	1,260	4.7	1,230	4.5	4.9	1,110	F
2011	カスタリア目白	982	1,000	5.1	982	4.9	5.3	577	C
2012	カスタリア池袋	2,460	2,490	4.8	2,450	4.6	5.0	1,580	D
2013	カスタリア要町	1,130	1,140	4.8	1,120	5.0	5.0	606	T
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	7,720	7,770	4.8	7,700	4.8	5.0	5,670	T
2015	カスタリア八雲	733	748	4.7	727	4.9	4.9	751	T
2016	カスタリア戸越駅前	1,750	1,770	4.9	1,730	4.7	5.1	1,460	F
2018	カスタリア本所吾妻橋	997	1,010	5.1	991	5.2	5.3	668	T
2019	カスタリア北沢	748	758	4.8	737	4.6	5.0	751	F
2020	カスタリア門前仲町	476	480	5.3	474	5.4	5.5	253	T
2023	カスタリア上池台	204	205	5.5	203	5.1	5.7	161	F
2024	カスタリア森下	893	902	4.9	884	4.7	5.1	654	F
2025	カスタリア若林公園	763	770	4.8	760	4.6	5.0	764	D
2026	カスタリア浅草橋	838	837	5.1	838	4.9	5.3	527	C
2027	カスタリア入谷	588	587	5.5	588	5.3	5.7	436	C
2028	カスタリア北上野	2,460	2,480	5.0	2,450	5.1	5.2	1,460	T
2029	カスタリア森下Ⅱ	775	776	4.9	774	5.0	5.1	462	T
2030	カスタリア三ノ輪	1,470	1,480	4.9	1,460	5.0	5.1	828	T
2031	カスタリア尾山台	560	565	4.8	558	4.9	5.0	559	T
2032	カスタリア中野	1,140	1,150	4.8	1,120	4.6	5.0	871	F
2033	カスタリア用賀	1,050	1,070	4.7	1,040	4.9	4.9	747	T
2034	カスタリア住吉	929	938	4.9	925	5.0	5.1	541	T
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	2,410	2,430	4.8	2,380	4.6	5.0	1,750	F
2036	カスタリア押上	1,100	1,110	5.0	1,100	（注６）	5.2	694	T
2037	カスタリア蔵前	1,370	1,390	4.9	1,360	（注７）	5.1	726	T
2038	カスタリア中延	2,430	2,420	4.8	2,430	4.6	5.0	1,120	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	8,260	8,370	5.4	8,260	5.1	5.7	4,630	C
2040	カスタリア戸越	2,360	2,370	4.9	2,360	4.7	5.1	1,280	C
2041	カスタリア大井町	1,360	1,380	4.6	1,330	4.4	4.8	655	M
2042	カスタリア大森	1,750	1,780	4.8	1,750	4.6	5.0	827	C
2043	カスタリア三宿	2,240	2,270	4.8	2,240	4.6	5.0	1,470	C
2044	カスタリア荒川	2,010	2,050	5.1	2,010	4.9	5.3	1,340	C
2045	カスタリア大森Ⅱ	2,620	2,650	4.7	2,590	4.5	4.9	1,530	M
2046	カスタリア中目黒	4,060	4,110	4.5	4,000	4.3	4.7	2,660	M
2047	カスタリア目黒長者丸	2,250	2,280	4.5	2,210	4.3	4.7	1,970	M
2048	カスタリア目黒鷹番	1,850	1,870	4.8	1,820	4.6	5.0	1,510	M
2049	カスタリア大森Ⅲ	1,700	1,720	4.7	1,670	4.5	4.9	944	M
2050	森のとなり	1,100	1,110	4.7	1,080	4.5	4.9	1,020	F
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,760	1,830	5.5	1,760	5.3	5.7	1,790	C
3002	カスタリア鶴見	681	685	5.8	681	5.6	6.0	387	C
3003	カスタリア船橋	750	741	5.5	754	（注８）	5.7	352	T
3006	カスタリア西船橋	826	833	5.8	819	5.6	6.0	662	F
3007	カスタリア舞浜	612	621	5.7	608	5.7	5.9	401	T
3008	カスタリア市川妙典	680	595	5.6	717	5.8	5.9	371	T
3010	カスタリア浦安	590	538	5.6	612	5.6	5.9	318	T
3011	カスタリア南行徳	484	488	5.5	482	5.5	5.7	322	T
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	334	335	5.5	334	5.5	5.7	235	T
3013	カスタリア野毛山	312	314	5.7	309	5.5	5.9	267	F
3017	カスタリア市川	488	490	5.8	486	5.6	6.0	429	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,830	5,780	5.7	5,850	（注９）	5.9	3,220	D

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額（百万円）（注１）	試算価格情報						不動産鑑定評価機関（注４）
			収益価格（注２）					積算価格（百万円）（注３）	
			直接還元法		DCF法				
			直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
3019	カスタリア武蔵小杉	1,810	1,830	5.0	1,780	4.8	5.2	1,270	M
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,600	4,540	5.8	4,620	（注10）	6.0	4,520	D
4001	カスタリア新栄	1,490	1,500	5.6	1,490	5.4	5.8	1,240	C
4008	アプリーレ垂水	1,410	1,410	6.3	1,400	6.1	6.5	1,320	F
4009	クレスト草津	2,650	2,620	7.4	2,660	7.5	7.6	2,060	T
4010	カスタリア堺筋本町	1,590	1,590	5.5	1,590	5.6	5.7	967	T
4011	カスタリア新梅田	1,480	1,490	5.6	1,480	5.7	5.8	955	T
4012	カスタリア阿倍野	4,370	4,370	5.4	4,370	5.5	5.6	3,660	T
4014	カスタリア栄	1,100	1,100	5.4	1,100	5.2	5.6	995	C
4015	カスタリア日本橋高津	3,640	3,630	5.5	3,640	5.6	5.7	2,790	T
4016	カスタリア円山裏参道	457	456	5.7	458	5.7	5.9	448	T
4017	カスタリア円山表参道	1,810	1,800	5.7	1,810	5.7	5.9	1,750	T
4018	カスタリア東比恵	991	997	5.6	989	5.8	5.8	762	T
4019	カスタリアタワー長堀橋	4,120	4,160	5.3	4,120	5.1	5.5	3,100	C
4020	カスタリア三宮	1,380	1,390	5.6	1,380	5.4	5.8	886	D
4021	カスタリア勾当台公園	496	494	5.9	497	5.9	6.1	553	D
4022	カスタリア一番町	821	826	5.9	819	5.9	6.1	877	D
4023	カスタリア大町	653	656	5.9	652	5.9	6.1	619	D
4024	カスタリア上町台	2,410	2,440	5.3	2,400	5.1	5.5	2,000	D
4025	カスタリアタワー肥後橋	3,260	3,290	5.3	3,260	5.1	5.5	2,180	C
4026	ビッグタワー南３条	2,310	2,310	5.8	2,310	5.6	6.0	2,700	D
4027	カスタリア伏見	2,770	2,790	5.4	2,740	5.2	5.6	2,610	F
4028	カスタリア名駅南	855	866	5.3	844	5.1	5.5	549	M
4029	カスタリア薬院	1,100	1,110	5.3	1,090	5.1	5.5	920	M
4030	カスタリア壬生	1,320	1,330	5.6	1,300	5.4	5.8	1,010	F
4031	カスタリア榴ヶ岡	1,470	1,480	5.7	1,450	5.5	5.9	1,280	M
4032	カスタリア大濠ベイタワー	3,700	3,740	5.5	3,650	5.3	5.7	3,570	M
4033	ロイヤルパークスなんば	2,960	2,970	6.1	2,960	（注11）	6.4	1,860	D
4034	カスタリア志賀本通	1,960	1,970	5.7	1,940	5.5	5.9	1,370	F
6001	アーバンリビング稲毛	1,030	1,040	6.6	1,030	6.4	6.8	680	D

（注１）「不動産鑑定評価額」には、平成26年８月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

（注２）「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF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。また、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。

（注３）「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。

（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）4.9%(価格時点から1～10年目)/5.0%(価格時点から11年目)

（注６）5.3%(価格時点から1～10年目)/5.1%(価格時点から11年目)

（注７）5.1%(価格時点から1～10年目)/5.0%(価格時点から11年目)

（注８）5.7%(価格時点から1～４年目)/5.3%(価格時点から５～11年目)

（注９）5.5%(価格時点から1～10年目)/5.9%(価格時点から11～80年目)

（注10）5.6%(価格時点から1～10年目)/6.0%(価格時点から11～51年目)

（注11）6.0%(価格時点から1～10年目)/6.4%(価格時点から11年目～借地契約満了時点)

（ホ）エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、各不動産及び各信託不動産について、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、「エンジニアリング・レポート」と総称します。）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損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社から取得しています。

(a)　エンジニアリング・レポート等の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費（千円）（注１）			建物再調達価格（千円）(注１)(注２)	地震予想損失率（%）(注３)	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期(12年間)			
1001	クイズ恵比寿	0	0	153,845	1,425,310	3.4	平成22年９月
1002	カスタリア麻布十番七面坂	0	0	132,714	1,017,300	2.3	平成22年８月
1003	カスタリア芝公園	0	0	99,313	685,900	3.9	平成26年７月
1004	カスタリア銀座	0	0	99,817	774,600	2.8	平成26年７月
1005	カスタリア広尾	0	0	26,568	407,500	6.0	平成25年１月
1006	カスタリア日本橋	0	0	74,922	464,090	2.7	平成22年２月
1007	カスタリア八丁堀	0	0	78,076	681,450	5.2	平成22年12月
1008	カスタリア麻布十番	0	0	68,872	544,500	3.8	平成23年８月
1009	カスタリア麻布十番II	0	0	67,084	575,000	3.8	平成23年８月
1010	カスタリア新宿夏目坂	0	0	30,219	469,100	5.1	平成24年２月
1011	カスタリア銀座II	0	0	26,410	483,000	2.5	平成24年２月
1012	カスタリア渋谷櫻丘	0	0	32,456	346,300	7.6	平成25年１月
1015	カスタリア西麻布霞町	0	0	64,960	757,300	5.0	平成26年１月
1016	カスタリアお茶の水	0	0	50,299	637,200	6.8	平成26年１月
1017	カスタリア参宮橋	0	0	42,741	473,200	4.2	平成26年１月
1018	カスタリア水天宮	0	0	63,138	537,600	6.6	平成26年７月
1019	カスタリア水天宮II	0	0	70,359	551,100	6.9	平成26年７月
1020	カスタリア新富町	0	0	61,208	399,180	5.4	平成22年９月
1021	カスタリア新富町II	0	0	61,767	312,860	3.6	平成22年９月
1022	カスタリア原宿	0	0	44,793	334,200	9.6	平成26年１月
1023	カスタリア代々木上原	0	0	35,304	229,600	9.1	平成26年１月
1024	カスタリア千駄ヶ谷	0	0	45,018	201,400	10.3	平成26年１月
1025	カスタリア新宿7丁目	0	0	44,301	276,300	4.9	平成26年１月
1027	カスタリア人形町	0	0	60,774	411,060	4.9	平成22年９月
1028	カスタリア人形町II	0	0	63,190	423,780	5.4	平成22年９月
1029	カスタリア新御茶ノ水	0	0	43,568	356,540	5.7	平成22年９月
1030	カスタリア東日本橋II	0	0	64,873	549,840	4.8	平成22年９月
1031	カスタリア神保町	0	0	63,039	391,920	5.6	平成22年９月
1032	カスタリア新富町III	0	0	44,351	314,820	3.2	平成22年９月
1033	カスタリア新宿御苑	0	0	95,550	984,200	2.9	平成26年７月
1034	カスタリア高輪台	0	0	50,018	323,000	6.9	平成26年７月
1035	カスタリア東日本橋III	0	0	45,446	328,600	4.6	平成26年７月
1036	カスタリア新宿御苑II	0	0	39,667	188,100	4.8	平成26年７月
1037	カスタリア新富町IV	0	0	31,244	192,800	5.8	平成26年７月
1038	カスタリア高輪台II	0	0	41,337	389,440	10.0	平成22年９月
1039	カスタリア南麻布	0	0	34,452	199,280	5.0	平成22年９月
1040	カスタリア銀座III	0	0	120,127	916,480	2.7	平成22年９月
1041	カスタリア茅場町	0	0	136,719	1,199,980	5.0	平成22年９月
1042	カスタリア高輪	0	0	343,072	3,247,480	4.0	平成22年９月
1043	カスタリア東日本橋	0	0	219,252	1,738,390	2.2	平成22年９月
1045	カスタリア新宿	0	0	54,414	835,300	4.3	平成22年９月
1046	カスタリア市ヶ谷	0	0	9,834	376,100	7.5	平成22年６月
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	44	0	518,477	5,508,030	2.0	平成23年８月26日
1048	カスタリア初台	0	0	22,072	840,600	3.9	平成23年11月
1049	カスタリア初台II	0	0	31,133	630,500	4.9	平成25年９月
1050	カスタリア恵比寿	0	0	21,038	433,900	3.4	平成25年９月
2001	カスタリア目黒かむろ坂	0	0	143,143	1,472,330	2.6	平成22年12月
2002	カスタリア都立大学	0	0	33,696	271,000	5.9	平成26年１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)			
2004	カスタリア雪谷	0	0	48,955	438,700	2.5	平成23年８月
2005	カスタリア祐天寺	0	0	34,626	309,400	8.5	平成23年８月
2006	カスタリア大塚	0	0	37,507	566,400	4.3	平成24年２月
2007	カスタリア菊川	0	0	25,636	332,700	7.6	平成24年２月
2008	カスタリア目黒	0	0	45,492	328,500	4.2	平成26年１月
2009	カスタリア大塚Ⅱ	0	0	66,418	485,900	3.8	平成22年９月
2010	カスタリア自由が丘	0	0	45,007	362,220	9.3	平成22年９月
2011	カスタリア目白	0	0	44,079	363,000	5.3	平成22年９月
2012	カスタリア池袋	0	0	114,954	958,520	2.8	平成22年９月
2013	カスタリア要町	0	0	70,730	424,620	2.3	平成22年９月
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	0	0	484,490	3,673,430	3.1	平成22年９月
2015	カスタリア八雲	0	0	41,220	313,300	9.1	平成22年９月
2016	カスタリア戸越駅前	0	0	25,459	570,420	5.6	平成22年９月
2018	カスタリア本所吾妻橋	0	0	60,033	588,300	4.5	平成26年７月
2019	カスタリア北沢	0	0	38,126	320,900	4.4	平成26年１月
2020	カスタリア門前仲町	0	0	35,177	226,300	8.1	平成26年１月
2023	カスタリア上池台	0	0	10,359	96,800	11.2	平成26年１月
2024	カスタリア森下	0	0	58,525	361,560	6.7	平成22年９月
2025	カスタリア若林公園	0	0	47,061	408,100	3.4	平成26年７月
2026	カスタリア浅草橋	0	0	56,635	381,500	2.8	平成22年９月
2027	カスタリア入谷	0	0	23,450	361,000	5.4	平成22年10月12日
2028	カスタリア北上野	0	0	166,317	1,207,860	3.3	平成22年９月
2029	カスタリア森下Ⅱ	0	0	16,646	351,220	6.7	平成22年９月
2030	カスタリア三ノ輪	0	0	40,358	632,760	5.4	平成22年９月
2031	カスタリア尾山台	0	0	11,179	251,360	8.7	平成22年９月
2032	カスタリア中野	0	0	24,780	445,860	3.9	平成22年９月
2033	カスタリア用賀	0	0	16,844	352,520	5.6	平成22年９月
2034	カスタリア住吉	0	0	23,598	409,160	6.8	平成22年９月
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	0	0	27,573	795,160	7.3	平成22年９月
2036	カスタリア押上	0	0	32,087	517,220	6.5	平成22年９月
2037	カスタリア蔵前	0	0	32,581	559,800	4.1	平成22年８月
2038	カスタリア中延	0	0	14,220	636,600	2.8	平成22年６月
2039	ロイヤルパークス豊洲	0	0	184,313	5,228,800	7.2	平成22年10月
2040	カスタリア戸越	0	0	16,203	804,500	3.8	平成22年９月
2041	カスタリア大井町	0	0	15,876	393,300	3.9	平成23年５月
2042	カスタリア大森	0	0	33,840	614,300	3.7	平成23年７月
2043	カスタリア三宿	0	0	42,128	741,920	5.9	平成23年８月
2044	カスタリア荒川	0	0	45,940	955,600	4.5	平成24年２月
2045	カスタリア大森Ⅱ	0	0	26,089	871,800	4.0	平成24年２月
2046	カスタリア中目黒	0	0	32,332	724,800	3.6	平成24年10月
2047	カスタリア目黒長者丸	0	0	28,417	584,100	3.1	平成25年９月
2048	カスタリア目黒鷹番	0	0	37,088	483,300	7.0	平成25年９月
2049	カスタリア大森Ⅲ	0	0	24,125	499,500	3.7	平成25年９月
2050	森のとなり	0	0	17,778	353,600	4.6	平成26年６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	カスタリア鶴見	0	0	17,606	336,100	9.0	平成24年２月
3003	カスタリア船橋	0	0	52,885	411,500	3.0	平成26年１月
3006	カスタリア西船橋	0	0	56,800	413,600	3.6	平成26年１月
3007	カスタリア舞浜	0	0	51,470	347,600	6.5	平成26年１月
3008	カスタリア市川妙典	0	0	48,888	291,700	4.2	平成26年１月
3010	カスタリア浦安	0	0	37,105	264,700	7.0	平成26年１月
3011	カスタリア南行徳	0	0	38,511	285,600	5.6	平成26年１月
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	0	0	30,140	208,500	7.8	平成26年１月
3013	カスタリア野毛山	0	0	37,694	208,700	5.3	平成26年１月
3017	カスタリア市川	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

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）			
3019	カスタリア武蔵小杉	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
4001	カスタリア新栄	0	0	119,808	1,109,310	2.4	平成23年１月
4008	アプリーレ垂水	0	0	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	カスタリア堺筋本町	0	0	116,783	948,160	6.1	平成22年９月
4011	カスタリア新梅田	0	0	70,230	923,000	8.3	平成22年９月30日
4012	カスタリア阿倍野	0	0	381,107	2,546,540	10.1	平成22年９月
4014	カスタリア栄	0	0	82,362	760,700	4.2	平成26年７月
4015	カスタリア日本橋高津	0	0	357,590	3,034,140	8.0	平成22年９月
4016	カスタリア円山裏参道	0	0	43,623	419,000	1.3	平成26年７月
4017	カスタリア円山表参道	0	0	159,250	1,713,200	1.1	平成26年７月
4018	カスタリア東比恵	0	0	78,300	775,100	2.6	平成26年１月
4019	カスタリアタワー長堀橋	0	0	107,004	2,905,680	4.6	平成22年９月
4020	カスタリア三宮	0	0	76,520	861,800	5.3	平成26年１月
4021	カスタリア勾当台公園	0	0	62,657	532,000	3.4	平成26年７月
4022	カスタリア一番町	0	0	40,529	729,760	2.9	平成22年９月
4023	カスタリア大町	0	0	80,272	655,500	2.6	平成26年７月
4024	カスタリア上町台	0	0	50,082	1,505,960	5.9	平成22年９月
4025	カスタリアタワー肥後橋	0	0	107,246	1,806,240	5.8	平成22年９月
4026	ビッグタワー南３条	0	0	174,218	2,891,800	0.9	平成26年７月
4027	カスタリア伏見	0	0	131,108	1,715,500	3.1	平成26年７月
4028	カスタリア名駅南	0	0	18,264	406,100	4.6	平成23年７月
4029	カスタリア薬院	0	0	32,563	652,500	5.6	平成23年８月
4030	カスタリア壬生	0	0	28,580	638,700	9.4	平成23年11月
4031	カスタリア榴ヶ岡	0	0	27,316	1,033,200	2.7	平成24年８月
4032	カスタリア大濠ベイタワー	0	0	224,239	3,250,600	1.9	平成25年１月
4033	ロイヤルパークスなんば	0	0	129,241	2,284,200	7.8	平成24年12月
4034	カスタリア志賀本通	50	0	52,615	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
ポートフォリオ合計（注４）		-	-	-	-	2.5	-

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

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

(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。

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

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注２）	構造計算書等検証報告書の概要（注２）
1001	クイズ恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社	①
1002	カスタリア麻布十番七面坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	①
1003	カスタリア芝公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1004	カスタリア銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1005	カスタリア広尾	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	清水建設株式会社	新日本管財株式会社	①
1006	カスタリア日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1007	カスタリア八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1008	カスタリア麻布十番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1009	カスタリア麻布十番II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1010	カスタリア新宿夏目坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	②
1011	カスタリア銀座II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
1012	カスタリア渋谷櫻丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
1015	カスタリア西麻布霞町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1016	カスタリアお茶の水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1017	カスタリア参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1018	カスタリア水天宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1019	カスタリア水天宮II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1020	カスタリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1021	カスタリア新富町II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1022	カスタリア原宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1023	カスタリア代々木上原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1024	カスタリア千駄ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1025	カスタリア新宿7丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1027	カスタリア人形町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1028	カスタリア人形町II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1029	カスタリア新御茶ノ水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1030	カスタリア東日本橋II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1031	カスタリア神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1032	カスタリア新富町III	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1033	カスタリア新宿御苑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1034	カスタリア高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
1035	カスタリア東日本橋III	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

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

物件番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証報告書作成会社等	
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	構造計算書等検証報告書作成会社（注２）	構造計算書等検証報告書の概要（注２）
2023	カスタリア上池台	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
2024	カスタリア森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2025	カスタリア若林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2026	カスタリア浅草橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2027	カスタリア入谷	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
2028	カスタリア北上野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2029	カスタリア森下II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2030	カスタリア三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2031	カスタリア尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2032	カスタリア中野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
2033	カスタリア用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2034	カスタリア住吉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2035	カスタリア門前仲町II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2036	カスタリア押上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2037	カスタリア蔵前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
2038	カスタリア中延	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
2039	ロイヤルパークス豊洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2040	カスタリア戸越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
2041	カスタリア大井町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2042	カスタリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2043	カスタリア三宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2044	カスタリア荒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2045	カスタリア大森II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2046	カスタリア中目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2047	カスタリア目黒長者丸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2048	カスタリア目黒鷹番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
2049	カスタリア大森III	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
3001	コスモハイム武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社	①
3002	カスタリア鶴見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	③
3003	カスタリア船橋	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3006	カスタリア西船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3007	カスタリア舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3008	カスタリア市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3010	カスタリア浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④

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）
3011	カスタリア南行徳	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3013	カスタリア野毛山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3017	カスタリア市川	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
3018	ロイヤルパークス花小金井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
3019	カスタリア武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
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３）	（注３）
4001	カスタリア新栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	⑧
4008	アプリーレ垂水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4009	クレスト草津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4010	カスタリア堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4011	カスタリア新梅田	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	④
4012	カスタリア阿倍野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4014	カスタリア栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4015	カスタリア日本橋高津	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4016	カスタリア円山裏参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4017	カスタリア円山表参道	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4018	カスタリア東比恵	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4019	カスタリアタワー長堀橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注３）	（注３）
4020	カスタリア三宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4021	カスタリア勾当台公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4022	カスタリア一番町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	⑤
4023	カスタリア大町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	⑥
4024	カスタリア上町台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	⑦
4025	カスタリアタワー肥後橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注３）	（注３）
4026	ビッグタワー南３条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注３）	（注３）
4027	カスタリア伏見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	①
4028	カスタリア名駅南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4029	カスタリア薬院	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4030	カスタリア壬生	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4031	カスタリア榴ヶ岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4032	カスタリア大濠ベイタワー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4033	ロイヤルパークスなんば	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
4034	カスタリア志賀本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨
6001	アーバンリビング稲毛	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	⑨

（注１）法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

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

①構造計算において故意の改ざん、偽装等の不正は無いものと判断される。

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

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

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

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

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

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

⑧全体として特に大きな問題がある部分はなく、概ね妥当な設計と判断する。

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

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

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

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

（ヘ）建築主、設計者、施工者及び確認検査機関

建築主、設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
1001	クイズ恵比寿	株式会社モリモト	株式会社夢空間研究所	株式会社夢空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
1002	カスタリア麻布十番七面坂	株式会社モリモト	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社創建設計事務所	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
1003	カスタリア芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒロ建築設計工房	荒木設計	間組・JFE工建建設共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社
1004	カスタリア銀座	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	北野建設株式会社	中央区
1005	カスタリア広尾	株式会社モリモト	有限会社イズム建築計画	長坂設計事務所	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
1006	カスタリア日本橋	株式会社モリモト	株式会社アルトン設計	株式会社アルトン設計	多田建設株式会社	中央区
1007	カスタリア八丁堀	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社池田建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション、株式会社冨士工	中央区
1008	カスタリア麻布十番	株式会社モリモト	荒川建設工業株式会社	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー建設東京支社	港区
1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
1010	カスタリア新宿夏目坂	株式会社モリモト	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
1011	カスタリア銀座Ⅱ	株式会社ユニホー	株式会社リョート・プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
1012	カスタリア渋谷櫻丘	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
1015	カスタリア西麻布霞町	有限会社ジェイ・ピー・デベロップメント	アトランティスアソシエイツ株式会社、三井建設株式会社首都圏住宅建設事業部一級建築士事務所	アトランティスアソシエイツ株式会社	三井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1016	カスタリアお茶の水	株式会社リテック・コンサルタンツ	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	株式会社福田組	日本イーアールアイ株式会社
1017	カスタリア参宮橋	ケイディディ開発株式会社	ケイディディ開発株式会社一級建築士事務所	ケイディディ開発株式会社一級建築士事務所、Ｋ３構造設計室	株式会社竹中工務店	渋谷区
1018	カスタリア水天宮	株式会社スペースデザイン	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
1019	カスタリア水天宮Ⅱ	株式会社スペースデザイン	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
1020	カスタリア新富町	秀和株式会社	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
1021	カスタリア新富町Ⅱ	秀和株式会社	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
1022	カスタリア原宿	株式会社大京	大末建設株式会社一級建築士事務所	石崎構造設計株式会社	大末建設株式会社	渋谷区
1023	カスタリア代々木上原	株式会社大京	株式会社プライムコーポレーション	株式会社プライムコーポレーション	田中建設株式会社	渋谷区
1024	カスタリア千駄ヶ谷	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	渋谷区
1025	カスタリア新宿7丁目	株式会社大京	共同エンジニアリング株式会社	株式会社共同ストラクチャー	大東工業株式会社	新宿区
1027	カスタリア人形町	東誠不動産株式会社	株式会社スペーステック一級建築士事務所	株式会社スペーステック一級建築士事務所	三平建設株式会社	中央区
1028	カスタリア人形町Ⅱ	東誠不動産株式会社	株式会社スペーステック一級建築士事務所	株式会社スペーステック一級建築士事務所	三平建設株式会社	中央区
1029	カスタリア新御茶ノ水	東誠不動産株式会社	若井設計一級建築士事務所	若井設計一級建築士事務所	日東みらい建設株式会社	イーホームズ株式会社
1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	ニチモ株式会社	株式会社長谷川建築企画	株式会社長谷川建築企画	佐伯建設工業株式会社	中央区
1031	カスタリア神保町	ニチモ株式会社	株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社地崎工業	株式会社都市居住評価センター

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
1032	カスタリア新富町Ⅲ	ニチモ株式会社	ケイワイコントラクター株式会社	株式会社光建築設計事務所	真柄建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
1033	カスタリア新宿御苑	新日本建設株式会社	パル興産株式会社一級建築士事務所	パル興産株式会社一級建築士事務所	新日本建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1034	カスタリア高輪台	株式会社ダイナシティ	株式会社共同建築設計事務所	株式会社共同建築設計事務所	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	株式会社ダイナシティ、株式会社青山メインランド	株式会社エムエーユー建築設計工房	株式会社エムエーユー建築設計工房	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	株式会社ダイニチ	株式会社アルテ設計一級建築士事務所	市川建築設計事務所	小原建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1037	カスタリア新富町Ⅳ	株式会社ダイナシティ	上野資顕空間システム有限会社	上野資顕空間システム有限会社	梅林建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1038	カスタリア高輪台Ⅱ	株式会社ダイナシティ	第一エンジニアリング株式会社	第一エンジニアリング株式会社	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
1039	カスタリア南麻布	株式会社ダイナシティ	デク建築設計企画株式会社	デク建築設計企画株式会社	三平建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1040	カスタリア銀座Ⅲ	セコムホームライフ株式会社	株式会社六器建築設計事務所	株式会社和田建築技術研究所	三井住友建設株式会社	ビューローリベタスジャン株式会社
1041	カスタリア茅場町	日商岩井不動産株式会社	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	財団法人　日本建築設備・昇降機センター
1042	カスタリア高輪	有限会社デュープレックス・フォース	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	大成建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
1043	カスタリア東日本橋	住友不動産株式会社	株式会社安宅設計	増田設計	株式会社イチケン	株式会社都市居住評価センター
1045	カスタリア新宿	株式会社トーシンパートナーズ	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社セブテック建築研究所	松井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
1046	カスタリア市ヶ谷	株式会社モリモト	株式会社空間システム研究所	株式会社空間システム研究所	株式会社Kワークス	株式会社都市居住評価センター
1047	芝浦アイランドブルームタワー（ブルームタワー）	有限会社芝浦キャナル開発	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都
	芝浦アイランドブルームタワー（ブルームホームズ）	有限会社芝浦キャナル開発	株式会社日建設計	株式会社日建設計	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築センター
1048	カスタリア初台	日本ハウズイング株式会社	株式会社ディスク一級建築士事務所	株式会社ディスク一級建築士事務所	堀松建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
1049	カスタリア初台Ⅱ	株式会社モリモト	株式会社南條設計室	株式会社織本構造設計	株式会社ナカノフドー建設	株式会社東京建築検査機構
1050	カスタリア恵比寿	株式会社モリモト	有限会社エー・エー・イー一級建築士事務所	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社冨士工	株式会社都市居住評価センター
2001	カスタリア目黒かむろ坂	西五反田エスピーシー有限会社	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
2002	カスタリア都立大学	個人（新築時）	株式会社秀建築事務所	株式会社秀建築事務所	山晶建設株式会社	目黒区
		株式会社モリモト（改修工事）	株式会社青木茂建築工房	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	－(注２)
2004	カスタリア雪谷	株式会社モリモト	シオックス株式会社	株式会社藤川構造計画	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2005	カスタリア祐天寺	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	冨士工・NIPPO建設共同企業体	（確認）日本ＥＲＩ株式会社（検査）イーハウス建築センター株式会社
2006	カスタリア大塚	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社アワノ建築設計	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2007	カスタリア菊川	株式会社モリモト	株式会社長谷建築設計事務所	株式会社長谷建築設計事務所	馬渕建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2008	カスタリア目黒	株式会社大京	株式会社間組一級建築士事務所	株式会社間組一級建築士事務所	株式会社間組	目黒区
2009	カスタリア大塚Ⅱ	セコムホームライフ株式会社	株式会社G&K綜合設計	株式会社G&K綜合設計	小原建設株式会社	財団法人　住宅金融普及協会
2010	カスタリア自由が丘	株式会社ダイナシティ	株式会社叶設計	株式会社叶設計	今井産業株式会社	財団法人　住宅金融普及協会

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
2011	カスタリア目白	株式会社アートハウジング	エムデイプランニング株式会社	エムデイプランニング株式会社	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
2012	カスタリア池袋	株式会社ダイナシティ	株式会社錢高組	株式会社錢高組	株式会社錢高組	日本イーアールアイ株式会社
2013	カスタリア要町	日本ハウズイング株式会社	株式会社エル設計事務所	アーキキャピタル	三井住友建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2014	カスタリアタワー品川シーサイド	品川シーサイド・アインス特定目的会社	株式会社類設計室	株式会社類設計室	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター
2015	カスタリア八雲	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社一級建築士事務所	新日本建設株式会社一級建築士事務所	新日本建設 株式会社	イーホームズ株式会社
2016	カスタリア戸越駅前	アーバンコーポレイション株式会社	株式会社GA建築設計社	株式会社STRデザイン	東急建設株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート
2018	カスタリア本所吾妻橋	東誠不動産株式会社	スリーフォールド株式会社一級建築士事務所	株式会社イチケン	三平建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
2019	カスタリア北沢	株式会社リテック・コンサルタンツ	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
2020	カスタリア門前仲町	秀和株式会社	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社アルテス	株式会社間組	江東区
2023	カスタリア上池台	株式会社大京	有限会社CRA建築計画	中尾建築構造設計	殖産住宅相互株式会社	大田区
2024	カスタリア森下	セコムホームライフ株式会社	株式会社エル設計事務所	株式会社エル設計事務所	株式会社土屋組	財団法人住宅金融普及協会
2025	カスタリア若林公園	小田急不動産株式会社	株式会社長谷エコーポレーション	株式会社長谷エコーポレーション	小田急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2026	カスタリア浅草橋	プロス住宅株式会社	ネス・プラン株式会社一級建築士事務所	ネス・プラン株式会社一級建築士事務所	三平建設株式会社	イーホームズ株式会社
2027	カスタリア入谷	プロス住宅株式会社	プロス住宅株式会社一級建築士事務所	プロス住宅株式会社一級建築士事務所	井上工業株式会社	日本イーアールアイ株式会社
2028	カスタリア北上野	株式会社ダイナシティ	斉藤工業株式会社一級建築士事務所	高木房男建築研究所	斉藤工業株式会社	イーホームズ株式会社
2029	カスタリア森下Ⅱ	大和ハウス工業株式会社	株式会社アークス建築研究所	株式会社創建設計事務所	ファーストカルディア株式会社	株式会社都市居住評価センター
2030	カスタリア三ノ輪	株式会社ノエル	株式会社現代綜合設計	株式会社テラ設計工房	木内建設株式会社	台東区
2031	カスタリア尾山台	株式会社ノエル	株式会社現代綜合設計	株式会社テラ設計工房	工藤建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
2032	カスタリア中野	日本ハウズイング株式会社	有限会社空間企画研究所	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
2033	カスタリア用賀	株式会社ノエル	株式会社フリークス一級建築士事務所	有限会社ＳＤ設計室一級建築士事務所	共立建設株式会社	世田谷区
2034	カスタリア住吉	株式会社ノエル	株式会社広建設計	有限会社松尾設計	株式会社大本組	江東区
2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	アーバンコーポレイション株式会社	株式会社ディスク一級建築士事務所	株式会社曽根構造設計事務所	飛鳥建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
2036	カスタリア押上	株式会社青山メインランド	株式会社アーキテスク一級建築士事務所	株式会社セブテック建築研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価センター
2037	カスタリア蔵前	株式会社青山メインランド	株式会社アトリエティープラス	株式会社クロスファクトリー	株式会社久保工	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
2038	カスタリア中延	株式会社モリモト	有限会社谷内田章夫ワークショップ一級建築士事務所	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社冨士工	イーハウス建築センター株式会社
2039	ロイヤルパークス豊洲	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2040	カスタリア戸越	株式会社モリモト	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション関東建築支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
2041	カスタリア大井町	オリックス不動産株式会社	株式会社木村・都市建築研究所	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所	松井建設株式会社東京支店	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
2042	カスタリア大森	明和地所株式会社	株式会社アイ・エス・プランニング	アーキピタル	オリエンタル建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
2043	カスタリア三宿	明和地所株式会社	株式会社デザイン・ファクトリー一級建築士事務所	株式会社デザイン・ファクトリー一級建築士事務所	川田工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
2044	カスタリア荒川	明和地所株式会社	百合野建築設計	株式会社セブテック建築研究所	株式会社土屋組	イーホームズ株式会社、株式会社国際確認検査センター
2045	カスタリア大森Ⅱ	野村不動産株式会社	株式会社ユナイテッドリバティーアーキテクツ	株式会社ユナイテッドリバティーアーキテクツ	株式会社間組	富士建築コンサルティング株式会社
2046	カスタリア中目黒	野村不動産株式会社	株式会社スタジオ建築計画	株式会社T&Aアソシエイツ	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
2047	カスタリア目黒長者丸	株式会社モリモト	株式会社イズム建築計画	有限会社エムエーティー構造設計	株式会社佐藤秀	イーハウス建築センター株式会社
2048	カスタリア目黒鷹番	個人（新築時）	日本企画設計株式会社	日本企画設計株式会社	岩田建設株式会社東京支店	東京都
		株式会社モリモト（改修工事）	株式会社青木茂建築工房	有限会社九州シー・アンド・シー事務所	九鉄工業株式会社	目黒区
2049	カスタリア大森Ⅲ	株式会社モリモト	株式会社日本エーコン一級建築士事務所	株式会社ビームス・コンサルタント一級建築士事務所	栗本建設工業株式会社東京支店	株式会社都市居住評価センター
2050	森のとなり	第一交通産業株式会社 株式会社都市デザインシステム	株式会社都市デザインシステム	ＡＳ Associates	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社
3001	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エステートコスモ/財団法人住宅改良開発公社	株式会社アパアソシエイツ	株式会社アパアソシエイツ	株式会社錢高組	川崎市
3002	カスタリア鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エーコン	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	（確認）日本ＥＲＩ株式会社（検査）横浜市
3003	カスタリア船橋	株式会社アパユーアール	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	西松建設株式会社	船橋市
3006	カスタリア西船橋	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	神田設計事務所	古久根建設株式会社	船橋市
3007	カスタリア舞浜	株式会社ダイニチ	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	石黒建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
3008	カスタリア市川妙典	株式会社ダイニチ	大浦忠義建築計画事務所	大浦忠義建築計画事務所	木内建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
3010	カスタリア浦安	株式会社ダイニチ	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社日本デザインシステム一級建築士事務所	株式会社ウラタ	株式会社東京建築検査機構
3011	カスタリア南行徳	株式会社ダイニチ	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	石黒建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
3012	カスタリア南行徳Ⅱ	株式会社ダイニチ	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	株式会社汎総合都市研究所一級建築士事務所	石黒建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
3013	カスタリア野毛山	株式会社大京	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社一級建築士事務所	古久根建設株式会社	横浜市
3017	カスタリア市川	株式会社ダイニチ	株式会社アルテ設計一級建築士事務所	株式会社市川建築設計事務所	小原建設株式会社	イーホームズ株式会社
3018	ロイヤルパークス花小金井	財団法人首都圏不燃建築公社／ロイヤルパークス花小金井株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
3019	カスタリア武蔵小杉	株式会社モリモト	株式会社アトリエモルフ建築事務所	株式会社仲建築設計一級建築士事務所	木原建設株式会社東京支店	日本建築検査協会株式会社
3020	ロイヤルパークス若葉台	ディーエム開発若葉台合同会社	株式会社NTTファシリティーズ　建築事業本部 都市建築設計事務所	株式会社NTTファシリティーズ　建築事業本部 都市建築設計事務所	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
4001	カスタリア新栄	東亜鉄工建設株式会社	有限会社庵都市建築設計事務所	M建築構造設計室	株式会社大林組	日本ＥＲＩ株式会社
4008	アプリーレ垂水	株式会社神戸製鋼所	西松建設株式会社関西支社一級建築士事務所	西松建設株式会社関西支社一級建築士事務所	西松建設株式会社関西支社	財団法人神戸市防災安全公社
4009	クレスト草津	株式会社オフィス・オオヒラ	株式会社岩間建築事務所	株式会社岩間建築事務所	株式会社サワコー・コーポレーション	草津市

物件番号	物件名称	建築主	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
4010	カスタリア堺筋本町	サムティ開発株式会社	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	国際確認検査センター
4011	カスタリア新梅田	サムティ開発株式会社	株式会社生原建築事務所	株式会社ティーエムエッチ	株式会社イチケン関西支社	株式会社日本確認検査センター
4012	カスタリア阿倍野	株式会社さくら不動産	株式会社LAN設計	株式会社大橋構造設計事務所	東海興業株式会社大阪支店	株式会社国際確認検査センター
4014	カスタリア栄	野村不動産株式会社	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社
4015	カスタリア日本橋高津	株式会社日商エステム	株式会社プラスＰＭ	株式会社ティーエムリッチ	株式会社大林組	株式会社国際確認検査センター
4016	カスタリア円山裏参道	エスクローリアルエステート株式会社	株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限会社	みらい建設工業株式会社	札幌市
4017	カスタリア円山表参道	表参道開発合同会社	株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限会社	飛島建設株式会社札幌支店	株式会社都市居住評価センター
4018	カスタリア東比恵	西武ハウス株式会社	株式会社ミッド建築研究所	株式会社隆設計事務所	株式会社錢高組九州支店	福岡市
4019	カスタリアタワー長堀橋	近鉄不動産株式会社	株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社浅沼組大阪本店	財団法人日本建築総合試験所
4020	カスタリア三宮	有限会社ＫＡＮＳＡＩ（新築時）	株式会社礎一級建築士事務所	株式会社大阪ヒカリ・エンヂニアリング事務所	株式会社ノバック	日本テスティング株式会社
		ニューシティ・レジデンス投資法人（増築工事）	株式会社礎一級建築士事務所	―	鳳工業株式会社	日本テスティング株式会社
4021	カスタリア勾当台公園	仙南ハウス株式会社	株式会社集建築設計事務所	株式会社構造プランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
4022	カスタリア一番町	仙南ハウス株式会社	株式会社楠山設計	株式会社弾構造設計事務所、有限会社エースプランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
4023	カスタリア大町	仙南ハウス株式会社	株式会社関本欣作建築設計事務所	熊谷組東北一級建築士事務所	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
4024	カスタリア上町台	住友不動産株式会社、株式会社新日鉄都市開発	株式会社ＩＡＯ竹田設計	株式会社現代構造	清水建設株式会社大阪支店	財団法人日本建築センター
4025	カスタリアタワー肥後橋	サムティ株式会社	株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組大阪本店	日本ERI株式会社
4026	ビッグタワー南３条	株式会社ビッグ	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社札幌支店	日本ERI株式会社
4027	カスタリア伏見	豊田通商株式会社	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社
4028	カスタリア名駅南	株式会社名南経営	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	ビューローベリタスジャパン株式会社
4029	カスタリア薬院	株式会社ベスト電器	上村建設株式会社一級建築士事務所	上村建設株式会社一級建築士事務所	上村建設株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
4030	カスタリア壬生	株式会社中川工務店	株式会社東洋設計事務所	株式会社東洋設計事務所	株式会社松村組	株式会社I-PEC
4031	カスタリア榴ヶ岡	有限会社ガニメデ・インベストメント	株式会社杉山組 MADEINI設計事務所	MADEINI設計事務所	株式会社杉山組	日本ERI株式会社
4032	カスタリア大濠ベイタワー	株式会社ディックスクロキ	小野設計株式会社	株式会社構造計画研究所	元請：株式会社ディックスクロキ 施工：ピーエス三菱、内藤工務店、さいとうベネック建設工事共同企業体	日本ERI株式会社
4033	ロイヤルパークスなんば	ロイヤルパークスなんば株式会社	大和ハウス工業株式会社本店住宅一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社本店住宅一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
4034	カスタリア志賀本通	住友信託銀行株式会社	有限会社スペースアップ設計工房	株式会社守谷商会一級建築士事務所	株式会社守谷商会　名古屋支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
6001	アーバンリビング稲毛	大和ハウス工業株式会社横浜支店	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	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	大和ハウス工業株式会社横浜支店	ビューローベリタスジャパン株式会社

（注１）法人名等は、建築確認等の当時のものを記載しています。
（注２）当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

（ト）資本的支出

（a）資本的支出の予定

平成26年８月31日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれます。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
カスタリア大塚 （東京都豊島区）	エントランス改修工事	自　平成26年８月 至　平成26年９月	9,720	―	―

（b）期中の資本的支出

保有不動産について、当期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は150,603千円であり、当期費用に区分された修繕費116,586千円、原状回復費214,597千円と合わせ、合計481,787千円の工事を実施しています。

物件の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
カスタリアタワー品川シーサイド （東京都品川区）	共用部空調工事	自　平成26年６月 至　平成26年６月	17,779
カスタリアタワー品川シーサイド （東京都品川区）	共用廊下内装工事	自　平成26年８月 至　平成26年８月	21,596

（c）長期修繕計画のために積み立てた金銭

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

（単位：千円）

営業期間	第13期 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	第14期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日	第15期 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	第16期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	第17期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
当期首積立金残高	511,025	476,880	490,960	505,040	519,120
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額	（注）48,225	―	―	―	―
次期繰越額	476,880	490,960	505,040	519,120	533,200

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

（チ）ポートフォリオの分散状況（平成26年８月31日現在）

（a）地域別投資比率（居住施設）

地域（注１）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注２）
エリア１	46	92,136	39.3
エリア２	46	75,361	32.1
エリア３	14	18,814	8.0
エリア４	27	48,120	20.5
合計	133	234,431	100.0

(注１）「地域」は、前記「２．投資方針（１）投資方針　③ポートフォリオ構築方針　(イ)ポートフォリオ・マネジメント方針　b. 地域別投資比率」をご参照下さい。
(注２）「投資比率」は、取得価格を基準に算出しています。以下同じです。
(注３）比率は、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）「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

（b）用途別投資比率

用途	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
居住施設	133	234,431	99.6
居住施設（高齢者向け住宅）	1	930	0.4
合計	134	235,361	100.0

（c）築年数分布

居住施設

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	2	5,541	2.4
５年以上10年未満	86	183,407	78.2
10年以上	45	45,483	19.4
合計	133	234,431	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	1	930	100.0
10年以上	－	－	－
合計	1	930	100.0

（d）用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
居住施設	9.1
居住施設（高齢者向け住宅）	5.5
合計	9.1

(注）「平均築年数」は、平成26年８月31日現在における各保有物件の築年数を取得価格で加重平均し、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（e）タイプ別戸数比率（居住施設）

タイプ（注１）	住戸数（戸）	比率（%）
コンパクト（C）	8,467	82.3
ファミリー（F）	1,821	17.7
合計	10,288	100.0

(注１）「タイプ」は、前記「２．投資方針（１）投資方針　③ポートフォリオ構築方針　(イ)ポートフォリオ・マネジメント方針　c. タイプ別投資比率」をご参照下さい。
(注２）「タイプ別戸数比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

（f）徒歩時間別比率

居住施設

徒歩時間（注１）	物件数（棟）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
１分以上３分未満	32	69,531	29.7
３分以上５分未満	28	50,328	21.5
５分以上８分未満	34	58,071	24.8
８分以上10分未満	23	37,365	15.9
10分以上	16	19,136	8.2
合計	133	234,431	100.0

居住施設（高齢者向け住宅）

徒歩時間（注１）	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	1	930	100.0
合計	1	930	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。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成26年８月期の直近６計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産額及び１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円） (注1)（注2）	純資産総額（百万円） (注1)（注2）	１口当たりの純資産額（円）(注1)（注3）
平成24年２月29日 （第12期）	221,703 (219,134)	91,880 (89,311)	572,339 (556,339)
平成24年８月31日 （第13期）	218,295 (215,684)	91,928 (89,317)	（注4）286,320 (278,188)
平成25年２月28日 （第14期）	221,779 (219,059)	91,846 (89,125)	（注4）286,063 (277,590)
平成25年８月31日 （第15期）	229,781 (226,860)	103,406 (100,486)	293,878 (285,578)
平成26年２月28日 （第16期）	237,934 (234,685)	111,789 (108,541)	299,006 (290,318)
平成26年８月31日 （第17期）	238,092 (234,844)	111,622 (108,375)	298,560 (289,874)

（注１）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。
（注２）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。
（注３）１口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて記載しています。
（注４）平成25年３月１日を効力発生日として投資口１口につき２口の割合による投資口の分割をしています。１口当たりの純資産額については、第13期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

また本投資証券は、東京証券取引所に平成18年３月22日付で上場されており、同取引所における市場相場は以下のとおりです。

	回次	第12期	第13期（注2）	第14期（注2）	第15期	第16期	第17期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	平成24年２月	平成24年８月	平成25年２月	平成25年８月	平成26年２月	平成26年８月
	最高（円）	523,000	284,500	389,500	460,500	430,500	495,000
	最低（円）	436,500	252,000	272,000	351,000	358,000	399,500

	月別	平成26年３月	平成26年４月	平成26年５月	平成26年６月	平成26年７月	平成26年８月
月別最高・最低投資口価格	最高（円）	419,500	424,000	449,500	484,000	495,000	489,500
	最低（円）	402,500	399,500	418,000	434,500	466,000	474,500

（注１）最高・最低投資口価格は東京証券取引所の終値によります。
（注２）平成25年３月１日を効力発生日として投資口１口につき２口の割合による投資口の分割をしています。最高・最低投資口価格については、第13期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第12期	平成23年９月１日～平成24年２月29日	2,568,560	16,000
第13期	平成24年３月１日～平成24年８月31日	2,610,941	16,264
第14期	平成24年９月１日～平成25年２月28日	2,720,586	16,947
第15期	平成25年３月１日～平成25年８月31日	2,920,521	（注）8,300
第16期	平成25年９月１日～平成26年２月28日	3,248,182	8,688
第17期	平成26年３月１日～平成26年８月31日	3,247,434	8,686

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

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（%） （注１）	年換算（%） （注２）
第12期	平成23年９月１日～平成24年２月29日	2.7	5.4
第13期	平成24年３月１日～平成24年８月31日	2.8	5.6
第14期	平成24年９月１日～平成25年２月28日	2.8	5.5
第15期	平成25年３月１日～平成25年８月31日	2.8	5.6
第16期	平成25年９月１日～平成26年２月28日	2.5	5.1
第17期	平成26年３月１日～平成26年８月31日	2.8	5.5

（注１）自己資本利益率＝当期純利益/（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100
なお、小数第２位を四捨五入しています。

（注２）「年換算」は、小数第２位を四捨五入しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年６月１日	設立企画人（モリモト・アセットマネジメント株式会社（現　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社））による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年６月７日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年６月16日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年７月４日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第38号）
平成17年11月25日	規約の変更
平成18年１月26日	規約の変更
平成18年３月22日	東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場（銘柄コード8984）
平成19年２月23日	規約の変更
平成21年２月26日	規約の変更
平成22年２月25日	規約の変更
平成22年３月23日	東京都千代田区永田町２丁目４番８号ニッセイ永田町ビルへ本店移転
平成22年３月23日	規約の変更
平成22年４月１日	ニューシティ・レジデンス投資法人との合併成立
平成22年９月30日	規約の変更
平成23年12月１日	大和ハウス・レジデンシャル投資法人への商号変更
平成23年12月１日	規約の変更
平成25年３月１日	投資口の分割（投資口１口を２口に分割）
平成25年11月26日	規約の変更

2【役員の状況】

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有投資口数
執行役員	多田　哲治	昭和48年４月	中央信託銀行株式会社　入社	0
		平成12年６月	中央三井信託銀行株式会社　執行役員本店営業第五部長	
		平成13年７月	同社　執行役員本店営業第四部長	
		平成17年１月	同社　常務執行役員	
		平成21年６月	中央三井信不動産株式会社　代表取締役社長	
		平成23年６月	三井ダイレクト損害保険株式会社　非常勤監査役	
		平成25年12月	本投資法人　執行役員（現任）	
監督役員	岩﨑　哲也	平成２年４月	監査法人トーマツ　入所	0
		平成６年３月	公認会計士登録	
		平成９年２月	エヌイーディー株式会社　入社	
		平成９年２月	岩﨑哲也公認会計士事務所　開所	
		平成14年５月	税理士登録	
		平成16年８月	シティア公認会計士共同事務所　入所（現任）	
		平成18年１月	本投資法人　監督役員（現任）	
監督役員	石川　浩司	平成９年４月	司法修習生	0
		平成11年４月	東京弁護士会　大原法律事務所　入所（現任）	
		平成25年６月	株式会社日本エム・ディ・エム　社外取締役（現任）	
		平成25年12月	本投資法人　監督役員（現任）	

3【その他】

（1）役員の変更

役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第１項）。

役員の任期は、選任後２年です（規約第19条第２項）。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のため選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第２項ただし書）。

役員を解任する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う必要があります（投信法第106条）。役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、30日以内に当該役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

規約の変更の手続等については、後記「第３ 管理及び運営 １ 資産管理等の概要 （５）その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨、規約の改正を行いましたが、かかる改正は、投資法人が投資主との合意により自己の投資口の有償での取得を認める旨を定める投信法の改正の施行日に効力を生じるものとされています。当該改正は、平成26年12月１日に施行される予定です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとおり運用資産の種類ごとに定めます（規約第34条第１項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。

（ロ）不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）乃至（ハ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記（ニ）に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヘ）有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（ト）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（チ）デリバティブ取引に係る権利

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ｃ．上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができます。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

（リ）金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記（イ）乃至（チ）及び下記（ヌ）に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のとおり評価するものとします（規約第34条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（ロ）不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）に掲げる資産については上記（イ）に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権又は当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価します。

④　資産評価の基準日は、各決算期（毎年２月末日と８月末日）とします。ただし、前記「第一部　ファンド情報　第１ファンドの状況　２投資方針　（２）投資対象　①投資対象とする資産の種類（ロ）」及び「同（ハ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することのできる資産については、毎月末とします（規約第34条第３項）。

⑤　上記②及び③に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができます。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において下記（イ）から（ホ）の事項を記載します（規約第34条第４項）。

（イ）当該評価方法の変更の事実及び変更日

（ロ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

（ハ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

（ニ）具体的な変更理由

（ホ）その他、投資主保護上必要な事項

⑥　１口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日まで）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対してその旨を通知し、承認を受けた計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びに会計監査報告を投資主に提供します（投信法第131条第２項、第３項、第５項、投資法人計算規則第81条）。

⑦　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社　財務企画部

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

電話番号　03-3595-1261

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第７条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第５条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引き受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額（募集投資口１口と引き換えに払込む金銭の額をいいます。）は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とします（規約第５条第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人の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は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　①投資主総会における議決権（ロ）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更に該当する場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	**契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**a．本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。** **b．本投資法人は、本資産運用会社に対して、６か月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。** **c．本資産運用会社は、本投資法人に対して、６か月以上前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又はやむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、通知に定められた解約日において同契約を終了します。** **d．上記a．乃至ｃ．の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が下記ｉ.乃至iii.のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。** **ｉ．　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）** **ii．　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合** **iii．　上記ｉ．及びii．に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合** **e．本投資法人は、本資産運用会社が下記ｉ．乃至iii．のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。** **ｉ．　金商法に定める金融商品取引業者（金商法に定める投資運用業を行うものであり、かつ宅建業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合** **ii．　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合** **iii．　解散した場合**
変更等	**両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。**

（ロ）資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間	**契約締結の日（平成17年６月７日）から２年間です(本書の日付現在の有効期間は、平成27年６月６日までです。)。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。**
更新	**期間満了の３か月前までに契約当事者のいずれか一方からその相手方に対して、文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長し、その後も同様となります。**
解約	**本投資法人及び資産保管会社は、相手方に対し、その３か月前までに文書により通知することにより資産保管業務委託契約を解約することができます。また、本投資法人及び資産保管会社は、相手方が契約履行に重大な支障を及ぼす違反、倒産等の事由に該当し、当該相手方に対する文書による通知がなされた場合、資産保管業務委託契約を直ちに解約することができます。**
変更等	**本投資法人及び資産保管会社は、契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、協議の上、これを改定することができます。**

（ハ）投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	この契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 a．当事者間の文書による解約の合意。当事者間の合意によって定める時に終了します。 b．当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。その通知到達の日から３か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 c．当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立があったときまたは手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。その通知において指定する日に終了します。 d．当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。その通知到達の日から２週間経過後に終了します。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

（ニ）一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	契約締結の日（平成17年６月７日）から２年間です（本書の日付現在の有効期間は、平成27年６月６日までです。）。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までです。
更新	期間満了の３か月前までに契約当事者のいずれからも文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長されるものとし、その後も同様とします。
解約	本投資法人及び一般事務受託者は、相手方に対し、その３か月前までに文書により通知することにより一般事務委託契約を解約することができます。本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解約することができます。 a．一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き一般事務委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 b．破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	当事者間の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

（ホ）特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間	平成21年１月５日から効力を生じるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	次の各号に掲げる事由が生じた場合、各号に定める時に終了するものとします。 a．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 b．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 c．当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつその違反が引続きこの契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後もしくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に終了します。 d．本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由もしくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合におけるこの契約の終了日については上記ｃ.後段と同様とします。

解約	e．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関がこの契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合におけるこの契約の終了日については、上記c．後段と同様とします。
変更等	法令の変更または監督官庁ならびに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人及び特別口座管理機関の間で協議の上、契約を速やかに変更します。

（ヘ）ＮＣＲ第１回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

ＮＣＲ第１回債にかかる事務委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	当事者間で協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

（ト）ＮＣＲ第１回債に係る投資法人債管理者：三井住友信託銀行株式会社

ＮＣＲ第１回債にかかる管理委託契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	契約期間中の解約に関する定めはありません。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

（チ）本投資法人第１回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

本投資法人第１回債に係る財務代理契約

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務受託者及び本投資法人は、協議のうえ合意により、いつでも解約することができます。
変更等	当該契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。

（リ）特定関係法人、本資産運用会社の親会社／スポンサー：大和ハウス工業

新パイプライン・サポート等に関する基本協定書

期間	有効期間は、平成23年９月５日から10年間とします。
更新	有効期間満了の６か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に１年間自動更新するものとし、以降も同様とします。
解約	a．本協定は、本協定に定められた一定の事由に該当する場合を除き、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業の書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウス工業に書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。 b．上記a.にかかわらず、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業のいずれかが次のⅰ．からiii.までのいずれかに該当した場合（以下、本（リ）において該当した者を「該当者」といい、相手方を「非該当者」といいます。）には、非該当者は、該当者に対する書面の通知をもって本協定を解除することができます。 ⅰ．　仮差押、仮処分、強制執行、競売等の申立、手形交換所の取引停止処分若しくは租税公課の滞納その他滞納処分を受け、又は、これらの申立、通知若しくは処分を受けるべき事由を生じた場合。ただし、当該事由が該当者の信用に起因しない場合はこの限りではありません。 ⅱ．　支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥り、又は、破産手続、会社更生手続及び民事再生手続等の倒産処理手続（本協定締結後に改定若しくは制定されたものを含みます。）の申立原因を生じ、又は、これらの申立を受け、若しくは自らこれらの申立をした場合 iii．　合併によらず解散した場合
変更等	該当事項はありません。

（ヌ）特定関係法人、本資産運用会社の親会社の子会社：大和リビングマネジメント株式会社

本投資法人の保有資産の一部（平成26年８月31日現在85物件）に係るマスターリース契約又は定期建物賃貸借契約の期間、更新等については、物件ごとの各契約に定める条件に従います。前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況（２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ハ）主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

（ル）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更に該当する場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体者として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第３項）。「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していること、その他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

（イ）通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれがある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件として親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして、業府令に定める以下の行為等（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同じです。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、法定利害関係人等（資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます（投信法第201条第１項、投信法施行令第123条）。）その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③ 利害関係人等との取引の制限

投信法の改正により、資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならなくなります（金融商品取引法等の一部を改正する法律による改正後の投信法第201条の2）。当該改正は平成26年12月1日に施行される予定です。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、a．その執行役員又は監督役員、b．その資産運用会社、c．その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d．その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至118条）。

ⅰ．有価証券の取得又は譲渡
ⅱ．有価証券の貸借
ⅲ．不動産の取得又は譲渡
ⅳ．不動産の貸借
ⅴ．不動産の管理の委託
ⅵ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

⑤　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本⑤において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施します。

(2) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に関する規程を大要以下のとおり定めています。

①　基本原則

利害関係者と資産の取得及び譲渡並びに資金の借入れに関する取引を行う場合には、取締役会及び投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

②　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、投信法上定義されている利害関係人等の他、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定められる以下の特定関係者をいいます。

（イ）本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主、その役員及びその子会社（議決権の50%超を保有する先）
（ロ）本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について協定（いわゆるパイプライン・サポート協定等）を締結している法人
（ハ）役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
（ニ）投信法上定義されている利害関係人等及び上記（イ）から（ハ）までに該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（ただし、業府令第33条第２項等、関係法令による除外規定が適用される場合を除きます。）
（ホ）本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
（ヘ）その他利害関係者取引規程の主旨に鑑みて特定関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

③　利害関係者との取引

（イ）利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権（以下、本③において「不動産等」といいます。）を取得する場合は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評のある不動産鑑定士（法人を含みます。以下本③において同様です。）が鑑定した評価額（以下、本③において「鑑定評価額」といいます。）を原則として上限とします。ただし、鑑定評価額

は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ただし、当該不動産等を鑑定評価額を上回る価格で取得することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前にSPC等を組成するなどして負担した費用が存する場合、SPC等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

（ロ）利害関係者へ不動産等を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、鑑定評価額（本投資法人の決算期又は特定資産の価格等調査時のうち、いずれか近い時点において評価した評価額を含みます。）を原則として下限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ただし、当該不動産等を鑑定評価額を下回る価格で譲渡することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額を下回って譲渡することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、当該鑑定評価額を下回って譲渡することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

（ハ）利害関係者に本投資法人の保有する不動産等を直接に賃貸（更新、変更を含みます。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場賃料、周辺相場等を十分に調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、当該不動産等に係る状況を総合的に勘案のうえ、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

また、取得する物件について、既に利害関係者に賃貸している場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への賃貸条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

（ニ）利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る不動産管理業務等を委託（変更及び更新の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。以下本③において同様です。）する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案のうえ、適正と判断される条件で委託しなければなりません。ただし、委託先としての適格性が確認されていない場合には、不動産管理業務等を委託してはならないものとされています。

また、取得する物件について、利害関係者が不動産管理業務等を行っており、引続き委託する場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

（ホ）利害関係者に不動産等の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案のうえ適正な金額とします。

また、利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、契約賃料、業務の難易度等を総合的に勘案し、適正な金額とします。

（ヘ）利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る工事を発注（間接的に発注する場合で間接発注先に対する工事費等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。以下本③において同様です。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、原則として、利害関係者以外の第三者の見積り価格及び内容等を比較検討したうえで（ただし、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事についてはこの限りでありません。）、適正と判断される条件で工事の発注を行わなければならないものとされています。

（ト）利害関係者から資金の借入れ（借入れ及び借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。以下本③において同様です。）を行う場合は、当該借入れの条件や付随費用の水準等について、その妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。

（チ）取得しようとする不動産等又は取得した不動産等について、利害関係者を信託受託者とする信託を設定（変更、更新を含みます。）する場合（当該物件の売主に、利害関係者を信託受託者とするよう本資産運用会社が要請する場合を含みます。）は、信託設定にあたっての条件や、報酬の水準について、その妥当性を、既存の信託契約や市場慣行等に照らして確認します。

（リ）その他本③（イ）乃至（チ）に該当しない利害関係者との間の直接又は間接の取引で、利害関係者取引規程の主旨に鑑みて利害関係者取引として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ同規程のいずれかの条項を準用した取扱いを行います。

（ヌ）利害関係者との間の取引のうち、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による情報開示を行います。

なお、利害関係者からの資産の取得に関する意思決定のフローについては、前記「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 ③ 投資運用の意思決定機構 （ハ）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。

(3) 利害関係人等との取引状況等

第17期に係る利害関係人等（注１）との取引状況等は以下のとおりです。

① 取引状況

区分	売買金額等（百万円）	
	買付額等	売付額等
総額	5,380 うち利害関係人等からの買付額 4,360（81.0%）	－ うち利害関係人等への売付額 －（－%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	4,360（81.0%）	－（－%）
合計	4,360（81.0%）	－（－%）

（注１）「利害関係人等」とは、投信法第201条第１項及び投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）（　）内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等（注１）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費等	313,745	大和リビング株式会社	196,485	62.6
		ロイヤルホームセンター株式会社	697	0.2
業務委託費	542,452	大和リビング株式会社	330,569	60.9
		大和リース株式会社	193	0.0
修繕工事費用	116,586	大和リビング株式会社	81,574	70.0
		大和リース株式会社	512	0.4
原状回復工事費用	214,597	大和リビング株式会社	135,842	63.3
その他営業費用	12,318	大和リビング株式会社	7,055	57.3

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

（注２）「総額に対する割合」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(１)投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、投資主総会において、その有する投資口１口につき１個の議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、投信法施行令第80条、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a.役員及び会計監査人の選任と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b.資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

c.投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号を除きます。））

d.投資法人の解散（投信法第143条第３号）

e.規約の変更（投信法第140条）

f.その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a.投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

b.投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、あらかじめその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、第２項、第３項、規約第12条第２項）。

c.書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、投信法施行規則で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第１項、規約第13条第１項）。

d.上記c.の定めにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

e.電磁的方法による議決権の行使は、投信法施行令の定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、投信法施行規則の定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第１項、第３項、規約第14条）。

f.投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

g.上記f.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

h.本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告する一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができます（投信法第77条の３第２項、規約第16条）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しないとき又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して当該行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行差止請求権（金融商品取引法等の一部を改正する法律による改正後の投信法第84条第１項、会社法第210条）

金融商品取引法等の一部を改正する法律による投信法の改正後、投資主は、投資口の発行が法令又は定款に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。当該改正は平成26年12月1日に施行される予定です。

（ホ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号及び第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号及び第８号、第２項第７号及び第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ト）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して、投資主総会の日の８週間前までに書面をもって、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

（チ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（リ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

（ヌ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ル）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第８条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、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、基準日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）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、投信法では、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできることになっていますが、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

⑩　投資口買取請求権（投信法第149条の３、第149条の８、第149条の13）

本投資法人が合併をする場合、合併契約を承認する投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(２)投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

②　投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをい

います。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

b．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法724条第１項、第２項）。

c．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

d．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

② 資本金の額

300百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

ⅰ．投資信託委託業
ⅱ．投資法人資産運用業
ⅲ．投資法人の設立企画人としての業務
ⅳ．宅地建物取引業
ⅴ．不動産の管理業務
ⅵ．投信法に基づく一般事務の受託業務
ⅶ．上記ⅰ乃至ⅵに付帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
平成16年９月１日	会社設立
平成16年10月29日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事(１）第83758号）
平成17年２月４日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第32号）
平成17年４月18日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第43号）
平成19年９月30日	金融商品取引業者に係る登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第409号）
平成21年２月１日	モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社に商号変更
平成23年８月１日	大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社から大和ハウス・アセットマネジメント株式会社に商号変更

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

a．発行可能株式総数（本書の日付現在）
24,000株

b．発行済株式の総数（本書の日付現在）
12,000株

c．最近５年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

（ハ）経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a． 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	平成26年３月31日現在
総資産	1,417,958
総負債	264,125
純資産	1,153,833

b． 最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第10期 自　平成25年４月１日 至　平成26年３月31日
営業利益	493,209
経常利益	494,566
当期純利益	294,312

（ニ）その他

a． 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の３分の１以上に当る株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、毎年４月１日から翌年３月末日までで、監査役の任期は、選任後４年内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会終結の時までです。

ただし、補欠として選任した監査役の任期は、前任者の残任期間の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の４第１項）。

b． 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（ホ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

a．本投資法人の資産の運用に係る業務
b．本投資法人の資金調達に係る業務
c．本投資法人への報告業務
d．その他本投資法人が随時委託する上記a.乃至c.に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率(注)（%）
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番５号	12,000	100.0
合　　計		12,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
代表取締役社長	土田　耕一	昭和58年４月 平成９年10月 平成14年４月 平成15年10月 平成17年４月 平成18年４月 平成18年６月 平成18年12月 平成19年４月 平成20年４月 平成26年４月	大和ハウス工業株式会社　入社 同社　熊本支店　経理課課長、総務課課長 同社　管理本部　経理部統括グループ長 同社　管理本部　財務部財務・資金グループ長 同社　管理本部　財務部財務・資金グループ次長 同社　管理本部　財務部長 株式会社ダイワサービス（非常勤）監査役 大和ハウスインシュアランス株式会社（非常勤）取締役 大和ハウス工業株式会社　経営管理本部　財務部長 同社　（兼務）経営管理本部　ＩＲ室長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社　（転籍） 代表取締役社長（現任）	0
常務取締役	岡田　勝	昭和46年４月 平成元年10月 平成４年６月 平成６年11月 平成14年４月 平成14年10月 平成21年１月	大和ハウス工業株式会社　入社 同社　西東京支店　集合住宅営業所　営業課課長 同社　営業本部（東京駐在）課長 同社　東京本店　集合住宅事業部資産対策推進部　課長 同社　社長室経営戦略部　集合住宅事業グループ （オーナー支援担当、東京駐在）グループ長 同社　営業本部集合住宅事業推進部（東京駐在） 担当次長、同部オーナー支援グループ（東京駐在） グループ長 モリモト・アセットマネジメント株式会社　（出向） 常務取締役アクイジション部長（現任）	0
常務取締役	有馬　正彦	昭和61年４月 平成14年４月 平成18年４月 平成23年４月 平成24年４月	大和ハウス工業株式会社　入社 同社　両毛支店　経理総務課長 同社　福島支店　経理課長、同支店　総務課長 同社　福島支店　経理課次長、同支店　総務課次長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 常務取締役経営管理部長（現任）	0
取締役	漆間　裕隆	昭和53年４月 平成11年10月 平成15年４月 平成16年１月 平成17年12月 平成19年１月 平成22年４月 平成24年４月	三井信託銀行株式会社　入社 同社　大阪支店　営業第二部　次長 中央三井信託銀行株式会社　業務監査部　主席業務監査役 三信振興株式会社　総務部長 中央三井信託銀行株式会社　不動産投資営業部付 モリモト・アセットマネジメント株式会社（出向） 財務経理部長 同社（転籍）　財務経理部長 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 財務企画部長 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（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		所有株式数
取締役 (非常勤)	トバイアス・ Ｊ・ブラウン	平成２年９月 平成４年２月 平成６年６月 平成７年12月 平成８年３月 平成８年８月 平成12年２月 平成14年４月 平成22年１月 平成22年５月 平成22年９月 平成22年11月 平成23年３月 平成23年６月 平成25年11月 平成26年１月	アジア・セキュリティズ（台湾台北） シニアヴァイスプレジデント アジア・セキュリティズ・グローバル（台湾台北） 副会長 ジェネラル・オリエンタル・インベストメンツ・リミテッド （キャバモント・グループ）（香港） マネージング・ダイレクター（現任） ユナイテッド・カーボン・リミテッド 取締役副会長（現任） キャバモント・グループ・カンパニーズ 最高投資責任者（ＣＩＯ） 取締役（13社） ウォーターマン・グループ（中国上海）取締役 ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場）取締役 ＵＣＬ・グループ 共同所有者、マネージング・ダイレクター（現任） 取締役（1社）（現任） 卓尔能公司（ドレンナン・グループ） （中国上海） 会長（現任） キャバモント・グループ シニア・マネージング・ダイレクター、 投資委員会メンバー 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問 ノーブル・グループ（シンガポール取引所上場） エグゼクティブ・チェアマン 大和ハウス・モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド　取締役 香港証券取引所　上場委員 ザ・ゲノミック・トラスト　取締役（現任） ソーコ・ホールディングス・リミテッド　取締役（現任）	0
監査役 （非常勤）	五月女　五郎	昭和44年11月 昭和49年９月 昭和50年４月 昭和52年４月 昭和52年４月 昭和54年２月 平成18年６月	東京都公務員 司法試験　合格 最高裁判所司法研修所　入所 同研修所　終了 榊原卓郎法律事務所　入所 五月女五郎法律事務所　開所（現任） モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	0

（注）本書の日付現在、本資産運用会社の役職員は、40名（出向者16名、うち大和ハウス工業の出向者13名、三井住友信託銀行の出向者1名、グローバルコミュニティ株式会社の出向者1名及び大和ライフネクスト株式会社の出向者1名）です。

本資産運用会社の本書の日付現在におけるコンプライアンス・オフィサーは、以下のとおりです。

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

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用に関し第三者により苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う投資口を引き受ける者の募集、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）その他上記に付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

A.資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債管理者／投資法人債　に関する一般事務受託者

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

三井住友信託銀行株式会社

②　資本金の額

342,037百万円（平成26年３月31日現在）

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

①　資産保管会社としての業務（投信法第208条関係）

（イ）投信法の定めに従い、本投資法人が保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書等）その他の書類等の保管
（ロ）預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
（ハ）帳簿等の作成事務
（ニ）上記（イ）乃至（ハ）に関して必要となる配送及び輸送事務
（ホ）本投資法人の印鑑の保管事務
（ヘ）その他上記（イ）乃至（ホ）に準ずる業務又は付随する業務

②　投資主名簿等管理人としての業務（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

（イ）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
（ロ）投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
（ハ）本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本②において「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項
（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項
（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
（ヘ）金銭の分配（以下本②において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
（ト）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
（チ）投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
（リ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
（ヌ）募集投資口の発行に関する事項
（ル）投資口の併合又は分割に関する事項
（ヲ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項
（上記（イ）乃至（ル）の事項に関連するものに限ります。）
（ワ）法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
（カ）その他振替機関との情報の授受に関する事項
（ヨ）上記（イ）乃至（カ）に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

③　一般事務受託者としての業務（投信法第117条第４号乃至第６号関係）

（イ）本投資法人の経理に関する事務
a．本投資法人の計算に関する事務
b．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
c．本投資法人の納税に関する事務
（ロ）本投資法人の機関の運営に関する事務
a．役員会への陪席
b．役員会議事録の作成に係る事務
c．投資主総会の設営に係る事務

ｄ．投資主総会の受付に係る事務
ｅ．投資主総会の議事録の作成に係る事務

④　特別口座管理機関としての業務
（イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
（ニ）保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
（ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
（ヘ）特別口座（本投資法人が発行する振替投資口を記載又は記録するものに限ります。以下本④において同じです。）の開設及び廃止に関する事項
（ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
（チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
（リ）振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
（ヲ）上記（イ）乃至（ル）に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下本④において同じです。）による請求に関する事項
（ワ）上記（イ）乃至（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）上記（イ）乃至（ヨ）に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

⑤　ＮＣＲ第１回債に係る一般事務受託者兼投資法人債管理者としての業務
（イ）投資法人債管理者としての事務
（ロ）発行代理人事務
（ハ）支払代理人事務
（ニ）買入消却に係る事務
（ホ）重要な事項等の保管振替機構等に対する通知に係る事務等
（ヘ）投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理、記帳等の発行・期中事務

⑥　本投資法人第１回債に係る一般事務受託者としての業務
（イ）発行代理人事務
（ロ）支払代理人事務
（ハ）買入消却に係る事務
（ニ）重要な事項等の保管振替機構等に対する通知に係る事務等
（ホ）投資法人債原簿及び謄本の調製並びに投資法人債原簿の管理及び備置き、投資法人債権者の権利の行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等の発行・期中事務

（３）【資本関係】
該当事項はありません。

Ｂ．特定関係法人（本資産運用会社の親会社／スポンサー）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
①　名称
大和ハウス工業株式会社
②　資本金の額
161,699百万円（平成26年３月31日現在）
③　事業の内容
総合建設業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

大和ハウス工業は、本資産運用会社の親会社であり、パイプライン・サポートの提供を行っています。なお、詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （１）投資方針 ② 成長戦略（ハ） スポンサー及びサポート会社等との協働 a.大和ハウス工業によるサポート－新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要」をご参照下さい。

（３）資本関係

平成26年８月31日現在、本投資法人の発行済投資口数の10.08%（37,720口）を保有しています。
また、平成26年８月31日現在、本資産運用会社の発行済株式数の100%（12,000株）を保有しています。

C．特定関係法人（本資産運用会社の親会社の子会社）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

大和リビングマネジメント株式会社

② 資本金の額

100百万円（平成26年３月31日現在）

③ 事業の内容

賃貸住宅の管理・運営業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

大和リビングマネジメント株式会社は、本資産運用会社の親会社の子会社であり、本投資法人との間で、本投資 法人の保有資産の一部（平成26年８月31日現在85物件）に係るマスターリース契約又は定期建物賃貸借契約を締 結しています。なお、詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況 (2) 投 資資産 ③ その他投資資産の主要なもの（ハ） 主なテナントへの賃貸借の状況」をご参照下さい。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第17期計算期間（平成26年３月１日から平成26年８月31日）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (平成26年２月28日)	当期 (平成26年８月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,971,475	3,331,562
信託現金及び信託預金	3,661,299	3,892,186
営業未収入金	43,188	58,551
前払費用	303,846	301,620
その他	389	331
貸倒引当金	△3,412	△3,486
流動資産合計	11,976,788	7,580,767
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,061,989	28,390,345
減価償却累計額	△2,167,160	△2,454,086
建物（純額）	25,894,828	25,936,258
構築物	244,517	248,446
減価償却累計額	△19,513	△22,261
構築物（純額）	225,004	226,185
機械及び装置	432,205	433,836
減価償却累計額	△59,908	△67,818
機械及び装置（純額）	372,297	366,018
工具、器具及び備品	653,208	658,393
減価償却累計額	△182,640	△204,979
工具、器具及び備品（純額）	470,568	453,413
土地	21,150,419	21,905,716
建設仮勘定	-	4,500
信託建物	97,806,111	101,534,823
減価償却累計額	△8,994,003	△10,230,477
信託建物（純額）	88,812,107	91,304,345
信託構築物	759,216	853,966
減価償却累計額	△80,733	△97,981
信託構築物（純額）	678,482	755,985
信託機械及び装置	1,549,192	1,553,115
減価償却累計額	△397,853	△452,097
信託機械及び装置（純額）	1,151,339	1,101,017
信託工具、器具及び備品	338,277	364,796
減価償却累計額	△125,565	△144,095
信託工具、器具及び備品（純額）	212,711	220,701
信託土地	82,363,377	82,363,377
信託建設仮勘定	-	1,712
有形固定資産合計	221,331,135	224,639,232
無形固定資産		
信託借地権	2,536,272	3,372,314
ソフトウエア	-	1,669
商標権	5,155	4,609
無形固定資産合計	2,541,428	3,378,594

（単位：千円）

	前期 (平成26年２月28日)	当期 (平成26年８月31日)
投資その他の資産		
長期前払費用	648,203	514,536
差入保証金	10,195	10,195
信託差入敷金及び保証金	1,412,200	1,956,916
投資その他の資産合計	2,070,599	2,481,648
固定資産合計	225,943,163	230,499,475
繰延資産		
投資法人債発行費	14,122	11,768
繰延資産合計	14,122	11,768
資産合計	237,934,074	238,092,010
負債の部		
流動負債		
営業未払金	311,178	447,284
未払金	100,159	118,912
未払費用	462,544	505,231
未払法人税等	605	605
未払消費税等	18,631	14,650
前受金	844,848	870,782
預り金	218,821	256,950
1年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887
流動負債合計	16,818,677	17,076,304
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	103,805,000	103,805,000
預り敷金及び保証金	318,326	315,200
信託預り敷金及び保証金	1,801,227	1,866,878
資産除去債務	401,258	405,813
固定負債合計	109,325,812	109,392,892
負債合計	126,144,489	126,469,197
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	61,703,224	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
任意積立金		
分配準備積立金	19,140,843	18,596,590
任意積立金合計	19,140,843	18,596,590
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,703,929	3,081,411
剰余金合計	50,086,360	49,919,588
投資主資本合計	111,789,584	111,622,813
純資産合計	※2 111,789,584	※2 111,622,813
負債純資産合計	237,934,074	238,092,010

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,782,089	※1 7,990,756
その他賃貸事業収入	※1 534,425	※1 587,494
営業収益合計	8,316,515	8,578,251
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,545,022	※1 3,769,653
不動産等売却損	※2 385,417	-
資産運用報酬	532,323	572,099
資産保管手数料	20,909	21,484
一般事務委託手数料	66,207	59,302
役員報酬	6,600	6,600
貸倒引当金繰入額	-	453
その他営業費用	200,177	242,398
営業費用合計	4,756,658	4,671,991
営業利益	3,559,857	3,906,259
営業外収益		
受取利息	776	486
貸倒引当金戻入額	727	-
未払分配金除斥益	4,355	4,273
固定資産税等精算金	-	1,074
債務勘定整理益	-	567
その他	1,224	2,091
営業外収益合計	7,083	8,494
営業外費用		
支払利息	650,966	645,306
投資法人債利息	16,523	17,076
投資法人債発行費償却	2,353	2,353
投資口交付費	35,675	-
融資関連費用	155,320	159,798
その他	1,566	8,202
営業外費用合計	862,407	832,737
経常利益	2,704,534	3,082,016
税引前当期純利益	2,704,534	3,082,016
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,703,929	3,081,411
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,703,929	3,081,411

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）

（単位：千円）

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

当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）

（単位：千円）

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

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	2,703,929,077	3,081,411,214
Ⅱ　分配準備積立金取崩額	544,253,483	166,023,606
Ⅲ　分配金の額	3,248,182,560	3,247,434,820
（投資口１口当たり分配金の額）	（8,688）	（8,686）
Ⅳ　分配準備積立金積立額	－	－
Ⅴ　次期繰越利益	－	－

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条第１項第１号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。 上記の方針のもと、当期未処分利益2,703,929,077円に分配準備金取崩額544,253,483円を合わせた3,248,182,560円（１口当たり8,688円）を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約の第37条第１項第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条第１項第１号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 また、分配準備積立金を活用した分配政策を実施することとしています。 上記の方針のもと、当期未処分利益3,081,411,214円に分配準備金取崩額166,023,606円を合わせた3,247,434,820円（１口当たり8,686円）を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約の第37条第１項第２号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,704,534	3,082,016
減価償却費	1,589,961	1,663,841
投資法人債発行費償却	2,353	2,353
商標権償却	546	546
ソフトウエア償却費	-	87
固定資産除却損	2,005	1,647
投資口交付費	35,675	-
受取利息	△776	△486
支払利息	667,490	662,382
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,488	△15,362
前払費用の増減額（△は増加）	△18,229	2,226
営業未払金の増減額（△は減少）	△119,800	128,327
未払金の増減額（△は減少）	△21,429	14,344
未払消費税等の増減額（△は減少）	46,452	△3,981
未払費用の増減額（△は減少）	11,423	35,416
預り金の増減額（△は減少）	9,131	△973
前受金の増減額（△は減少）	14,517	25,934
長期前払費用の増減額（△は増加）	98,958	133,667
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△1,323	73
信託有形固定資産の売却による減少額	1,365,459	-
信託差入敷金及び保証金の増減額（△は増加）	-	△544,716
その他	△56,129	△65,644
小計	6,329,334	5,121,700
利息の受取額	776	486
利息の支払額	△677,038	△655,111
法人税等の支払額	△580	△546
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,652,492	4,466,528
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△50,716	△1,109,402
信託有形固定資産の取得による支出	△10,674,590	△3,839,180
無形固定資産の取得による支出	-	△1,757
信託無形固定資産の取得による支出	-	△853,266
預り敷金及び保証金の受入による収入	35,674	45,766
預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,971	△27,577
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	224,176	266,276
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△224,381	△112,638
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,705,809	△5,631,780
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	7,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	-
長期借入れによる収入	3,500,000	-
再生債務の返済による支出	△3,573,845	-
投資口の発行による収入	8,540,078	-
分配金の支払額	△2,915,919	△3,243,774
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,550,313	△3,243,774
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	496,996	△4,409,025
現金及び現金同等物の期首残高	11,135,779	11,632,775
現金及び現金同等物の期末残高	※ 11,632,775	※ 7,223,749

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．固定資産の減価償却の方法	**(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。）** **定額法を採用しています。** **なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。** **建物　2～69年** **構築物　6～63年** **機械及び装置　9～29年** **工具、器具及び備品　2～28年** **(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。）** **定額法を採用しています。** **なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。** **ソフトウエア　5年** **借地権（一般定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しています。**
２．繰延資産の処理方法	**(1) 投資法人債発行費** **償還期間にわたり定額法により償却しています。** **(2) 投資口交付費** **支出時に全額費用として計上しています。**
３．引当金の計上基準	**貸倒引当金** **債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。**
４．収益及び費用の計上基準	**固定資産税等の処理方法** **保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。** **なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。**
５．ヘッジ会計の方法	**(1) ヘッジ会計の方法** **繰延ヘッジ処理によっています。ただし、金利スワップについて特例処理の条件を満たしている場合には、特例処理によっています。** **(2) ヘッジ手段とヘッジ対象** **ヘッジ手段：金利スワップ取引** **ヘッジ対象：借入金利** **(3) ヘッジ方針** **本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。** **(4) ヘッジの有効性の評価方法** **ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。**
６．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	**キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。**

７．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託差入敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

１　コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の４行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

	前期 （平成26年２月28日）	当期 （平成26年８月31日）
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
借入残高	-	-
未使用残高	10,000,000	10,000,000

※２　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前期 （平成26年２月28日）	当期 （平成26年８月31日）
50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日		当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸収入	7,521,874		7,723,250	
共益費収入	260,215	7,782,089	267,505	7,990,756
その他賃貸事業収入				
施設使用料収入	242,657		251,554	
付帯収益	47,279		45,497	
その他賃貸事業収益	244,489	534,425	290,442	587,494
不動産賃貸事業収益合計		8,316,515		8,578,251
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	820,236		856,198	
水道光熱費	136,165		138,447	
公租公課	413,777		464,435	
修繕費	135,550		116,586	
保険料	11,846		12,484	
原状回復工事費	192,438		214,597	
信託報酬	47,075		44,339	
減価償却費	1,589,961		1,663,841	
その他営業費用	197,971	3,545,022	258,722	3,769,653
不動産賃貸事業費用合計		3,545,022		3,769,653
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		4,771,492		4,808,597

※２　不動産売却損益の内訳

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）

（単位：千円）

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

当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）

該当事項はありません。

3　主要投資主との取引高

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
営業取引による取引高		
営業収益	39,060	39,060
営業取引以外による取引高		
不動産信託受益権の購入	―	4,360,000

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※　発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	373,870口	373,870口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
現金及び預金	7,971,475	3,331,562
信託現金及び信託預金	3,661,299	3,892,186
現金及び現金同等物	11,632,775	7,223,749

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 （平成26年２月28日）	当期 （平成26年８月31日）
１年内	607,919	455,826
１年超	143,464	120,380
合計	751,384	576,206

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

前期（平成26年２月28日）　（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,971,475	7,971,475	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,661,299	3,661,299	－
(3) 短期借入金	－	－	－
(4) １年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887	－
(5) 投資法人債	3,000,000	3,009,770	△9,770
(6) 長期借入金	103,805,000	104,381,220	△576,220
(7) 再生債務	－	－	－
(8) デリバティブ取引	－	－	－

当期（平成26年８月31日）　（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,331,562	3,331,562	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,892,186	3,892,186	－
(3) 短期借入金	－	－	－
(4) １年内返済予定の再生債務	14,861,887	14,861,887	－
(5) 投資法人債	3,000,000	3,008,334	△8,334
(6) 長期借入金	103,805,000	104,347,357	△542,357
(7) 再生債務	－	－	－
(8) デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金、(4) １年内返済予定の再生債務

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

(5) 投資法人債
これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割引いた現在価値により算定しています。
(6) 長期借入金、(7) 再生債務
このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
また、固定金利であるものは、元利金の合計を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
(8) デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成26年２月28日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
現金及び預金	7,971,475	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,661,299	－	－	－	－	－
合計	11,632,775	－	－	－	－	－

当期（平成26年８月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
現金及び預金	3,331,562	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,892,186	－	－	－	－	－
合計	7,223,749	－	－	－	－	－

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

前期（平成26年２月28日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
１年内返済予定の再生債務	14,861,887	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	3,000,000	－	－
長期借入金	－	10,500,000	39,400,000	27,495,000	－	26,410,000
再生債務	－	－	－	－	－	－
合計	14,861,887	10,500,000	39,400,000	30,495,000	－	26,410,000

当期（平成26年８月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内	５年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
１年内返済予定の再生債務	14,861,887	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	3,000,000	－	－	－
長期借入金	－	18,100,000	59,295,000	－	4,000,000	22,410,000
再生債務	－	－	－	－	－	－
合計	14,861,887	18,100,000	62,295,000	－	4,000,000	22,410,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成26年２月28日）及び当期（平成26年８月31日）において、有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成26年２月28日）及び当期（平成26年８月31日）において、該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（平成26年２月28日） **（単位：千円）**

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	89,610,000	89,610,000	（注）	－
合計			89,610,000	89,610,000	－	－

当期（平成26年８月31日） **（単位：千円）**

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	89,610,000	89,610,000	（注）	－
合計			89,610,000	89,610,000	－	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」をご参照下さい。）

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成26年２月28日）及び当期（平成26年８月31日）において、退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （平成26年２月28日）	当期 （平成26年８月31日）
繰延税金資産（流動）		
その他	20,358	19,421
小計	20,358	19,421
評価性引当額	20,358	19,421
合計	－	－
繰延税金資産（流動）の純額	－	－
繰延税金資産（固定）		
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	2,450	2,153
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,783,999	1,751,470
合併時受入繰越欠損金	15,209,408	15,209,408
資産除去債務	137,069	138,625
その他	11,340	17,223
小計	17,144,268	17,118,882
繰延税金負債（固定）		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,928,289	1,904,843
資産除去債務に対する除却費用	128,585	128,585
小計	2,056,875	2,033,428
評価性引当額	15,087,393	15,085,454
合計	－	－
繰延税金資産（固定）の純額	－	－

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

	前期 （平成26年２月28日）	当期 （平成26年８月31日）
法定実効税率	36.59%	36.59%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△36.34%	△36.48%
その他	△0.23%	△0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

〔資産除去債務に関する注記〕

１．当該資産除去債務の概要

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

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
期首残高	396,754	401,258
有形固定資産の取得に伴う増加額	－	－
時の経過による調整額	4,503	4,555
期末残高	401,258	405,813

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸住宅等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	216,103,457	223,867,408
期中増減額	7,763,950	4,137,926
期末残高	223,867,408	228,005,334
期末時価	234,160,000	243,264,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中増減額のうち、前期の主な増加額は、カスタリア恵比寿等合計６物件の取得（10,586,216千円）、主な減少額はフォレオタウン筒井の売却（1,365,459千円）及び減価償却費の計上によるものです。当期の主な増加額は、ロイヤルパークス若葉台と森のとなりの取得（5,652,811千円）、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

１．セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一事業であり、開示対象となる報告セグメントがありませんので、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自 平成25年９月１日 至 平成26年２月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年３月１日 至 平成26年８月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）

該当事項はありません。

当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）

属性	名称等	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主	大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市	161,699	建設業	10.09	－	居住施設に関する優先売買交渉権の付与、人材の派遣	不動産信託受益権の購入	4,360,000	－	－

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。
（注３）不動産信託受益権の購入については、第三者による鑑定評価額に基づき購入価格を決定しています。

２．関連会社等

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）及び当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）

属性	名称等	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主の子会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	300	投資運用業	－	－	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	614,723	未払費用	327,506
法人主要投資主の子会社	大和リビング株式会社	東京都江東区	100	不動産管理業	－	－	不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理報酬の支払	735,922	営業未払金	161,877

当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）

属性	名称等	所在地	資本金（百万円）	事業の内容又は職業	投資口等の所有（被所有）割合（%）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
法人主要投資主の子会社	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	東京都千代田区	300	投資運用業	－	－	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	597,699	未払費用	362,895
法人主要投資主の子会社	大和リビング株式会社	東京都江東区	100	不動産管理業	－	－	不動産賃貸管理の委託	不動産賃貸管理報酬の支払	751,526	営業未払金	119,320

（注１）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）及び当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）において、該当事項はありません。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自　平成25年９月１日　至　平成26年２月28日）及び当期（自　平成26年３月１日　至　平成26年８月31日）において、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
１口当たり純資産額	299,006円	298,560円
１口当たり当期純利益	7,373円	8,241円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
当期純利益（千円）	2,703,929	3,081,411
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,703,929	3,081,411
期中平均投資口数（口）	366,698	373,870

〔重要な後発事象に関する注記〕

１．物件の取得

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

資産の名称	油壺マリーナヒルズ
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	1,100,000千円
取得先（注２）	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成26年９月１日
取得日	平成26年９月１日
資産の名称	カスタリア目黒平町
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格（注１）	1,165,000千円
取得先（注３）	国内の一般事業会社
契約締結日（注４）	平成26年６月24日
取得日（注４）	平成26年９月26日

（注１）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注２）取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。
（注３）取得先から名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。
（注４）当該契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（以下「監督指針」といいます。）において、「先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。なお、監督指針に基づき行った継続鑑定の鑑定評価額は、1,220百万円（価格時点：平成26年８月31日）であり、本投資法人が本物件の取得を公表した平成26年６月20日（価格時点：平成26年６月１日）からの変動はありません。

２．コミットメントラインに基づく新規借入れ

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

３．コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成26年９月30日付で以下の内容のコミットメントライン変更契約を締結しました。

借入極度額　：10,000百万円
借入先　：株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
借入可能期間　：平成26年10月４日から平成27年10月３日まで
個別借入期間　：１年以内
担保等　：無担保・無保証
資金使途　：信託受益権及び現物不動産（これらの共有持分を含む）の取得資金並びにこれに関連する諸費用及び既存借入金（既存投資法人債を含む）の返済・償還資金

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区　分	種　類	契約額等		時　価
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	89,610,000	89,610,000	－
合　　計		89,610,000	89,610,000	－

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）金利スワップ取引は、特例処理によっています（詳細は、注記表の「金融商品に関する注記」をご参照下さい。）。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額	減価償却累計額又は当期償却額	差引当期末残高	摘要
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	
有形固定資産	建物	28,061,989	328,356	－	28,390,345	2,454,086	286,925	25,936,258	
	構築物	244,517	3,928	－	248,446	22,261	2,747	226,185	
	機械及び装置	432,205	1,630	－	433,836	67,818	7,909	366,018	
	工具、器具及び備品	653,208	5,184	－	658,393	204,979	22,339	453,413	
	土地	21,150,419	755,297	－	21,905,716	－	－	21,905,716	
	建設仮勘定	－	4,500	－	4,500	－	－	4,500	
	信託建物	97,806,111	3,730,558	1,846	101,534,823	10,230,477	1,236,673	91,304,345	
	信託構築物	759,216	94,750	－	853,966	97,981	17,247	755,985	
	信託機械及び装置	1,549,192	3,922	－	1,553,115	452,097	54,244	1,101,017	
	信託工具、器具及び備品	338,277	26,519	－	364,796	144,095	18,530	220,701	
	信託土地	82,363,377	－	－	82,363,377	－	－	82,363,377	
	信託建設仮勘定	－	1,712	－	1,712	－	－	1,712	
	合　計	233,358,516	4,956,361	1,846	238,313,030	13,673,798	1,646,616	224,639,232	
無形固定資産	信託借地権	2,569,367	853,266	－	3,422,634	50,319	17,224	3,372,314	
	ソフトウェア	－	1,757	－	1,757	87	87	1,669	
	商標権	8,738	－	－	8,738	4,129	546	4,609	
	合　計	2,578,106	855,024	－	3,433,131	54,537	17,858	3,378,594	

（注）当期の増加・減少額の主な内訳は以下のとおりです。

１．建物等の増加（売買等に伴う増加）
　東京都品川区所在「森のとなり」　建物等　317,218千円

２．土地の増加（売買等に伴う増加）
　東京都品川区所在「森のとなり」　土地　755,297千円

３．信託建物等の増加（売買等に伴う増加）
　東京都稲城市所在「ロイヤルパークス若葉台」　信託建物等　3,727,028千円

４．信託借地権の増加（売買等に伴う増加）
　東京都稲城市所在「ロイヤルパークス若葉台」　信託借地権　853,266千円

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘　柄	発行 年月日	当期首 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率	償還期限	使途	摘要
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 第１回無担保投資法人債（注１）	平成24年 ３月９日	3,000,000	－	3,000,000	1.12%	平成29年 ３月９日	（注２）	無担保
合　計	－	3,000,000	－	3,000,000	－	－	－	－

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注２）使途は、既存借入金の返済資金です。

（注３）投資法人債の当期末日から起算して５年以内における１年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

区　分	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	3,000,000	－	－
合　計	－	3,000,000	－	－

（注４）投資法人債のうち、再生債務（投資法人債）については、後記「⑦再生債務明細表」をご参照下さい。

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区　分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 （注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年 12月28日	1,800,000	－	－	1,800,000	1.40% （注２）	平成27年 12月28日	(注10)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社みずほ銀行		1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,800,000	－	－	1,800,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社りそな銀行		1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社新生銀行		500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	平成23年 ９月30日	5,200,000	－	－	5,200,000	1.10% （注３）	平成28年 ９月30日	(注11)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		5,200,000	－	－	5,200,000				
	株式会社みずほ銀行		5,200,000	－	－	5,200,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		5,200,000	－	－	5,200,000				
	株式会社あおぞら銀行		4,500,000	－	－	4,500,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000,000	－	－	3,000,000				
	株式会社りそな銀行		2,500,000	－	－	2,500,000				
	株式会社新生銀行		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	平成24年 ３月27日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.03% （注４）	平成29年 ３月31日	(注12)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		1,500,000	－	－	1,500,000				
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		1,500,000	－	－	1,500,000				
	信金中央金庫		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	平成24年 ３月27日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.03% （注４）	平成29年 ３月31日	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,000,000	－	－	3,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成24年 ３月27日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.07% （注５）	平成31年 ３月27日	(注12)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	平成24年 ３月26日	1,095,000	－	－	1,095,000	0.81%	平成29年 ３月31日	(注13)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年 ７月31日	3,480,000	－	－	3,480,000	0.70% （注６）	平成29年 ７月31日	(注13)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,480,000	－	－	3,480,000				
	株式会社みずほ銀行		3,480,000	－	－	3,480,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,960,000	－	－	1,960,000				

（単位：千円）

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成25年１月31日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.45%	平成28年３月31日	(注14)	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	—	—	2,000,000				
	農林中央金庫		1,000,000	—	—	1,000,000				
	株式会社千葉銀行		600,000	—	—	600,000				
	株式会社三井住友銀行		500,000	—	—	500,000				
	株式会社みずほ銀行		500,000	—	—	500,000				
	株式会社静岡銀行		500,000	—	—	500,000				
	株式会社福岡銀行		500,000	—	—	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年１月31日及び平成25年２月28日	4,430,000	—	—	4,430,000	0.96%（注７）	平成32年１月31日	(注14)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		3,260,000	—	—	3,260,000				
	株式会社あおぞら銀行		2,700,000	—	—	2,700,000				
	株式会社みずほ銀行		1,930,000	—	—	1,930,000				
	みずほ信託銀行株式会社		1,830,000	—	—	1,830,000				
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行		1,350,000	—	—	1,350,000				
	農林中央金庫		1,000,000	—	—	1,000,000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		910,000	—	—	910,000				
	株式会社日本政策投資銀行	平成25年１月31日	1,500,000	—	—	1,500,000	0.96%（注８）	平成32年１月31日	(注14)	無担保無保証
	農林中央金庫	平成26年１月31日	3,500,000	—	—	3,500,000	0.90%（注９）	平成33年１月31日	(注14)	無担保無保証
	小　計	—	103,805,000	—	—	103,805,000	—	—	—	—
合　計		—	103,805,000	—	—	103,805,000	—	—	—	—

（注１）平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率（期中の加重平均）を小数第３位を四捨五入して記載しています。

（注２）平成23年３月23日付金利スワップ契約締結により、平成23年３月31日以降実質的に年率1.40%で固定化されています。

（注３）平成23年12月20日付金利スワップ契約締結により、平成23年12月30日以降実質的に年率1.096%で固定化されています。

（注４）平成24年６月７日付金利スワップ契約締結により、平成24年６月29日以降実質的に年率1.025%で固定化されています。

（注５）固定金利での借入です。

（注６）平成24年７月24日付金利スワップ契約締結により、平成24年７月31日以降実質的に年率0.69536%で固定化されています。

（注７）平成25年２月４日付金利スワップ契約締結により、平成25年２月28日以降実質的に年率0.9585%で固定化されています。

（注８）固定金利での借入です。

（注９）平成26年２月17日付金利スワップ契約締結により、平成26年２月28日以降実質的に年率0.89825%で固定化されています。

（注10）使途は、再生債務（その他）の買取資金、再生債務（投資法人債）の買入資金及び再生債務（借入金）の一部返済資金です。

（注11）使途は、既存借入金及び別除権付再生債務にかかる借入の返済資金（リファイナンス資金）です。

（注12）使途は、再生債務（投資法人債）の買入資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。

（注13）使途は、既存借入金の返済資金（リファイナンス資金）です。

（注14）使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。

（注15）長期借入金の当期末から起算して５年以内における１年ごとの返済予定額は次のとおりです。

（単位：千円）

区　分	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	18,100,000	59,295,000	—	4,000,000

⑦　再生債務明細表

（単位：千円）

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

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

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成26年８月31日現在）

Ⅰ 資産総額	238,092,010千円
Ⅱ 負債総額	126,469,197千円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	111,622,813千円
Ⅳ 発行済数量	373,870口
Ⅴ １口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	298,560円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第12期	平成23年10月４日	38,000口 (― 口)	― 口 (― 口)	156,735口
	平成23年11月２日	3,800口 (― 口)	― 口 (― 口)	160,535口
第13期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	160,535口
第14期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	160,535口
第15期	平成25年３月１日 （注３）	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	321,070口
	平成25年３月18日	28,000口 (― 口)	― 口 (― 口)	349,070口
	平成25年４月17日	2,800口 (― 口)	― 口 (― 口)	351,870口
第16期	平成25年10月28日	20,000口 (― 口)	― 口 (― 口)	371,870口
	平成25年11月19日	2,000口 (― 口)	― 口 (― 口)	373,870口
第17期	該当なし	― 口 (― 口)	― 口 (― 口)	373,870口

（注１）本投資法人による投資口の払い戻しの実績はありません。
（注２）本邦外における販売口数を括弧により内書きしています。
（注３）平成25年３月１日を効力発生日として投資口１口につき２口の割合による投資口の分割をしています。分割後の発行済口数は321,070口です。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成26年５月23日　有価証券報告書（第16期：平成25年９月１日～平成26年２月28日）
平成26年５月23日　訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

平成２６年１１月２１日

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	向井　誠	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	宮下　毅	印

当監査法人は、金融商品取引法第１９３条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている大和ハウス・レジデンシャル投資法人の平成２６年３月１日から平成２６年８月３１日までの第１７期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大和ハウス・レジデンシャル投資法人の平成２６年８月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

（注1）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。
（注2）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。