

**【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28年11月25日
【計算期間】	第21期(自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日)
【発行者名】	大和ハウスリート投資法人 (旧商号: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 川西 次郎
【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 塚本 晴人
【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】

## 主要な経営指標等の推移

期		第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月		平成24年 2月	平成24年 8月	平成25年 2月	平成25年 8月	平成26年 2月
営業収益(注1)	百万円	7,421	7,746	7,612	7,971	8,316
(うち不動産賃貸事業収益)		(7,421)	(7,633)	(7,612)	(7,968)	(8,316)
営業費用	百万円	3,986	4,054	4,214	4,309	4,756
(うち不動産賃貸事業費用)		(3,167)	(3,270)	(3,265)	(3,520)	(3,545)
営業利益	百万円	3,434	3,691	3,398	3,661	3,559
経常利益	百万円	2,357	2,724	2,529	2,780	2,704
当期純利益	百万円	2,234	2,616	2,528	2,779	2,703
総資産額	百万円	221,703	218,295	221,779	229,781	237,934
(対前期比)	%	(10.5)	( 1.5)	(1.6)	(3.6)	(3.5)
純資産額	百万円	91,880	91,928	91,846	103,406	111,789
(対前期比)	%	(24.2)	(0.1)	( 0.1)	(12.6)	(8.1)
出資総額	百万円	41,602	41,602	41,602	53,104	61,703
発行済投資口の総口数	口	160,535	160,535	160,535	351,870	373,870
1口当たり純資産額(注2)	円	572,339	286,320	286,063	293,878	299,006
1口当たり当期純利益(注2)(注3)	円	14,665	8,150	7,875	7,973	7,373
分配総額	百万円	2,568	2,610	2,720	2,920	3,248
1口当たり分配金額		16,000	16,264	16,947	8,300	8,688
(うち1口当たり利益分配金)	円	(16,000)	(16,264)	(16,947)	(8,300)	(8,688)
(うち1口当たり利益超過分配金)		( )	( )	( )	( )	( )
総資産経常利益率	%	1.1	1.2	1.1	1.2	1.2
(年換算値)(注4)		(2.2)	(2.5)	(2.3)	(2.4)	(2.3)
自己資本利益率	%	2.7	2.8	2.8	2.8	2.5
(年換算値)(注5)		(5.4)	(5.6)	(5.5)	(5.6)	(5.1)
自己資本比率	%	41.4	42.1	41.4	45.0	47.0
(対前期増減)		(4.6)	(0.7)	( 0.7)	(3.6)	(2.0)
配当性向	%	109.1	99.8	107.6	104.1	117.8
[ その他参考情報 ]						
賃貸NO1(注6)	百万円	5,618	5,774	5,770	5,971	6,361
1口当たりFF0(注7)	円	23,570	25,075	25,828	12,229	12,523
FF0倍率(注8)(注9)	倍	10.9	11.2	15.0	14.9	16.6
デット・サービス・カバレッジ・レシ オ(注10)	倍	5.4	6.1	6.5	7.4	7.4
有利子負債額	百万円	125,325	121,834	125,540	121,740	121,666
総資産有利子負債比率(注11)	%	56.5	55.8	56.6	53.0	51.1

期		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		平成26年 8月	平成27年 2月	平成27年 8月	平成28年 2月	平成28年 8月
営業収益(注1)	百万円	8,578	8,693	9,356	9,662	9,691
(うち不動産賃貸事業収益)		(8,578)	(8,693)	(9,356)	(9,662)	(9,691)
営業費用	百万円	4,671	4,811	5,430	5,715	5,731
(うち不動産賃貸事業費用)		(3,769)	(3,875)	(4,438)	(4,688)	(4,746)
営業利益	百万円	3,906	3,881	3,925	3,947	3,959
経常利益	百万円	3,082	3,081	3,146	3,177	3,214
当期純利益	百万円	3,081	3,080	3,145	3,177	3,213
総資産額	百万円	238,092	238,730	258,400	258,590	258,266
(対前期比)	%	(0.1)	(0.3)	(8.2)	(0.1)	(0.1)
純資産額	百万円	111,622	111,455	111,352	111,194	111,042
(対前期比)	%	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
出資総額	百万円	61,703	61,703	61,703	61,703	61,703
発行済投資口の総口数	口	373,870	373,870	747,740	747,740	747,740
1口当たり純資産額(注2)	円	149,280	149,056	148,918	148,707	148,504
1口当たり当期純利益(注2)(注3)	円	4,120	4,119	4,207	4,248	4,297
分配総額	百万円	3,247	3,249	3,334	3,365	3,392
1口当たり分配金額		8,686	8,691	4,460	4,501	4,537
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,686)	(8,691)	(4,460)	(4,501)	(4,537)
(うち1口当たり利益超過分配金)	( )	( )	( )	( )	( )	( )
総資産経常利益率	%	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2
(年換算値)(注4)		(2.6)	(2.6)	(2.5)	(2.5)	(2.5)
自己資本利益率	%	2.8	2.8	2.8	2.9	2.9
(年換算値)(注5)		(5.5)	(5.6)	(5.6)	(5.7)	(5.7)
自己資本比率	%	46.9	46.7	43.1	43.0	43.0
(対前期増減)	%	(0.1)	(0.2)	(3.6)	(0.1)	(0.0)
配当性向	%	105.4	105.5	106.0	106.0	105.6
[ その他参考情報 ]						
賃貸NOI(注6)	百万円	6,472	6,507	6,814	6,986	6,977
1口当たりFF0(注7)	円	12,700	12,770	6,752	6,948	7,024
FF0倍率(注8)(注9)	倍	19.1	20.9	16.9	16.9	20.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注10)	倍	8.2	8.4	9.3	9.6	10.2
有利子負債額	百万円	121,666	122,463	141,663	141,663	141,663
総資産有利子負債比率(注11)	%	51.1	51.3	54.8	54.8	54.9

(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日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。そこで、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益は、平成25年3月1日に効力が発生した投資口分割については、第13期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定し、平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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FF0 = ( 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益 ) / 発行済投資口の総口数

(注8) FF0倍率 = 期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFF0

(注9) 平成25年3月1日及び平成27年3月1日を効力発生日として、それぞれ、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。そこで、第14期のFF0倍率は、権利落後の期末投資口価格を平成25年3月1日に効力が発生した投資口分割前の投資口価格に換算して算定しています。また、第18期のFF0倍率は、権利落後の期末投資口価格を平成27年3月1日に効力が発生した投資口分割前の投資口価格に換算して算定しています。

(注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) 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。

## 事業の概要

### (イ) 大和ハウスリート投資法人の主な推移

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社(以下「大和ハウス工業」といいます。 )の100%子会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。 )をその資産運用会社とし、大和ハウス工業をスポンサーとする不動産投資信託(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日のニューシティ・レジデンス投資法人(以下「NCR」といいます。 )との合併(以下「NCRとの合併」といいます。 )を経た後、着実に資産規模を拡大した結果、当期末(平成28年8月31日。以下同じです。 )現在では2,500億円を超える資産規模及び11,400戸を超える賃貸可能戸数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1)と協働することで成長力の強化を図り、大和ハウス工業が開発する居住施設を中心に取得するとともに、高齢者向け住宅(注2)への投資も行い、外部成長を持続してきました。

また、本投資法人は、平成28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧大和ハウスリート投資法人(解散前の同法人を、以下「旧DHR」といいます。 )を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。 )を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。本合併の詳細については、後記「決算期後に生じた重要な事実 (イ)本合併」をご参照下さい。

(注1)「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社146社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社26社及び持分法非適用関連会社2社(平成28年9月30日現在)により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

(注2)「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

当期における保有物件の運用実績は、平均稼働率の実績が96.0%となり、平成28年2月期決算短信で公表した運用状況の予想(以下「(ロ) 当期の運用実績」において、「運用状況の予想」といいます。 )の前提条件であった平均稼働率95.0%を1.0ポイント上回ったほか、テナント入替え時の住宅賃料も従前の賃料と比べて、プラスで推移させることができ、賃貸事業収入を高い水準で維持することができました。この結果、営業収益は、運用状況の予想を45百万円上回る9,691百万円となりました。

一方、賃貸事業費用においては、将来の負担軽減の観点から、次期以降に予定していた修繕工事や原状回復工事等を一部前倒しで実施しましたが、一般管理費等の低減に努めた結果、営業利益は運用状況の予想を29百万円上回る3,959百万円となり、当期純利益は3,213百万円となりました。

これらの運用により、本投資法人の当期末時点における保有資産合計は、物件数142物件、資産規模256,349百万円(取得価格(注)ベース)、賃貸可能戸数11,426戸、賃貸可能面積505,935.16㎡となっており、保有物件の当期末稼働率は96.1%となりました。

(注)「取得価格」とは、本投資法人の保有物件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、消費税等及び借地差入保証金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、NCRとの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。

#### (ハ) 資金調達の状況

本投資法人は、平成28年3月31日に返済期限が到来した借入金7,600百万円のリファイナンスについて、期間3年の借入れを実施し、また、平成28年4月28日に返済期限が到来した短期借入金10,000百万円について、返済期限を平成29年4月28日とする変更契約を締結しました。

この結果、本投資法人の当期末現在の有利子負債残高は前期と同額の141,663百万円となり、当期末のLTV(注)は54.9%となりました。

(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)	長期発行体格付	AA- 安定的 (注)

(注)平成28年9月1日付にて、「AA- 安定的」から「AA- ポジティブ」に変更されています。

## （二）不動産評価額と帳簿価額との差額について

当期末時点での保有資産の不動産評価額合計は279,847百万円であり、不動産鑑定評価額の前提となる還元利回り（キャップレート）の低下を主な要因として、帳簿価格との差額である含み益（注）の金額は前期末比3,085百万円増加して35,048百万円となりました。

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

## （ホ）東洋ゴム工業株式会社の免震材料偽装

平成27年3月13日付で国土交通省より公表された「東洋ゴム工業株式会社が製造した免震材料の大臣認定不適合等について」を受け、本投資法人が保有する1物件（以下「対象物件」といいます。）について大臣認定の性能評価基準に適合していない免震材料（建設用免震積層ゴム、以下「不適合免震材料」といいます。）が使用されていること（以下「免震材料偽装」といいます。）が平成27年3月17日に判明しています。

そのため、本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了し、対象物件の稼働率が定常状態に復するまでの間、東洋ゴム工業株式会社（以下「東洋ゴム」といいます。）に対して、対象物件の運用に関して発生する逸失利益の補償を求め、平成27年10月30日付で東洋ゴム及び東洋ゴム化工品株式会社との間で「補償に関する合意書」を締結しています。

本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了するまでに長期間を要すること、また、対象物件の空室に新規テナントが入居する可能性は低いと考えているため、現在、原状回復工事の実施を見合わせています。

本投資法人は、不適合免震材料の交換が完了した段階で、一括して原状回復工事を実施する予定ですが、当該工事の実施時点で一時的に対象物件の工事費用が集中して発生することを予想しています。

そのため、本投資法人は、第20期（平成28年2月期）より対象物件の工事費用に対する手当てを実施し、第20期（平成28年2月期）から当期までの2期間において、第20期（平成28年2月期）12,454千円、当期23,874千円の総額36,328千円を内部留保することで、損益への影響を平準化出来るよう対処しています。

## （ヘ）業績の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期実績は、営業収益9,691百万円、営業利益3,959百万円、経常利益3,214百万円、当期純利益3,213百万円（投資口1口当たり当期純利益4,297円）の計上となりました。

なお、各期における減価償却費相当額の10%に相当する金額を内部留保（分配準備積立金）より取り崩して分配する方針に従い、202百万円（投資口1口当たり271円）を内部留保（分配準備積立金）より取り崩して当期純利益に上乘せする一方、原状回復工事費用の手当てとして23百万円（投資口1口当たり31円）を内部留保した結果、分配金総額は3,392百万円（投資口1口当たり4,537円）となりました。

### 次期の見通し

## （イ）投資環境

日本経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融政策により、企業収益が改善し設備投資が緩やかな増加基調で推移しており、平成28年4～6月期の実質GDP成長率（2次速報値）が前期比年率0.7%のプラスとなる等、引き続き回復傾向が見られており、景気は底堅さを取り戻していく見通しにあります。他方、先行きの面では、国内需要の力強さがやや欠けているほか、外需では中国経済の減速、米国の金利引上げ、英国のEU離脱などの海外経済の下振れリスクが存在し、日本経済への今後の影響を懸念する声も聞かれます。

不動産市況においては、国土交通省が平成28年8月に発表した平成28年第2四半期（平成28年4月1日～平成28年7月1日）の地価L00Kレポートによると、主要都市・高度利用地100地区における地価動向は、上昇が88地区（平成28年第1四半期89地区）、横ばいが12地区（同10地区）、下落が0地区（同0地区）となり、引き続き上昇地区が全体の約9割を占めています。この中で、上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが挙げられています。

また、J-REIT市場では、東証REIT指数が平成27年1月に高値となった以降は弱含みで推移していましたが、平成28年1月の日本銀行によるマイナス金利導入の金利政策に基づく国債の利回り低下の影響もあり、東証REIT指数は再び上昇基調に転じました。

このような状況の下、本投資法人の投資環境は、不動産評価に用いる還元利回りの低下、地価の上昇や建設コストの高騰等により、物件取得に向けて厳しい状況が当面続くことが見込まれますが、本投資法人は、引き続き良質な物件の取得に努めていきます。

## （ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題について

### （a）成長戦略について

本合併により、本投資法人の保有資産は、従来から保有する居住施設に加えて、物流施設及び商業施設等を含むようになりました。本書の日付現在、本投資法人の保有資産は、いずれのアセットクラスについても稼働率を高水準で維持・確保しており、本投資法人は今後も安定的な賃料収入が見込まれるポートフォリオを有していると考えています。

また、本投資法人は、本合併に伴い、その商号を「大和ハウスリート投資法人」に変更するとともに、新たな投資方針及び投資対象を設定すること等を内容とする規約変更を行い、「居住施設特化型」から「総合型」のREITに転換しました。その結果、本合併後の本投資法人は、総合型REITとして、三大都市圏（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）、中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。）をいいます。以下同じです。）を中心に、全国に立地する物流施設、居住施設、商業施設及びホテルを主な投資対象としており、今後は居住施設以外の新たな物件取得も推進して資産規模の拡大を図っていく方針です。

加えて、本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を実現するため、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、株式会社コスモスイニシア（以下「コスモスイニシア」といいます。）、大和リース株式会社（以下「大和リース」といいます。）、大和情報サービス株式会社（以下「大和情報サービス」といいます。）、ダイワロイヤル株式会社（以下「ダイワロイヤル」といいます。）、株式会社フジタ（以下「フジタ」といいます。）及び大和物流株式会社（以下「大和物流」といいます。）の各社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、併せて「新規基本協定書」と総称します。）を締結しています。本投資法人は、かかる基本協定書に基づくパイプライン・サポート等を受けつつ、安定的な外部成長を目指します。また、本投資法人は、全国網羅的に張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できる、スポンサーである大和ハウスの開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。

### （b）分配方針について

本投資法人は、当期末現在、総額44,524百万円の税務上の繰越欠損金及び総額17,884百万円（当期の取崩し前の金額であり、取崩し後は総額17,705百万円）の内部留保（分配準備積立金）を有しています。

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

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、NCRとの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。

本投資法人は、本合併に伴い、平成28年9月1日から開始する第22期（平成29年2月期）より分配方針の一部を変更し、減価償却費相当額の10%に相当する金額の分配に替え、正ののれん償却費相当額を内部留保（分配準備積立金）から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用します。

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

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

（注）本投資法人は、上記分配方針に基づき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。

## （ハ）財務戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

本投資法人は安定したレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化、有利子負債の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化により、財務基盤の安定性の向上に努めます。

## 決算期後に生じた重要な事実

### (イ) 本合併

本投資法人は、平成28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

#### (a) 本合併の目的

本投資法人及び旧DHR（以下、併せて「両投資法人」と総称します。）は、本合併により、「総合型REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、「規模拡大」によるJ-REIT業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考え、本合併を行いました。

両投資法人のスポンサーである大和ハウスグループは、「心を、つなごう」を経営ビジョンに掲げ、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、社会のニーズに応じた幅広い事業分野での事業展開、積極的なイノベーション・新規分野の開拓を進めることにより社会的貢献に取り組み、中長期的かつ安定的に資本コストを上回る経済的価値を生み出す株主価値創造を図っており、本投資法人は、このような大和ハウスグループの理念を共有しています。

本投資法人は、本合併により、これまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産も投資対象とする総合型REITへと転換を図ります。これまで以上に、大和ハウスグループの総合力を活用し、成長力の強化を図り、ポートフォリオの収益性と質の向上、持続的な外部成長と安定した分配金を実現することを目指していく方針です。

#### (b) 合併方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧DHRは本合併により解散しました。

#### (c) 合併比率

本合併に当たって、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付し、本書の日付現在の発行済投資口の総口数は771,540口増加し、1,519,280口となっています。

当該割当交付により、旧DHRの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、平成28年11月1日にその端数に応じて支払いを開始しました。

#### (d) 合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了する旧DHRの営業期間に係る旧DHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の旧DHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（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149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求した旧DHRの投資主を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における旧DHRの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における旧DHRの発行済投資口数から旧DHRに係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額の合併交付金）3,281,149,200円の支払いを、平成28年11月14日に開始しました。

#### (e) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金は以下のとおりです。

出資総額	0円
出資剰余金	219,425,976,000円

#### (f) 旧DHRの直前期（平成28年8月期：平成28年3月1日から平成28年8月31日まで）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	7,142百万円
当期純利益	3,280百万円
資産合計	222,208百万円
負債合計	113,467百万円
純資産合計	108,740百万円

### (ロ) 資産運用会社の合併

本資産運用会社は、平成28年9月1日を効力発生日とし、本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧DHRの資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

#### (八) 規約及び運用ガイドラインの変更

本投資法人は、本合併により総合型REITへの転換を図るため、平成28年6月17日開催の投資主総会にて、総合型REITとしての新たな投資方針及び投資対象を設定すること等を内容とする規約変更について決議しています。当該規約変更は、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で効力を生じています。

また、本資産運用会社は、平成28年4月15日開催の取締役会にて、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインについて、総合型REITとしての新たな投資方針の設定等に伴う変更を行うことについて決議しています。当該運用ガイドラインの変更についても、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で効力を生じています。

#### (二) 資産の取得

本投資法人は、平成28年9月28日付で以下の物件を取得しました。

資産の名称	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)
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)	7,600,000千円
鑑定評価額(注2)	7,630,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社、D0新都心開発特定目的会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクトひびき灘
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,080,000千円
鑑定評価額(注2)	2,110,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクト盛岡
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)	1,280,000千円
鑑定評価額(注2)	1,300,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	カスターリア人形町
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)	2,000,000千円
鑑定評価額(注2)	2,180,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	ロイヤルパークス梅島
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,020,000千円
鑑定評価額(注2)	2,150,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,230,000千円
鑑定評価額(注2)	2,280,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(注2) 価格時点は平成28年8月31日です。

(注3) 取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。



(ホ) 資金の借入れ及び返済

(a) 本投資法人は、前記「(二) 資産の取得」に記載の物件の取得資金として、平成28年9月28日付で以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行	9,000	0.63479% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成37年 9月29日	期限一 括返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.6888% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成38年 9月28日	期限一 括返済	無担保 無保証

(b) 本投資法人は、平成28年9月30日に返済期限の到来した借入金31,800百万円を返済するとともに、リファイナンス資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社新生銀行	9,900	基準金利(全銀 協1ヶ月日本円 TIBOR)+0.15%	平成28年 9月30日	平成32年 3月31日	期限一 括返済	無担保 無保証
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	10,400	0.40617% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成35年 3月31日	期限一 括返済	無担保 無保証
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 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	11,000	0.48305% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成36年 3月29日	期限一 括返済	無担保 無保証

(c)本投資法人は、平成28年11月25日開催の役員会にて、平成28年11月29日に返済期限の到来する借入金15,000百万円のリファイナンス資金として、以下の借入れの実施を決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	15,000	未定(注) (固定金利)	平成28年 11月29日	平成38年 11月30日	期限一 括返済	無担保 無保証

(注)利率については、決定次第公表します。

#### (ヘ)コミットメントライン契約の変更

(a)本投資法人は、平成28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28年10月4日から平成28年11月30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みます。)の取得資金並びにこれに関連する諸費用、既存借入金(既存投資法人債を含みます。)の返済・償還資金及び敷金・保証金の返済資金及びこれに関連する諸費用

(b)本投資法人は、平成28年11月25日開催の役員会にて、平成28年11月30日付で以下の内容のコミットメントライン契約を締結することを決定しました。

借入極度額 : 20,000百万円

借入先 : 三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行

借入可能期間 : 平成28年12月1日から平成29年11月30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みます。)の取得資金並びにこれに関連する諸費用、既存借入金の返済資金及びこれに関連する諸費用、敷金・保証金の返還資金及びこれに関連する諸費用及び投資法人債の償還資金及びこれに関連する諸費用

## (2)【投資法人の目的及び基本的性格】

## 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した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 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等資産(特定資産(投資信託法第2条第1項に定めるものをいいます。以下同じです。))のうち、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。)第105条第1号へに定めるものをいいます。に対する投資として運用を行います(規約第29条)。

- (イ) 本投資法人は、三大都市圏を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテル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。なお、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができます。(規約第30条第1項)。
- (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)。

## 投資法人の特色

本投資法人は、投資法に基づき、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、執行役員の一部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 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、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、投資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。その後の改正を含みます。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ます。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(本合併により承継した旧DHRの第1回無担保投資法人債(以下「旧DHR第1回債」といいます。))を含みます。以下同じです。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。

(注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ピークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み

本書の日付現在の本投資法人の仕組みは以下のとおりです。

そのうち、平成28年5月27日提出の第20期に係る有価証券報告書における「投資法人の仕組み」からの主要な変更点は以下の(イ)から(ホ)までに記載するとおりです。

(イ) 本合併及び商号変更

本投資法人（旧大和ハウス・レジデンシャル投資法人）は、平成28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併継続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

(ロ) 投資法人債に係る一般事務受託者の承継

本投資法人は、本合併により、旧DHR第1回債を承継したことに伴い、株式会社三菱東京UFJ銀行が旧DHR第1回債に関する一般事務受託者として新たに本投資法人の関係法人となっています。

(ハ) パイプライン・サポート等に関する基本協定書の締結

本投資法人は、平成28年4月15日付で、本資産運用会社及び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、平成28年9月1日付でその効力が生じています。なお、当該新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の発効に伴い、同当事者間で締結されていた既存の新パイプライン・サポート等に関する基本協定書は失効しました。

また、本投資法人は、平成28年9月1日付で、本資産運用会社並びに大和ハウスグループに属するコスモスイニシア、大和リース、大和情報サービス、ダイワロイアル、フジタ及び大和物流の各社との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、同日付でその効力が生じています。なお、新規基本協定書の発効に伴い、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスグループ各社との間で締結していた既存のパイプライン・サポート等に関する基本協定書は失効しました。

さらに、本投資法人は、本投資法人、本資産運用会社及び株式会社モリモトとの間で締結していたパイプライン・サポート等に関する基本協定書、並びに本投資法人、本資産運用会社及び三井住友信託銀行株式会社との間で締結していた不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書に関して、本合併の効力発生日である平成28年9月1日付で解約しました。

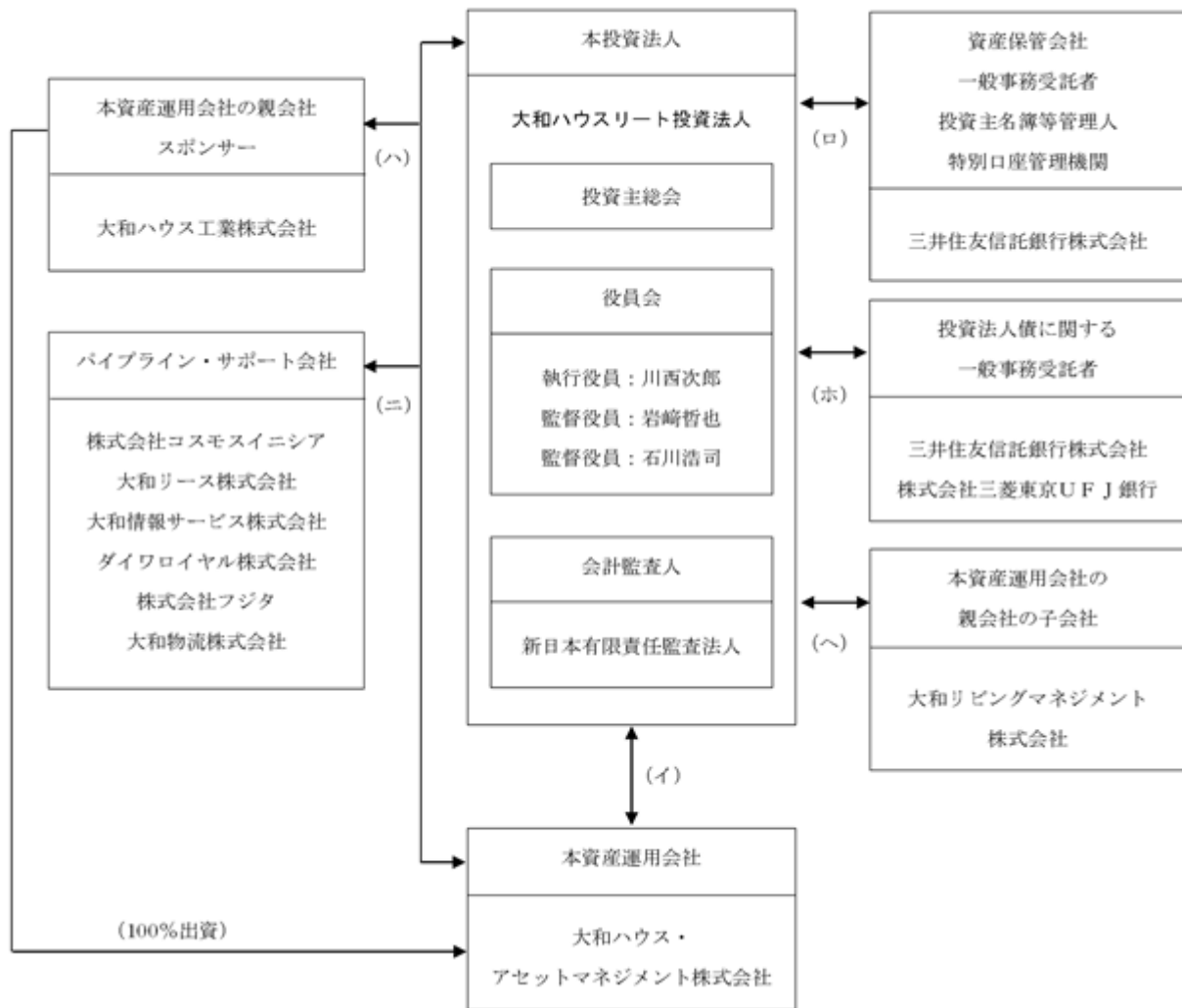
(ニ) 資産運用会社の合併

本合併に伴い、本資産運用会社は、平成28年9月1日付で、本資産運用会社を吸収合併継続会社、旧DHRの資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

(ホ) 特定関係法人の異動

本投資法人は、大和リビング株式会社との間で、本投資法人の保有資産の一部（本書の日付現在10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。当該取引について、平成28年2月期においては、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第55条の8第2項に掲げる基準を満たしており、同社は特定関係法人に該当していましたが、平成28年8月期においては当該基準を満たさず、特定関係法人に該当しないこととなりました。

## 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．パイプライン・サポート等に関する基本協定書

ホ．財務及び発行・支払代理契約

へ．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」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。

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

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
本投資法人	大和ハウスリート投資法人	<p>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。</p>
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	<p>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（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p>
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 投資法人債に関する 一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	<p>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（その後の変更を含みます。）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）。</p> <p>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（その後の変更を含みます。）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）。</p> <p>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（その後の変更を含みます。）（注1）及び特別口座の管理に関する契約（その後の変更を含みます。）（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．投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成並びに備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、ロ．投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、ハ．投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務及びニ．行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に係る個人番号関係事務等を行います（投信法第117条）。</p> <p>加えて、本投資法人との間で、平成24年3月2日付で本投資法人第1回無担保投資法人債（以下「本投資法人第1回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、平成27年1月16日付で本投資法人第2回無担保投資法人債（以下「本投資法人第2回債」といいます。）及び本投資法人第3回無担保投資法人債（以下「本投資法人第3回債」といいます。）に係る財務代理契約証書を、それぞれ締結しています。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、本投資法人第2回債及び本投資法人第3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。</p>

運営上の役割	名 称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	旧DHRとの間で、平成26年12月12日付で旧DHR第1回債に係る財務代理契約証書を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記財務代理契約証書を承継しています。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、旧DHR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。

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28年4月15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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」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28年9月1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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	大和リース株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和リース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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	大和情報サービス株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和情報サービス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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	ダイワロイヤル株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付でダイワロイヤル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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	株式会社フジタ	本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付でフジタ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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
	大和物流株式会社	本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和物流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 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」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28年8月31日現在88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 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年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）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（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）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 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。

#### 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に投資は行っていません。

#### (4) 【投資法人の機構】

##### 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

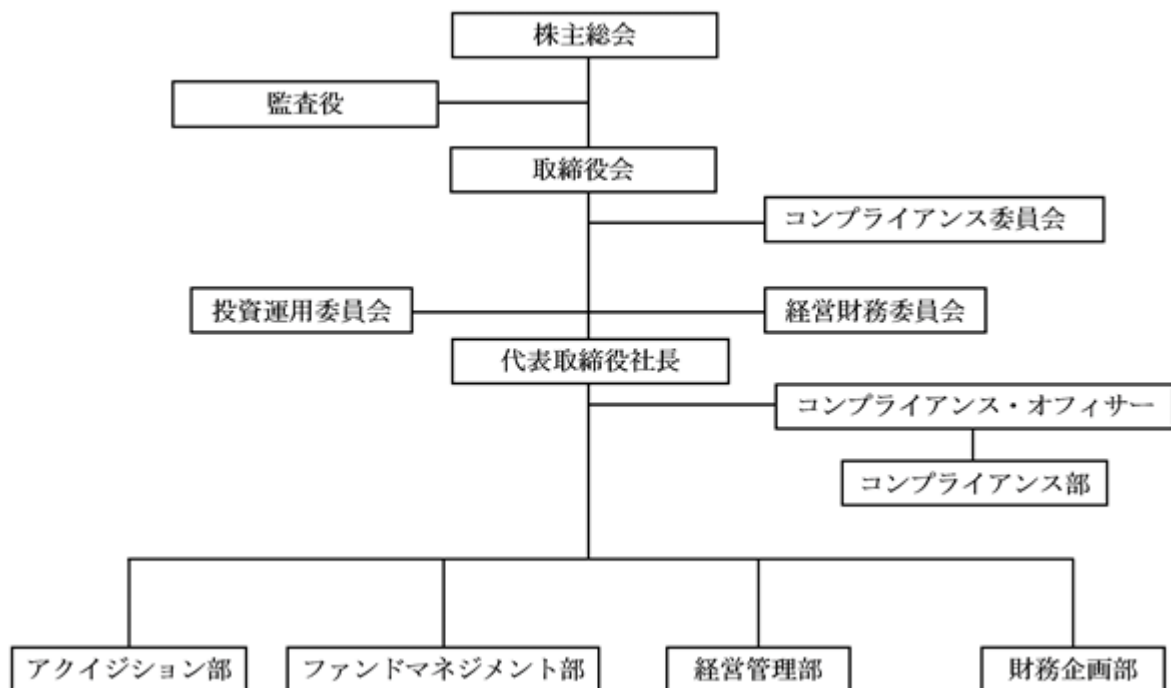
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行状況等について説明をさせることができます。

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。

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、アキュイジション部、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、アキュイジション部、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、アキュ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運用部門、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進</li> <li>・ 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</li> <li>・ 苦情等処理の適正性の検証</li> <li>・ 情報の管理状況の適正性の検証</li> <li>・ 内部監査の統括</li> <li>・ コンプライアンス部の業務執行の統括</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導</li> <li>・ 内部監査の方針及び計画案策定並びに内部監査の実施</li> <li>・ コンプライアンスの方針に関する事項</li> <li>・ コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する業務</li> <li>・ コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する業務</li> <li>・ 反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する業務</li> <li>・ 訴訟行為及び執行保全行為に関する業務</li> <li>・ リスク管理状況の検証等に関する業務</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
アキュジション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務</li> <li>・ 不動産取引市場の調査分析</li> <li>・ 投資情報の収集及び分析</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の資産運用に関する業務</li> <li>・ 不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析</li> <li>・ 投資情報の分析</li> <li>・ 賃借人の与信管理</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経営計画に関する業務</li> <li>・ 総務、人事、広報及び経理に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の経理に関する業務</li> <li>・ 情報セキュリティに関する業務</li> <li>・ 内部者取引防止のための法人関係情報の管理</li> <li>・ 情報システムに関する業務</li> <li>・ 個人情報に関する業務</li> <li>・ 苦情等処理の受付</li> <li>・ 官公庁等への諸届出に関する業務</li> <li>・ 投資主対応及び投資主総会に関する業務</li> <li>・ 株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・ 資産運用委託契約の締結、解約及び変更に関する業務</li> <li>・ 業界団体等に対する窓口対応</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の経営計画及び企画に関する業務</li> <li>・ 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</li> <li>・ 本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の配当政策及び金銭の分配に関する業務</li> <li>・ 適時開示に関する事項</li> <li>・ 金融資本市場の調査分析</li> <li>・ 不動産投資信託市場の調査分析</li> <li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>

## (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。）、及び社外の専門家（社外専門委員）(注)
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>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。欠席委員の意見及び各議案に対する賛成又は反対の表明は、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。</p> <p>欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合及び各議案に対する賛成又は反対の表明を聴取できない場合は、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（欠席委員がコンプライアンス・オフィサー又は社外専門委員の場合において聴取した各議案に対する表明が反対である場合は除きます。）は、審議を行うことができるものとします。</p>

(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	不動産投資運用部門統括取締役（委員長）、常勤取締役、ファンドマネジメント部長、アキュジション部長、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業に係る運用方針に関する審議及び決議</li> <li>・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</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議(注1)</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(注1) 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2) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の基本的事項についての審議及び決議</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議</li> </ul>
審議・決議方法等	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

（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。

## 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、（ ）経営管理部が立案します。（ ）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、経営財務委員会及び投資運用委員会へ上程され、経営財務委員会及び投資運用委員会において審議されます。なお、経営財務委員会及び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。（ ）経営財務委員会及び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。（ ）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。経営財務委員会、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

## &lt; 資産管理計画書の制定 &gt;

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、資産管理計画書（10年）（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、（ ）不動産投資運用部門が、財務・IR・企画部門と共同して起案します。（ ）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。（ ）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。（ ）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。

資産管理計画書は1年に1回以上見直しをするものとし、期間中に変更が生じた場合は、不動産投資運用部門及び財務・IR・企画部門が資産管理計画書を起案し、資産管理計画書と同様な手続で変更されます。

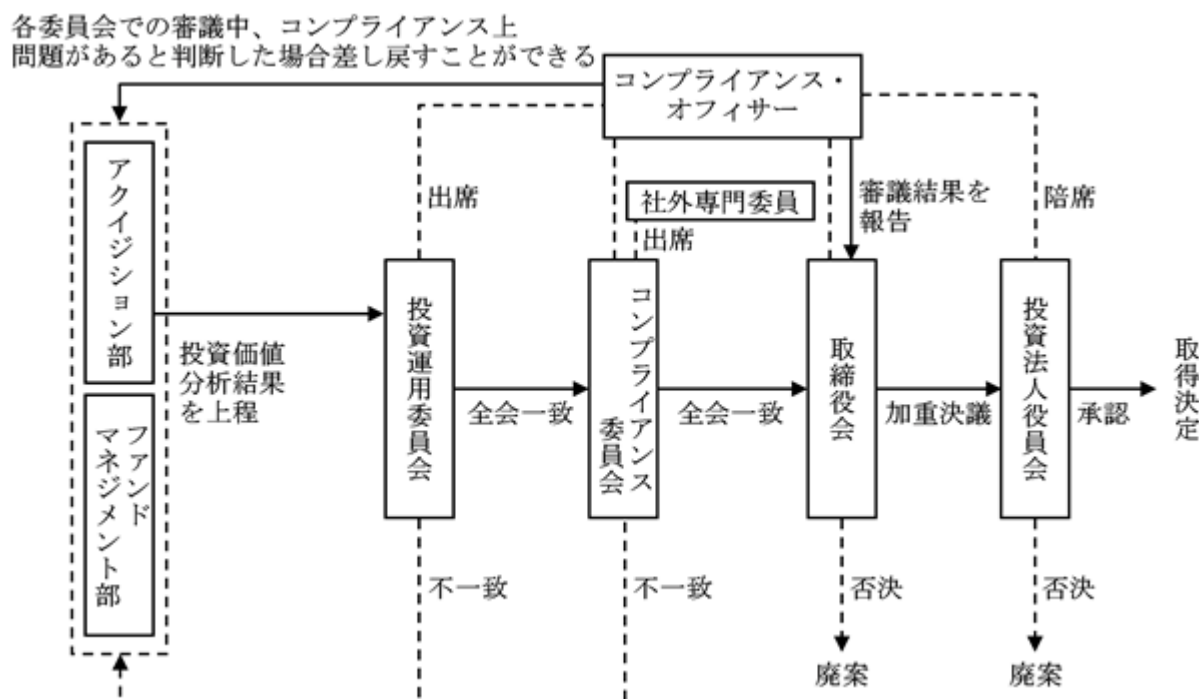
不動産投資運用部門は、資産管理計画書に従って、資産の取得及び譲渡並びに資産の運用管理を行います。

#### (八) 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、( )運用ガイドラインに則り、アキュジション部が、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、アキュジション部は、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。( )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、アキュジション部は、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・ディ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。( )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。( )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。

(注) 投信法第201条の2に定める利害関係人等との取引に該当する場合には、予め本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意を必要とします。

##### < 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、アキュ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・ディ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、投信法第201条の2に定める取引に該当する場合には同条に定める手続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、)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。

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の総口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	8,000,000口
発行済投資口の総口数	1,519,280口

最近5年間における発行済投資口の総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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減額	残高	
平成23年10月4日	公募増資	38,000	156,735	15,999	40,002	(注1)
平成23年11月2日	第三者割当増資	3,800	160,535	1,599	41,602	(注2)
平成25年3月1日	投資口の分割	160,535	321,070	-	41,602	(注3)
平成25年3月18日	公募増資	28,000	349,070	10,455	52,058	(注4)
平成25年4月17日	第三者割当増資	2,800	351,870	1,045	53,104	(注5)
平成25年10月28日	公募増資	20,000	371,870	7,817	60,921	(注6)
平成25年11月19日	第三者割当増資	2,000	373,870	781	61,703	(注7)
平成27年3月1日	投資口の分割	373,870	747,740	-	61,703	(注8)
平成28年9月1日	合併による割当交付	771,540	1,519,280	-	61,703	(注9)

(注1) 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2) 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。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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。

(注8) 平成27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。

(注9) 本合併の効力発生により、平成28年9月1日をもって、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付し、発行済投資口の総口数が771,540口増加しています。

(注10) 投信法第94条において準用する会社法第308条第2項の規定により議決権を有しない投資口(自己保有投資口)又は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160条の規定により議決権を有しない投資口(相互保有投資口)はありません。

## (6)【主要な投資主の状況】

平成28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	所有する投資 口の口数 (口)	比率(注) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	188,490	25.2
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	83,717	11.2
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	75,440	10.1
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 晴海アイランドトリトンスクエア オ フィスタワーZ棟	35,070	4.7
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	14,041	1.9
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	13,874	1.9
スタンダード チャータード バンク ホ ンコン アカウント デイビーエス ビ ツカーズ ホンコン リミテッド クライ アント	17-19TH FLOOR, MAN YEE BUILDING, 68 DES VOEUX ROAD CENTRAL, CENTRAL, HONG KONG	13,800	1.8
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスディック ノン トリーティー ア カウント	ONE WALL STREET, NEW YORK, NY10286 USA	12,899	1.7
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	12,530	1.7
ステート ストリート バンク ウェス ト ペンション ファンド クライアン ツ エグゼンプト 505233	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A	10,891	1.5
合 計		460,752	61.6

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

(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	5,966	92.8	39,753	5.3
金融機関(注2)	107	1.7	493,170	66.0
その他の国内法人	121	1.9	88,841	11.9
外国法人・個人	237	3.7	125,976	16.8
合計	6,431	100.0	747,740	100.0

(注1)小数第2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】

#### 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、主として不動産等資産に対する投資と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、三大都市圏を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテル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、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、不動産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「成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」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「成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」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、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4項）。

#### 成長戦略

#### （イ）外部成長戦略

##### a. 大和ハウスグループによるサポート

本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を追求し、本投資法人の発展・成長と大和ハウスグループの事業の発展が同時に達成される運用を実践することにより、長期安定的な投資主利益の確保を目指します。

具体的には、本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を実現するため、サポート会社各社との間で個別に新規基本協定書を締結し、安定的な外部成長を目指します。本投資法人は、全国網羅的に張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できる、スポンサーである大和ハウス工業の開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。

大和ハウスグループが本投資法人の投資基準を理解し共有する体制を構築することで、開発段階から、本投資法人のニーズに対応した物件の供給と、継続的サポートの提供を本投資法人は受けることができます。

##### b. 独自の外部成長戦略

本投資法人は、大和ハウスグループからの物件情報の獲得に加え、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、本資産運用会社独自の情報収集ルートからも積極的に情報収集を行い、優良資産の取得に努めます。なお、本投資法人は、サポート契約に基づいて、本資産運用会社が独自に収集した情報に基づく外部物件の取得に際して、本投資法人による取得のタイミングまで大和ハウス工業によるウェアハウジング機能の提供を受けることができます。

#### （ロ）内部成長戦略

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、運営の効率化による費用の抑制を図ることにより内部成長を推進することが重要であると考えています。

大和ハウスは、「建築の工業化」の理念のもとで、設計及び施工における標準化、効率化等を実現し、その確かな施工技術力と全国各地で積み重ねてきた豊富な実績やノウハウを活かし、経済的かつ計画的な維持管理の行いやすい建物を建築してきていると、本投資法人は考えています。

そして、本投資法人は、建物・設備のメンテナンスから、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発まで、長期にわたる一貫した大和ハウスグループのサポートを受けることによって、大和ハウスグループのノウハウを活用でき、計画的、定期的に点検を行い建物の状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全

的な修繕や、性能向上を図る改善を実施することが可能となり、ライフサイクルコスト(注)の最適化につながると考えています。

本投資法人は、大和ハウスグループによるライフサイクルコストに関するサポート業務やPM業務を通して大和ハウスグループのノウハウを活かした運営管理に努めるとともに、競争力と資産価値の維持及び向上のための施策を講じることで、賃料及び稼働率の維持及び向上並びにコスト削減を目指します。

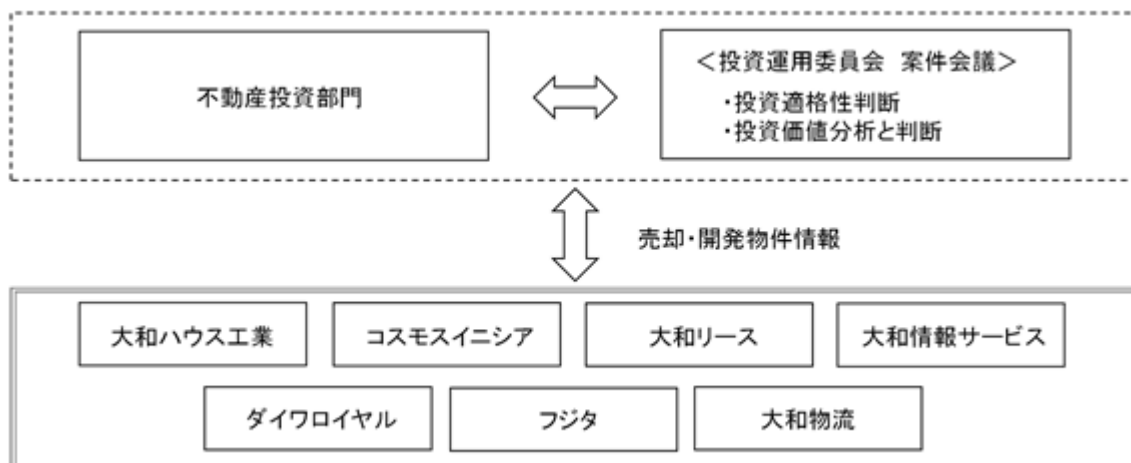
(注)「ライフサイクルコスト」とは、建物の設計から施工、運用、解体処分までの建物の生涯を通じて生じる様々な費用を総称しています。ライフサイクルコストは、初期建設費であるイニシャルコストと、光熱費や保全・修繕費等のランニングコストで構成され、本投資法人は、主としてかかるライフサイクルコストのうち、ランニングコストに注目した運用戦略を採用しています。以下同じです。

#### (八) スポンサー及びサポート会社との協働

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 上記以外の本投資法人の関係法人及び主な関係者」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、大和リース、大和情報サービス、ダイワロイヤル、フジタ及び大和物流の7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。

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、ダイワリース、大和情報サービス、ダイワロイヤル、フジタ及び大和物流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。

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害関係者取引規程を遵守します。

#### 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

本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年4月15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(本a.において以下「本協定」といいます。)を締結し、平成28年9月1日付でその効力が生じています。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウス工業が開発若しくは保有し、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物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本a.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本a.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和ハウス工業が行うサポートの概要は、以下のとおりです。

- ・サポート内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 大和ハウス工業によ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(本a.において以下総称して「投資不動産」といいます。)の取得の検討、並びに、本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の購入希望者に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対する、投資不動産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資産の運用に係る業務(本a.において以下「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
- ( ) 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
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、ウェアハウジング機能の提供
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- ( ) 本資産運用会社に対する、施設運営に関するアドバイザー業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

- ( ) 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。
- ( ) 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「・サポート内容 ( )」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。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1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。

・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28年9月1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(本b.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、コスモスイニシアからのサポートの一環として、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人が保有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、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を含むものとし、本b.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本b.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、コスモスイニシアが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供
- ( ) 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(本b.において以下総称して「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の資産の運用に係る業務(本b.において以下「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
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

- ( ) コスモスイニシアからの上記「・サポート内容 ( )」及び( )」に基づくサポートの提供の対価は無償とします。
- ( ) 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上記「・サポート内容 ( )」、( )」及び( )」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、通常の商慣習に基づき、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、これを定めるものとします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から平成38年8月31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5年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

・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. 大和リースによるサポート - 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28年9月1日付で大和リースとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本c.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和リースからのサポートの一環として、大和リース又は大和リースが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、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を含むものとし、本c.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本c.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和リースが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

大和リースからのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1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書面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から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

d. 大和情報サービスによるサポート - 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28年9月1日付で大和情報サービスとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本d.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和情報サービスからのサポートの一環として、大和情報サービス又は大和情報サービスが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、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を含むものとし、本d.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本d.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和情報サービスが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

大和情報サービスからのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1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書面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から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

## e. ダイワロイアルによるサポート - 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28年9月1日付でダイワロイアルとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本e.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、ダイワロイアルからのサポートの一環として、ダイワロイアル又はダイワロイアルが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、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を含むものとし、本e.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本e.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、ダイワロイアルが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

## ・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

## ・対価

ダイワロイアルからのサポートの提供の対価は無償とします。

## ・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1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書面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から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

## f. フジタによるサポート - 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28年9月1日付でフジタとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本f.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、フジタからのサポートの一環として、フジタ又はフジタが実質的に支配関係を有する法人が開発若しくは保有する物件のうち、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を含むものとし、本f.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本f.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、フジタが行うサポートの概要は、以下のとおりです。

## ・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 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(本f.において以下総称して「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の資産の運用に係る業務(本f.において以下「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
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産の取得の支援
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

## ・対価

- ( ) フジタからの上記「・サポート内容 ( )、( )、( )及び( )」に基づくサポートの提供の対価は無償とします。
- ( ) フジタ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「・サポート内容 ( )及び( )」に基づくフジタ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フジタが協議の上、これを定めるものとします。

## ・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から平成38年8月31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5年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

## ・解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びフジタ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、本投資法人及びフジタ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。

g. 大和物流によるサポート - 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28年9月1日付で大和物流との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本g.において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和物流からのサポートの一環として、大和物流又は大和物流が実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、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を含むものとし、本g.において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本g.において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和物流が行うサポートの概要は、以下のとおりです。

・サポートの内容

- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- ( ) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- ( ) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- ( ) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

大和物流からのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1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書面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から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

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、三大都市圏を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテル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。なお、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができ、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。

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
三大都市圏	首都圏、中部圏、近畿圏	70%以上

c. 物件用途に関する投資比率

	中核資産	その他資産
用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス、ヘルスケア施設等
投資比率	80%以上	20%以下

(注) 2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。かかる割合の計算方法は、投資対象の形態に応じて以下のとおりとします。

- (i) 投資対象が一棟の建物の場合には当該一棟の建物全体に対する割合を計算します。
- (ii) 投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成され、かつ、当該複数棟の不動産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体に対する割合を計算します。
- (iii) 投資対象が区分所有権の場合には当該区分所有権に係る専有部分に対する割合を計算します。ただし、同一の建物における複数の区分所有権を取得した場合には、当該複数の区分所有権に係る専有部分全体に対する割合を計算します。

(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、以下に記載のとおり、全物件用途に共通の投資対象物件選別基準に加え用途別投資対象基準を設け、これらの基準に従い、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	主として、三大都市圏を投資対象エリアとします。個別の物件においては用途毎の特性を踏まえ、その地域特性及びその将来性を検討し、中長期的に安定した賃料収入が獲得できる蓋然性を確認した上で、個別に判断します。	
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を検討した上で、適正規模について判断します。	
設備施設	設備・仕様については、各用途別投資対象物件の特性を踏まえ、用途及び地域別の標準的水準以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。	
投資額	1投資案件当たりの最小投資額	個別投資対象物件ごとの最小投資額は、原則10億円以上とします。但し、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うえで10億円未満の物件に投資することができます。
	1投資案件当たりの最大投資額	個別投資対象物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30%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	投資対象物件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るが、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については利害関係者取引規程に定める条件に従います。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済、又は、地震予想損失率（PML(注)：Probable Maximum Loss)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	物件の権利関係については、個別投資対象物件ごとに総合的に判断することを原則とします。ただし、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、個別投資対象物件ごとに総合的に判断します。また、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。借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。	

開発案件投資	<p>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するが、下記については例外とします。</p> <p>&lt;竣工前の物件の取得&gt;</p> <p>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、完工と引渡しと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。</p> <p>&lt;未稼働物件の取得&gt;</p> <p>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。</p> <p>&lt;ポートフォリオに組み入れている物件の大規模修繕&gt;</p> <p>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、完工と引渡しと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。</p>
フォワード・コミットメント等	<p>フォワード・コミットメント等(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は決済・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をいいます。以下同じです。)を行う場合には、以下の点に留意し、十分に検討し投資の可否を判断します。</p> <p>&lt;解約違約金の設定&gt;</p> <p>契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等(株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。)</p> <p>&lt;期間の上限、資産価値変動、決済資金の調達方法等&gt;</p> <p>売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性並びに決済資金の調達方法等</p>

(注)「地震予想損失率」とは、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。



## &lt;用途別投資対象物件選別基準&gt;

## (1) 物流施設

## 1. 分類

本投資法人は投資対象とする物流施設を、以下の2つのタイプに分類します。

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スツ型)	マルチテナント型
概要	将来的にテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に最も適した規模・グレード・設備を有する物流施設

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする物流施設の評価項目及び選別基準は以下のとおりです。調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。なお、本投資法人は、物流施設の中でも、高機能型物流施設(本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。)を主な投資対象とします。

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スツ型)	マルチテナント型
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費地、生産地への近接性</li> <li>空港、港湾、高速道路等へのアクセス性</li> <li>労働力確保の容易性と通勤利便性</li> <li>自然環境等の周辺環境</li> </ul>	

規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積6,000m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料水準</li> <li>賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間</li> <li>敷金金額</li> <li>中途解約条項</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>業種</li> <li>テナント構成</li> <li>要求賃貸面積</li> <li>賃料収入の安定性</li> <li>信用状況</li> <li>競争力</li> </ul>
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>接車バース</li> <li>床荷重(1.5t/m<sup>2</sup>以上)</li> <li>床高</li> <li>天井高(5.0m以上)</li> <li>柱間隔(8.0m以上)</li> <li>空調照明設備</li> <li>エレベーター、垂直搬送機</li> <li>事務所、休憩室</li> <li>作業環境</li> <li>駐車場</li> <li>施設としての汎用性</li> </ul>

## (2) 居住施設

## 1. 分類

本投資法人が投資対象とする居住施設を、以下の2つのタイプに分類します。

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

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする居住施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。当該エリアの賃貸需要の厚み、施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、地域内での競争力、契約賃料の妥当性、近隣の競合物件の状況等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

タイプ	コンパクト(C)	ファミリー(F)
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・生活利便性(近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性)が高い</li> </ul>
専有面積	・60㎡以下	・60㎡超
規模	・延床面積660㎡以上	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料水準、市場賃料、稼働率</li> <li>・賃貸借契約期間</li> <li>・敷金金額</li> </ul>	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの信用力、賃料支払状況</li> <li>・(個人)連帯保証人・保証会社</li> <li>・テナントの利用目的</li> <li>・反社会的勢力の入居の有無の確認</li> </ul>	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り、タイプ別構成比</li> <li>・天井高</li> <li>・内部仕様(天井・壁・床等)</li> <li>・外部仕様(外壁、屋上、階段、廊下等)</li> <li>・衛生設備</li> <li>・空調設備</li> <li>・電気設備</li> <li>・防犯設備</li> <li>・共用施設(エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等)</li> <li>・放送受信設備</li> <li>・管理室</li> </ul>	

## (3) 商業施設

## 1. 分類

本投資法人が投資対象とする商業施設を、以下の3つのタイプに分類します。

タイプ	モール型(注)	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

(注) モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けない(庇程度の屋根を設ける場合を含みます。)タイプのショッピングモールをいいます。

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする商業施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圈の安定性・成長性や、商圈内での競争力、テナントの信用力、契約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。本投資法人は、商業施設の中でも、専門店集積型商業施設(本投資法人が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。)を主な投資対象とします。

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
立地	・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 ・商圈内の規模の優位性	・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性	・最寄り駅の乗降客数 ・周辺繁華街の繁華度とその継続性
規模	延床面積8,000㎡以上	延床面積3,000㎡以上	延床面積500㎡以上
契約内容	・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項		
テナント	・業績 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 ・賃料収入の安定性 ・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力		
設備・仕様	・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装 ・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性		

## (4) ホテル

## 1. 分類

本投資法人が投資対象とするホテルには分類を設けません。

## 2. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とするホテルの評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、立地エリアの安定性・成長性、テナントの信用力、契約賃料の妥当性等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空港、鉄道等のターミナル等へのアクセス性</li> <li>・ ビジネス街、繁華街、観光施設、レジャー施設等の配置及び近接性</li> <li>・ 施設の視認性</li> </ul>
規模	延床面積3,000㎡以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃料水準</li> <li>・ 賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間</li> <li>・ 敷金金額</li> <li>・ 中途解約条項</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営主要指標の調査(ADR(注)売上、稼働率等)</li> <li>・ 賃料収入の安定性</li> <li>・ 信用状況</li> <li>・ 競争力</li> <li>・ ブランド力</li> <li>・ 集客力</li> </ul>
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 客室数、客室面積</li> <li>・ 客室タイプ、タイプ別構成比</li> <li>・ フロア形状、導線</li> <li>・ 電気、水道、ガス容量</li> <li>・ 空調照明設備</li> <li>・ 内外装</li> <li>・ エレベーター、エスカレーター</li> <li>・ 駐車場</li> <li>・ 施設としての汎用性</li> </ul>

(注)「ADR」とは、平均客室単価であり、客室販売収入を販売客室数で除した値をいいます。

## (5) その他(オフィス、ヘルスケア施設等)

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な用途別の評価項目は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行います。

- 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・ディリジェンス）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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント</li> <li>a. テナントとの契約内容（賃借目的、契約形態、契約期間、賃料等）</li> <li>b. テナントの運営能力（事業内容及び業績等）</li> <li>c. テナントの信用力及び反社会勢力の調査</li> <li>・マーケット調査</li> <li>a. テナント需要、商圈、産業構造等の分析</li> <li>b. 競合物件動向（売上、賃料、稼働率等）</li> <li>c. 周辺の開発計画</li> <li>・収益性評価</li> <li>a. 不動産鑑定評価</li> <li>b. 物件の過去収支分析</li> </ul>
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地評価</li> <li>a. 地積、境界の確認</li> <li>b. 周辺環境、地域特性、交通アクセス性</li> <li>・建物評価</li> <li>a. 建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等</li> <li>b. 建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）</li> <li>c. 修繕履歴、修繕計画（CAPEX）、管理契約、管理状況</li> <li>・環境調査</li> <li>a. 地質地盤・埋蔵物、土壌汚染等</li> <li>b. 有害物質（アスベスト、PCB等）の状況</li> </ul>
法律的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利関係</li> <li>a. 所有権、賃借権、担保権・用益物権等の権利関係</li> <li>b. 共有、区分所有等の所有形態</li> <li>c. 土地の境界の確定状況、越境状況等</li> <li>d. 訴訟の有無とその状況、紛争可能性</li> <li>・法令上の制限</li> <li>a. 法令（条例や協定を含む）等による制限</li> <li>b. 遵法性、既存不適格の有無</li> <li>・契約関係</li> <li>a. 売主状況調査（売買否認リスク等）</li> <li>b. 売買契約、信託契約、賃貸借契約等各種契約書の内容</li> </ul>

(八) アセットマネジメント方針

- a. 本資産運用会社が行う本投資法人の資産の運用は、その用途にかかわらず、原則として物件を賃貸する方法により行います。
- b. 中長期的な運用を行い、安定的な収益の確保を図ることを目指します。テナントニーズを把握することで競争力を維持向上させ、収入の拡大及び費用の低減を行い、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を目指します。また、計画的な改修工事によって資産価値の向上を図ります。
- c. 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（プロパティ・マネジメント。以下「PM」といいます。）を行うものとし、適切かつ効率的なPMが実現できるよう、個別物件ごとに、その所在地、売主等の状況を踏まえ、最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）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。
- d. PM会社の選定に際しては、組入物件が大和ハウスグループの開発物件である場合には、原則として大和ハウスグループからPM会社を選定し、一貫した業務体制を有する大和ハウスグループの総合力を最大限に活用することで、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を図ります。
- e. 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、PM会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

- f. PM会社の管理に関しては、PM会社から各運用資産の収支状況、建物維持管理状況及びテナント状況等に関して毎月報告を受け、当該報告により各運用資産の事業計画の検証を行うとともに、PM会社に対し、各運用資産の事業計画に沿った運営管理を実行させるための協議、指導又は監督を行うものとします。
- g. ホテルその他のオペレーショナル・アセット（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をいいます。以下同じです。）のオペレーターは、運営実績、ブランドその他の社会的信用力、経済的信用力、運営ノウハウ、当該物件の運営に関する当該オペレーターの予想収支及び賃料負担力、競争力、財務状況等をふまえ、当該物件を運営するノウハウや専門性を十分に有すると判断される者を選定します。また、当該物件におけるオペレーター代替可能性等をふまえ、既存のオペレーターとの契約が終了した場合のオペレーター不在期間の長期化による損失の拡大を回避するために必要な場合は、バックアップオペレーターの選任も検討します。また、必要に応じて、オペレーターから定期的に事業運営実績の報告を受け、当該報告により当該物件の事業計画の検証を行うとともに、オペレーターの運営実績を評価し、事業計画に従った事業運営を実行させるよう、協議、指導又は監督を行います。

## （ニ）リーシング方針

- a. マーケット動向及びテナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検証を行うとともに、PM会社を活用した優良テナントの確保に努めるものとします。
- b. 賃貸借契約の形態、賃料、期間については、各物件の用途及び個別物件の特性に応じて決定することとします。なお、ホテルその他のオペレーショナル・アセットについては、不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、一定額の固定賃料に加えて、当該物件を利用した事業運営から生じる収益等に連動する変動賃料を定めることも検討し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現するために最適な賃料設定を行います。

## （ホ）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、中長期間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年間で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。

## （ヘ）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。

## （ト）売却方針

中長期間にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。

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、不動産鑑定評価などの第三者意見を参考にしつつ、当該物件の状況や将来にわたる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。

## （チ）財務方針

### a. 資金調達の基本方針

本投資法人は、中長期間にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

### b. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、金融資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化(新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少)に配慮した上で、機動的に行います。

c. デット・ファイナンス

金融機関との良好な関係に基づく安定したバンクフォーメーションを構築することを目指します。また、借入れの長期化と返済期限の分散を図るとともに、必要に応じてコミットメントラインを設定する等、安定性に配慮します。

d. LTV基準

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理し、財務健全性の確保を基本とし、LTVは60%を上限とします(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40%から50%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。

e. 借入の極度額及び借入先

原則として、無担保及び無保証で調達します。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。資金の借入先は、信用力、実績及び資金量を総合的に判断し、継続的に安定的な取引が可能な金融機関(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(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に規定する機関投資家に限ります。))を選定するものとします。

f. 担保設定方針

資金調達に際しては、本投資法人の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。

g. コミットメントライン等の設定

将来の運用資産の追加取得又は債務の返済に係る必要資金の機動的な調達を目的として、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

h. 投資法人債

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、投資法人債の発行を行うことがあります。

i. 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。

j. 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】

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
- (八) 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(八)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
  - f. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
  - g. 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に定めるものをいいます。）
- (二) 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. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）に規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
  - c. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
  - d. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
  - e. 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及び資産
- (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(二)までを適用します。

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 ポートフォリオ構築方針(ロ)アキュイジション方針」をご参照下さい。
- (ロ) 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 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。

海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

### (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）。

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第67条の15第1項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のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。



#### 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により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。

#### 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。

#### 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。

#### 投信協会規則

本投資法人は、上記 から 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】

#### 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 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 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 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、收受することがあり、かかる收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收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)。

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。

なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(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。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の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)。

( ) 金商法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

( ) 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。)

( ) 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)。

( ) 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)。

( ) 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)。

- ( ) 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)。
  - ( ) 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)。
  - ( ) 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)。
  - ( ) 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)。
  - ( ) 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条第1項、投信法施行規則第221条)。

ただし、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号乃至第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、適用されません。(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2、投信法施行規則第221条の2)。

(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、規約第8条第2項)。

- a. 投資主との合意により当該投資口を有償で取得する場合
- b. 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
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

(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

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 その他投資資産の主要なもの (ロ) 個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

(ホ) 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

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針等に関するリスク

(イ) スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

(ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク

(ニ) テナント集中に関するリスク

(ホ) PM会社に関するリスク

(ヘ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

(ト) 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

(チ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(チ) マスターリースに関するリスク

(リ) 転貸に関するリスク

(ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

(ル) 共有物件に関するリスク

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (コ) 開発物件に関するリスク
- (ク) 有害物質等に関するリスク
- (ケ) 埋立地に関するリスク
- (コ) 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
- (セ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ネ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ラ) 物流施設に関するリスク
- (ム) 居住施設に関するリスク
- (ウ) 商業施設に関するリスク
- (ヰ) ホテルに関するリスク
- (ノ) ヘルスケア施設に関するリスク
- (オ) オフィスに関するリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他のリスク
- (イ) 予定した取引を実行することができないリスク
- (ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ホ) 本投資法人等の評判に関するリスク
- (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ト) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (チ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (リ) IDHRとの合併に関するリスク
- (ヌ) 正ののれん発生に関するリスク

#### 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

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

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第8条の2））。

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バランスにより影響を受け、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、本投資法人の経営成績及び財政状況、上場不動産投資信託に関する一般的な状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の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、本投資証券又は本投資法人債券についての需給のバランスが変動した場合にも、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。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、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、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、負ののれん発生益を中心に、物件売却益及び投資法人債の買入消却益等を分配準備積立金（内部留保）として積立てており、かかる内部留保を、減価償却費相当額から資本的支出相当額を控除した金額を上限に取り崩し、当期純利益に上乘せ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、本投資法人が取得する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、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性がある他、テナントとの協議やテナントからの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えなかったりする可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「その他のリスク（二）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支出金利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）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク**

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本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。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、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）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

**（ホ）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、本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

**（ヘ）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。

(ト) 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。

本投資法人の運用方針等に関するリスク

(イ) スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー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、サポート会社各社との間で、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。

しかし、かかる協定書は、一定の物件につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサー又はサポート会社は、本投資法人に対して、本投資法人の希望する物件をその希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、かかる協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切と判断する価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、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 ポートフォリオ構築方針」に記載するとおり、三大都市圏に所在する物件に70%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、三大都市圏等、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) シングル・テナント物件等に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれています。

一般的に、中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、かかる中心的な大規模テナントやシングル・テナントの用途や用法にあわせて仕様等が決められていることがあります。そのため、既存テナントが退去した場合、かかる仕様等の特殊性や空室部分の規模等が原因となり、後継テナントとなりうる者が限定され、後継テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、後継テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

更に、このような中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ニ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、単一のテナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、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。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) PM会社に関するリスク

一般に、テナントの管理、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、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があ

ります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

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

(ヘ) 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性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。

(ト) 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す、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。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに他の運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、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。

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。

加えて、本投資法人は、LTVの上限を60%としますが、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%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

(チ) 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及び実施が停止される場合があります。



本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、旧大和ハウスリート投資法人との合併に伴い、平成28年4月15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28年9月1日付でサポート会社である株式会社コスモスイニシア、大和リース株式会社、大和情報サービス株式会社、ダイワロイヤル株式会社、株式会社フジタ及び大和物流株式会社との間で、それぞれ、「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しており、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、本投資法人がスポンサー又はサポート会社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、スポンサー又はサポート会社のうち大和情報サービスから「Dプロジェクト」、「DPL」、「フォレオ」、「アクロスモール」、「アクロスプラザ」等の商標の使用許諾を受けています。特に、スポンサーである大和ハウス工業は、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、また、本投資法人の運用資産の主要なマスターリース会社であり、かつ、主要なPM業務の委託先でもあります。なお、各協定書の概要については、前記「2 投資方針（1）投資方針 成長戦略（ハ）スポンサー及びサポート会社との協働」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、スポンサー及びサポート会社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スポンサー及びサポート会社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人がスポンサー及びサポート会社との間で、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、スポンサー及びサポート会社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、スポンサー及びサポート会社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取引等が行われる可能性があります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「（2）投資リスクに対する管理態勢」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、大和ハウスグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、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。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社が本和ハウスグループとの間で締結している契約は、大和ハウスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではなく、また、物件を本投資法人に抛出することを義務づけるものでもありません。大和ハウスグループは、不動産開発投資業務を自ら行い、又はファンド（上場投資法人を含みます。）を組成しそのファンドから運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大和ハウスグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、大和ハウスグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターリース会社である大和ハウスグループに対する賃貸条件、大和ハウスグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のPM業務の遂行などがあげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の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。

(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。

(八) 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。

(二) 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。また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の自由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

なお、信託の受益権固有のリスクについては、後記「(ソ) 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(工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆を含みますが、これに限りません。)が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行います。また、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。

なお、本投資法人が保有する1物件について免震材料偽装が判明しています。対象物件の安全性について一定の確認はなされていますが、対象物件の稼働率や賃料の状況、本投資法人の損益への影響は未確定です。

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。

また、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。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力はありません。したがって、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テナントが契約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、テナントからの一方的な意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることが将来にわたって確定されているものではありません。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、裁判所の判断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。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少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

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナント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。

また、マスターリースを行っている不動産の他、一部の不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産のテナントの財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

##### 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、賃料がテナント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、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、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、テナント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. テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

建物のテナントは、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、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、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おり、本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、定期建物賃貸借契約を利用することもあ

ります。しかしながら、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、当該賃貸借契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。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、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、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。

#### （八）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、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）による不動産の毀損、滅失又は劣化や、これらに伴う直接的又は間接的なテナント側の被害により、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、毀損、滅失又は劣化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毀損、滅失又は劣化するおそれがある他、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。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を勘案して、総合的に判断するものとし、個別物件の地震予想損失率が15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。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。

#### （二）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、現行の規定が適用されるため、当該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、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、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。

以上の結果、本投資法人の運用資産の価値が低下し、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。

(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る他、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生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。

(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又は取り消されるリスク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当該売買が否認又は取り消されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

テナント（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他、テナントの賃料が、転借人からテナント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、賃貸借契約上、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旨規定されている場合等には、かか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。本投資法人は、テナントの属性等に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況等を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、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。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なし

に行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営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。

#### (ロ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、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（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

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

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

#### （コ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない方針です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約又はこれに準ずる覚書等（以下、本「（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。

#### （ク）有害物質等に関するリスク

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又は有害物質の処分若しくは保管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、原子力発電所の事故等により、本投資法人の運用資産又はその周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生した場合には、当該地域における社会的又は経済的活動が阻害され、その結果、当該運用資産の収益性やその価値が減少する可能性があります。

加えて、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、放射能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たり、また有害物質等に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性もあります。

以上のような事由により、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。

#### （レ）埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、上記「（タ）有害物質等に関するリスク」をご参照下さい。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性がある他、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、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る他、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、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。

#### （ロ）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の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

#### （ツ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準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、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため、本投資法人が準共有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の信託受益者の指図に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、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、準共有されている信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者とその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準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。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、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、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ネ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、又は物件の売却や交換の他、新たな資産取得若しくは譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もあり得ます。かかる資産取得又は譲渡の結果、本投資法人の収益や財務状況に変動が生じる可能性があります。

(ナ) 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。

(ロ) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### （ム）居住施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである居住施設について、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居住施設の中には、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、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が小さ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。

#### （ウ）商業施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである商業施設について、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### （エ）ホテルに関するリスク

- a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つであるホテルについて、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテルの業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

更に、変動賃料部分の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。そのため、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、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、ホテルの業績や収益は、以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・特殊なコンセプトに基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプトに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下、類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
- ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。）に基づく営業許可その他許可の取消し

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は、2月末日で終了する営業期間と8月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

## b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、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こと、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

## c. FF&amp;Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注)の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、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。

(注) FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

## (ノ)ヘルスケア施設に関するリスク

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

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

加えて、ヘルスケア施設においては、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、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、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。

その他、ヘルスケア施設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。

## (オ)オフィスに関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限ってオフィスに投資できるものとされていますが、オフィスの需要は景気の動向その他の企業を取り巻く全般的な状況に左右されるため、今後の景気状況等によっては、その需要が大きく低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

## 税制に関するリスク

## (イ)導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること(利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、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、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口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、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、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、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が導管性要件を満たすことができない場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

その他のリスク

(イ) 予定した取引を実行することができないリスク

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

(ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

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

更に、賃貸不動産の譲渡においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについてテナントの承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

#### (八) 専門家報告書等に関するリスク

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

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産のエンジニアリング・レポート、建築物環境調査報告書、土壌汚染のリスクに関する評価報告書、地震リスク診断報告書及び構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書等を取得することがありますが、これらの報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、調査会社、評価方法、調査の方法等によって調査結果及びリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、これらの報告書は、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、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。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、マーケットレポート等のマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報を取得することがありますが、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の地震予想損失率の算定を専門家等に依頼することがありますが、当該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。

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

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

本項に記載の各リスクが現実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ます。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実と反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

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

#### (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、本投資法人において適用されています。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額を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ト) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。この場合、本投資法人が出資する匿名組合の営業者は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性は低く、本投資法人

が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(チ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する特定目的会社は、本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、更には特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者、貸付人又は特定社債権者との間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(リ) 旧DHRとの合併に関するリスク

本投資法人は、「総合型REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、「規模拡大」によるJ-REIT業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考え、平成28年9月1日を効力発生日として、本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待された上記のシナジー効果が得られる保証はなく、想定された利益が得られず、又は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して、本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、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、本書の日付現在、本合併後の営業期間に関する財務諸表は存在していません。本投資法人及び旧DHRの本合併前の運用実績及び財政状態を単純に合算したものが本合併後の本投資法人の運用実績及び財政状態を適正に表示するものではありません。

(ヌ) 正ののれん発生に関するリスク

本合併により本投資法人には正ののれんが発生しており、かつ正ののれんは20年間にわたって定額法により定期的に償却される予定です。本投資法人は、正ののれん償却費相当額について、内部留保(分配準備積立金)から取り崩して分配することにより、また、内部留保(分配準備積立金)の取崩しが完了した後は、利益超過分配を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。

しかしながら、正ののれんの取扱い及び課税軽減を目的とする利益超過分配に関する法令諸規則の解釈・運用は定着しておらず、今後の取扱い及び解釈・運用によっては、本投資法人の活動に予期せぬ制約が生じ、又は本投資法人の税負担が増大し、本投資法人の収益及び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。

## （２）投資リスクに対する管理態勢

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

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

### リスク管理態勢

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

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

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

### 適時適切な情報開示

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

### コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び本資産運用会社の業務がコンプライアンスに則った（すなわち、法令、諸規則、社内規程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・一部の賃貸等の取引については、「利害関係者取引規程」において、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程を制定しています。

本資産運用会社におけるこれら社内規程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条第1項）、該当事項はありません。

ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

##### (3)【管理報酬等】

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）。

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報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりです。

なお、各報酬の支払に際しては、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込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。

##### (イ)運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間（注1）における総資産額（注2）に年率0.4%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとします。）を上限として（注3）、各計算期間の終了後1か月以内に支払います。

##### (ロ)運用報酬2（利益連動報酬）

本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）合計を控除した金額に5.0%を乗じた額を上限として（注3）、計算書類等を承認した日の翌月末までに支払います。

##### (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の取得価格又は譲渡価格に0.5%を乗じた額を上限として（注3）、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

取得価格又は譲渡価格に0.25%を乗じた額を上限として（注3）、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4）が生じない場合、譲渡報酬は発生しません。

##### (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、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取得価格に0.8%を乗じた額を上限として（注3）、合併の効力発生日の翌月末までに支払います。

(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」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）をいいます。

(注2)総資産額とは、各計算期間について、以下の又はに定めるところに従い算出される額をいいます。

計算期間における総資産額

計算期間の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、）に記載された総資産額（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除します。）

計算期間における総資産額

直前の計算期間における総資産額に、計算期間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。）又は譲渡した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価格（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取得価格。）の合計額を加算し、譲渡した不動産等又は不動産対応証券の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産等又は不動産対応証券についてはその取得価格とします。）を減額した額

(注3)1円未満の端数は、切捨てるものとします。



(注4) 譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価格が、( )当該譲渡に要した費用及び( )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、当該譲渡価格と当該合計額との差額をいいます。

資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、一般事務受託者並びに本投資法人第1回債、本投資法人第2回債、本投資法人第3回債及び旧DHR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、一般事務受託者並びに本投資法人第1回債、本投資法人第2回債、本投資法人第3回債及び旧DHR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、営業期間毎に、下表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、資産保管会社から請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに資産保管会社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うものとします。

<業務手数料の計算方法>

以下の計算式により計算した月額業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社が協議のうえ算出した金額とします。

月額業務手数料	各計算対象月の前月末時点における合計残高試算表上の総資産額 × 0.03% ÷ 12
---------	--

(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、以下の委託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支払います。ただし、以下の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、投資主名簿等の管理に係る報酬が、経済情勢の変動、または当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正となった場合は、本投資法人と投資主名簿等管理人との間で協議のうえ、随時これを変更し得るものとします。

## &lt; 委託事務手数料表 &gt;

## 経常事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容	
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主 1 名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額200,000円とします。 1 ~ 5,000名 80円 5,001 ~ 10,000名 70円 10,001 ~ 30,000名 60円 30,001 ~ 50,000名 50円 50,001 ~ 100,000名 43円 100,001名以上 37.5円	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資主名簿等の管理</li> <li>経常業務に伴う月報等諸報告</li> <li>期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成</li> </ul>	
	(2) 除籍投資主 1名につき 70円		<ul style="list-style-type: none"> <li>除籍投資主データの整理</li> </ul>
分配金事務手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を 1 回につき350,000円とします。 1 ~ 5,000名 120円 5,001 ~ 10,000名 110円 10,001 ~ 30,000名 100円 30,001 ~ 50,000名 80円 50,001 ~ 100,000名 60円 100,001名以上 50円	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成</li> <li>分配金領収証の作成</li> <li>印紙税の納付手続</li> <li>分配金支払調書の作成</li> <li>分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成</li> </ul>	
	(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円		<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	(3) 分配金計算書作成 1件につき 15円		<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金計算書の作成</li> </ul>
	(4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき 15,000円 配当割納付代行 1回につき 22,000円		<ul style="list-style-type: none"> <li>配当割納付申告書の作成</li> <li>配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え</li> </ul>
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証 1枚につき 450円	<ul style="list-style-type: none"> <li>取扱期間経過後の分配金の支払</li> <li>未払分配金の管理</li> </ul>	
	(2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき 3円		
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸 届 1件につき 300円	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>口座管理機関経由の分配金振込指定の受理</li> <li>税務調査等についての調査、回答</li> <li>諸証明書の発行</li> <li>投資口異動証明書の発行</li> <li>個別投資主通知の受理及び報告</li> <li>情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告</li> <li>株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録</li> </ul>	
	(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		
	(7) 個人番号等登録 1件につき 300円		

項目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料(手封入の場合) 封入物2種まで 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) シール葉書発送料 1通につき 20円 (5) 宛名印字料 1通につき 15円 (6) 照合料 1件につき 10円 (7) ラベル貼付料 1通につき 10円	・ 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、シール葉書の発送  ・ 諸通知等発送のための宛名印字 ・ 2種以上の封入物についての照合 ・ 宛名ラベルの送付物への貼付
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
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 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(委任状) 1枚につき 70円 電子行使1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。 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 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) 1枚につき 35円 電子行使1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する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。但し、最低料金は100,000円とします。 1 ~ 5,000名 35円 5,001 ~ 10,000名 33円 10,001 ~ 30,000名 29円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 13円	・ 議決権行使書用紙の作成  ・ 議決権行使書の集計 ・ 電子行使の集計  ・ 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等  ・ 議決権電子行使投資主の管理 ・ 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・ 議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・ 電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項目	手数料率	対象事務の内容	
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主 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。但し、最低 料金は100,000円とします。 1 ~ 5,000名 15円 5,001 ~ 10,000名 13円 10,001 ~ 30,000名 12円 30,001 ~ 50,000名 10円 50,001 ~ 100,000名 8円 100,001名以上 6円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議 決権行使コード、パスワードの付与、管理	
	(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円	・招集通知電子化投資主の管理	
	(8) メールアドレス登録・変更料 1件につき 150円	・メールアドレス届出受理(変更含む)	
	(9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき 40円		
	(10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき 30,000円	・電子行使した議決権行使ログに関するCD- ROMの作成	
	(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき 70,000円	・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	
	投資主一覧表 作成手数料	該当投資主1名につき 20円	・各種投資主一覧表の作成
	CD-ROM 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき50,000円とし ます。	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成
		(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 但し、最低料金を1回につき30,000円とし ます。	・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
		(3) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	
	投資主管理 コード設定 手 数 料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき 100円	・所有者詳細区分の設定(役員を除く)
(2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき 200円			
未払分配金 受領促進 手 数 料	対象投資主1名につき 200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のた めの送金依頼書の作成、発送	

## 振替制度関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主 1 名につき 100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手数料	対象 1 件につき 150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手数料	個人番号等データ処理 1 件につき 300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

## 新投資口予約権関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 1 名につき 100円	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1 件につき 600円	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。但し、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求 1 件につき 800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知  ・行使状況の報告

## (八) 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、以下の委託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支払います。ただし、以下の委託事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、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、口座管理事務手数料が、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正となった場合は、本投資法人と特別口座管理機関との間で協議のうえ、随時口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

## &lt; 委託事務手数料表 &gt;

項目	手数料率	対象事務の内容
特別口座 管理手数料	月末現在の加入者1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)。但し、上記に関わらず、最低料金を月額20,000円とします。 1 ~ 5,000名 150円 5,001 ~ 10,000名 130円 10,001名以上 110円	・特別口座の管理等 ・振替・取次の取扱の報告 ・機構との投資口数残高照合 ・取引残高報告書の作成
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
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、審査 ・変更通知データの作成及び機構あて通知
調査・証明 手数料	調査・証明1件につき 600円 但し、上記に関わらず、投資主名簿等管理事務委託契約を締結の場合は当該手数料は、適用しません。	・各種調査及び各種証明書の発行
個人番号等 登録手数料	個人番号等の登録1件につき 300円	・個人番号等の収集、登録 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・振替機関に対する個人番号等の通知

## (二) 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、下表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を、一般事務受託者から請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)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うものとします。

## &lt; 業務手数料の計算方法 &gt;

以下の計算式により計算した月額の業務手数料の合計金額を上限として、その資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ算出した金額とします。

月額の業務手数料	各計算対象月の前月末時点における合計残高試算表上の総資産額 × 0.09% ÷ 12
----------	--

## (ホ) 本投資法人第1回債、本投資法人第2回債及び本投資法人第3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、本投資法人第2回債及び本投資法人第3回債に係る一般事務受託者を經由して、本投資法人第1回債、本投資法人第2回債及び本投資法人第3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、本投資法人第2回債及び本投資法人第3回債に係る一般事務受託者に、業務規程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。

## (ヘ) 旧DHR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、本合併に伴い旧DHRから承継した旧DHR第1回債に関する財務代理手数料として、以下の表に掲げる金額を上限として当事者間の合意に従って算出した金額を、一般事務受託者である株式三菱東京UFJ銀行に対して平成26年12月24日に支払っています。

名称	上限金額
財務代理手数料	<p>&lt; 基準額 &gt; 16百万円とします。</p> <p>&lt; 変動要因(基準額比) &gt; 上記基準額の変動要因は以下のとおりとします。</p> <p>( ) 投資法人債の発行金額 発行金額100円あたり7銭を基準額に加算します。</p> <p>( ) 償還期限 払込期日から償還期日までの期間につき、1年間あたり20万円を基準額に加算します。</p>

また、元金支払手数料・利金支払手数料として、一般事務受託者に対して以下の金額を元利金の支払期日の前銀行営業日までに支払います。

元金支払手数料 支払元金金額の10,000分の0.075

利金支払手数料 支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

## 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)。

## 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に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、投資主宛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. 執行役員、監督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への上場及び上場を維持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。

## 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。

## ( ) 源泉徴収税率

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) 配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）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。

## ( ) 確定申告

大口個人投資主を除き、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です（確定申告不要制度）。

ただし、総合課税による累進税率が上記( )の税率より低くなる場合には申告した方が有利になることがあり、また、上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合には申告分離課税による損益通算や繰越控除を行う方が有利になることがあります。

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注1)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記( )と同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）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。

(注2) 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3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

## ( ) 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。この場合、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。

## ( ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）が開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以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。なお、非課税の適用を受けるためには、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、NISA口座で受け取る必要があります。

年間投資上限額	NISA（満20歳以上）	ジュニアNISA（未成年者）
平成26年～平成27年	100万円	-
平成28年～平成35年	120万円	80万円



## b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません）。

## c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、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。

## ( ) 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。

## ( ) 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d.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

## d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場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。

## ( ) 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。

## ( ) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に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と損益通算することができます。また、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、上場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。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、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。

## ( ) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記( )と同じ税率による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。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初めに還付されます。

## ( ) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以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。なお、NISA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( )及び( )の損益通算や繰越控除は適用できません。

(注) NISAの年間投資上限額については上記a.( )をご参照下さい。

## (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、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別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. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、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（投資口の譲渡損益は発生しません）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

## c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、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。

## ( ) 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。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

## ( ) 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。

## d. 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。

## 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国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口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きます。）

## (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29年3月31日までに取得する不動産に対しては、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29年3月31日	平成29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%	

(注) 倉庫及びその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

## b. 不動産取得税

本投資法人が平成29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つては、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) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、平成27年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

## 5【運用状況】

## (1)【投資状況】

本投資法人の平成28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1)	保有総額(百万円) (注2)	対総資産比率(%) (注3)
不動産	居住施設	エリア1	11,466	4.4
		エリア2	13,962	5.4
		エリア3	-	-
		エリア4	23,467	9.1
不動産を信託財産とする信託の受益権	居住施設	エリア1	76,562	29.6
		エリア2	64,815	25.1
		エリア3	32,303	12.5
		エリア4	22,219	8.6
小計			244,798	94.8
預金・その他の資産			13,468	5.2
資産総額 計			258,266	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注2)
負債総額	147,223	57.0
純資産総額	111,042	43.0

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

(注2)「保有総額」は、平成28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。

## (2)【投資資産】

## 【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「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「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。

## 【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「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「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。

## 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、平成28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「その他投資資産の主要なもの」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28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	7,294	3.0	8,170	平成18年3月22日	無		
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,500	4,214	1.7	4,140	平成18年3月22日	無		
		1003	カスターリア芝公園	2,630	2,438	1.0	2,090	平成18年3月22日	無		
		1004	カスターリア銀座	2,520	2,376	1.0	2,120	平成18年3月22日	無		
		1005	カスターリア広尾	2,220	2,099	0.9	1,810	平成18年3月22日	無		
		1006	カスターリア日本橋	1,200	1,088	0.4	1,120	平成18年3月22日	無		
		1007	カスターリア八丁堀	2,300	2,138	0.9	2,150	平成19年3月7日	無		
		1008	カスターリア麻布十番	2,910	2,813	1.1	2,620	平成19年6月21日	無		
		1009	カスターリア麻布十番	2,690	2,555	1.0	2,450	平成19年6月21日	無		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	1,865	1,785	0.7	1,650	平成19年6月21日	無		
		1011	カスターリア銀座	1,800	1,687	0.7	1,640	平成19年6月21日	無		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,400	1,348	0.6	1,130	平成19年6月21日	無		
		1015	カスターリア西麻布霞町	2,143	2,186	0.9	2,150	平成22年4月1日	無		
		1016	カスターリアお茶の水	1,770	1,683	0.7	2,050	平成22年4月1日	無		
		1017	カスターリア参宮橋	1,393	1,427	0.6	1,470	平成22年4月1日	無		
		1018	カスターリア水天宮	1,279	1,211	0.5	1,330	平成22年4月1日	無		
		1019	カスターリア水天宮	1,138	1,077	0.4	1,190	平成22年4月1日	無		
		1020	カスターリア新富町	932	883	0.4	981	平成22年4月1日	無		
		1021	カスターリア新富町	825	785	0.3	866	平成22年4月1日	無		
		1022	カスターリア原宿	887	864	0.4	888	平成22年4月1日	無		
		1023	カスターリア代々木上原	608	640	0.3	685	平成22年4月1日	無		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	555	561	0.2	580	平成22年4月1日	無		
		1025	カスターリア新宿7丁目	464	444	0.2	503	平成22年4月1日	無		
		1027	カスターリア人形町	947	875	0.4	1,160	平成22年4月1日	無		
		1028	カスターリア人形町	1,070	992	0.4	1,310	平成22年4月1日	無		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	914	866	0.4	1,030	平成22年4月1日	無		
		1030	カスターリア東日本橋	1,370	1,278	0.5	1,610	平成22年4月1日	無		
		1031	カスターリア神保町	1,160	1,093	0.4	1,390	平成22年4月1日	無		
		1032	カスターリア新富町	675	623	0.3	728	平成22年4月1日	無		
		1033	カスターリア新宿御苑	2,720	2,645	1.1	2,950	平成22年4月1日	無		
		1034	カスターリア高輪台	860	822	0.3	985	平成22年4月1日	無		
		1035	カスターリア東日本橋	666	619	0.3	765	平成22年4月1日	無		
		1036	カスターリア新宿御苑	486	480	0.2	487	平成22年4月1日	無		
		1037	カスターリア新富町	400	379	0.2	444	平成22年4月1日	無		
		1038	カスターリア高輪台	1,190	1,171	0.5	1,300	平成22年4月1日	無		
		1039	カスターリア南麻布	642	615	0.3	671	平成22年4月1日	無		
		1040	カスターリア銀座	2,880	2,753	1.1	2,840	平成22年4月1日	無		
		1041	カスターリア茅場町	2,707	2,547	1.0	2,960	平成22年4月1日	無		
		1042	カスターリア高輪	7,430	7,169	2.9	7,520	平成22年4月1日	無		
		1043	カスターリア東日本橋	3,520	3,303	1.3	3,960	平成22年4月1日	無		
		1045	カスターリア新宿	2,950	2,861	1.2	3,280	平成22年4月1日	無		
		1046	カスターリア市ヶ谷	940	892	0.4	1,330	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	7,085	2.9	8,540	平成23年10月18日	無		
		1048	カスターリア初台	2,030	2,013	0.8	2,240	平成23年12月19日	無		
		1049	カスターリア初台	1,900	1,898	0.8	2,070	平成25年9月27日	無		
		1050	カスターリア恵比寿	1,420	1,430	0.6	1,600	平成25年9月27日	無		
					小計	92,136	88,029	36.0	94,953		

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	カスターリア目黒かむる坂	4,500	4,109	1.7	4,140	平成17年12月20日	無
		2002	カスターリア都立大学	648	606	0.2	555	平成18年3月22日	無
		2004	カスターリア雪谷	1,110	1,019	0.4	1,070	平成19年3月7日	無
		2005	カスターリア祐天寺	1,450	1,349	0.6	1,240	平成19年6月21日	無
		2006	カスターリア大塚	1,480	1,352	0.6	1,590	平成19年6月21日	無
		2007	カスターリア菊川	817	744	0.3	737	平成19年6月21日	無
		2008	カスターリア目黒	844	851	0.3	932	平成22年4月1日	無
		2009	カスターリア大塚	1,040	1,002	0.4	1,200	平成22年4月1日	無
		2010	カスターリア自由が丘	1,200	1,170	0.5	1,340	平成22年4月1日	無
		2011	カスターリア目白	988	941	0.4	1,050	平成22年4月1日	無
		2012	カスターリア池袋	2,570	2,485	1.0	2,690	平成22年4月1日	無
		2013	カスターリア要町	1,140	1,076	0.4	1,200	平成22年4月1日	無
		2014	カスターリアタワー品川シーサイド	7,380	6,915	2.8	8,370	平成22年4月1日	無
		2015	カスターリア八雲	857	834	0.3	744	平成22年4月1日	無
		2016	カスターリア戸越駅前	1,560	1,484	0.6	1,890	平成22年4月1日	無
		2018	カスターリア本所吾妻橋	996	978	0.4	1,060	平成22年4月1日	無
		2019	カスターリア北沢	742	736	0.3	796	平成22年4月1日	無
		2020	カスターリア門前仲町	503	465	0.2	510	平成22年4月1日	無
		2023	カスターリア上池台	198	184	0.1	212	平成22年4月1日	無
		2024	カスターリア森下	832	772	0.3	985	平成22年4月1日	無
		2025	カスターリア若林公園	776	754	0.3	809	平成22年4月1日	無
		2026	カスターリア浅草橋	792	740	0.3	913	平成22年4月1日	無
		2027	カスターリア入谷	546	510	0.2	641	平成22年4月1日	無
		2028	カスターリア北上野	2,641	2,449	1.0	2,590	平成22年4月1日	無
		2029	カスターリア森下	686	631	0.3	771	平成22年4月1日	無
		2030	カスターリア三ノ輪	1,430	1,316	0.5	1,510	平成22年4月1日	無
		2031	カスターリア尾山台	533	506	0.2	583	平成22年4月1日	無
		2032	カスターリア中野	1,060	987	0.4	1,200	平成22年4月1日	無
		2033	カスターリア用賀	923	879	0.4	1,110	平成22年4月1日	無
		2034	カスターリア住吉	948	869	0.4	983	平成22年4月1日	無
		2035	カスターリア門前仲町	2,160	2,020	0.8	2,600	平成22年4月1日	無
		2036	カスターリア押上	1,100	1,010	0.4	1,100	平成22年4月1日	無
		2037	カスターリア蔵前	1,260	1,166	0.5	1,430	平成22年4月1日	無
		2038	カスターリア中延	1,790	1,697	0.7	2,560	平成22年6月29日	無
		2039	ロイヤルパークス豊洲	7,360	6,608	2.7	9,190	平成22年11月1日	無
2040	カスターリア戸越	1,770	1,639	0.7	2,500	平成22年11月1日	無		
2041	カスターリア大井町	1,181	1,186	0.5	1,450	平成23年6月30日	無		
2042	カスターリア大森	1,500	1,472	0.6	1,760	平成23年8月2日	無		
2043	カスターリア三宿	1,900	1,881	0.8	2,280	平成23年10月7日	無		
2044	カスターリア荒川	1,660	1,606	0.7	2,100	平成24年3月28日	無		
2045	カスターリア大森	2,370	2,318	0.9	2,760	平成24年3月29日	無		
2046	カスターリア中目黒	3,800	3,802	1.6	4,400	平成24年11月29日	無		
2047	カスターリア目黒長者丸	2,030	2,035	0.8	2,300	平成25年9月27日	無		
2048	カスターリア目黒鷹番	1,750	1,773	0.7	1,880	平成25年9月27日	無		
2049	カスターリア大森	1,520	1,514	0.6	1,690	平成25年9月27日	無		
2050	森のとなり	1,020	1,066	0.4	1,170	平成26年7月1日	無		
2051	カスターリア目黒平町	1,165	1,225	0.5	1,240	平成26年9月26日	無		
2052	ロイヤルパークスシーサー	4,350	4,462	1.8	4,830	平成27年5月1日	無		
2053	カスターリア本駒込	1,520	1,558	0.6	1,670	平成27年5月1日	無		
			小計	82,396	78,777	32.2	92,331		

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	1,606	0.7	1,940	平成18年3月22日	無	
		3002	カスターリア鶴見	666	610	0.2	720	平成19年6月21日	無	
		3003	カスターリア船橋	704	693	0.3	770	平成22年4月1日	無	
		3006	カスターリア西船橋	783	763	0.3	887	平成22年4月1日	無	
		3007	カスターリア舞浜	670	621	0.3	635	平成22年4月1日	無	
		3008	カスターリア市川妙典	671	631	0.3	703	平成22年4月1日	無	
		3010	カスターリア浦安	592	577	0.2	614	平成22年4月1日	無	
		3011	カスターリア南行徳	543	512	0.2	493	平成22年4月1日	無	
		3012	カスターリア南行徳	385	364	0.1	338	平成22年4月1日	無	
		3013	カスターリア野毛山	325	304	0.1	317	平成22年4月1日	無	
		3017	カスターリア市川	461	419	0.2	513	平成22年4月1日	無	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	5,300	5,043	2.1	5,900	平成23年10月7日	無	
		3019	カスターリア武蔵小杉	1,680	1,679	0.7	1,900	平成25年9月27日	無	
		3020	ロイヤルパークス若葉台	4,360	4,258	1.7	4,750	平成26年3月28日	無	
		3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	9,100	9,314	3.8	10,600	平成27年5月1日	無	
		3022	エルプレイス新子安	1,720	1,788	0.7	1,940	平成27年5月1日	無	
	3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060	1,082	0.4	1,270	平成27年5月1日	無		
	小計				30,694	30,272	12.4	34,290		
	居住施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	1,920	1,682	0.7	1,580	平成17年12月20日	無
			4008	アブリーレ垂水	1,340	1,203	0.5	1,550	平成22年4月1日	無
			4009	クレスト草津	3,004	2,963	1.2	1,940	平成22年4月1日	無
			4010	カスターリア堺筋本町	1,490	1,361	0.6	1,600	平成22年4月1日	無
			4011	カスターリア新梅田	1,376	1,247	0.5	1,420	平成22年4月1日	無
			4012	カスターリア阿倍野	4,368	4,088	1.7	4,620	平成22年4月1日	無
			4014	カスターリア栄	1,010	935	0.4	1,190	平成22年4月1日	無
			4015	カスターリア日本橋高津	3,570	3,205	1.3	3,740	平成22年4月1日	無
			4016	カスターリア円山裏参道	411	374	0.2	494	平成22年4月1日	無
			4017	カスターリア円山表参道	1,740	1,595	0.7	1,940	平成22年4月1日	無
			4018	カスターリア東比恵	960	873	0.4	985	平成22年4月1日	無
			4019	カスターリアタワー長堀橋	3,400	3,070	1.3	4,370	平成22年4月1日	無
			4020	カスターリア三宮	1,230	1,111	0.5	1,470	平成22年4月1日	無
			4021	カスターリア勾当台公園	481	429	0.2	536	平成22年4月1日	無
			4022	カスターリア一番町	783	713	0.3	915	平成22年4月1日	無
4023			カスターリア大町	656	631	0.3	726	平成22年4月1日	無	
4024			カスターリア上町台	2,190	2,013	0.8	2,590	平成22年4月1日	無	
4025			カスターリアタワー肥後橋	2,670	2,463	1.0	3,490	平成22年4月1日	無	
4026			ビッグタワー南3条	1,740	1,443	0.6	2,490	平成22年11月1日	無	
4027			カスターリア伏見	2,260	2,078	0.8	2,980	平成23年1月14日	無	
4028			カスターリア名駅南	720	690	0.3	897	平成23年8月1日	無	
4029			カスターリア薬院	930	917	0.4	1,110	平成23年9月26日	無	
4030			カスターリア壬生	1,193	1,157	0.5	1,440	平成23年12月22日	無	
4031			カスターリア榴ヶ岡	1,208	1,195	0.5	1,690	平成24年9月3日	無	
4032			カスターリア大濠ベイタワー	2,910	2,799	1.1	3,750	平成25年3月25日	無	
4033			ロイヤルパークスなんば	2,830	2,709	1.1	3,080	平成25年3月29日	無	
4034			カスターリア志賀本通	1,730	1,686	0.7	2,140	平成25年6月26日	無	
4035	カスターリア京都西大路	973	1,044	0.4	1,030	平成27年11月2日	無			
小計				49,093	45,687	18.7	55,763			
居住施設 小計				254,319	242,767	99.2	277,337			
居住施設 (高齢者向け住宅)	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	930	909	0.4	1,260	平成25年6月24日	無	
		6002	油壺マリーナヒルズ	1,100	1,120	0.5	1,250	平成26年9月1日	無	
	小計				2,030	2,030	0.8	2,510		
合計				256,349	244,798	100.0	279,847			

(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、NCRとの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28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(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、決算日である平成28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、NCRとの合併の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	5,093.51	96	93	97.4	84	16
1002	カスターリア麻布十番七面坂	3,492.93	3,273.63	96	89	93.7	100	-
1003	カスターリア芝公園	2,707.51	2,484.14	75	70	91.7	91	9
1004	カスターリア銀座	2,226.42	2,128.56	67	64	95.6	100	-
1005	カスターリア広尾	1,621.59	1,621.59	24	24	100.0	95	5
1006	カスターリア日本橋	1,458.73	1,458.73	51	51	100.0	100	-
1007	カスターリア八丁堀	2,969.57	2,875.76	59	57	96.8	86	14
1008	カスターリア麻布十番	2,400.00	2,303.00	51	49	96.0	100	-
1009	カスターリア麻布十番	2,094.58	2,004.51	66	63	95.7	97	3
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,917.62	1,917.62	41	41	100.0	93	8
1011	カスターリア銀座	1,817.56	1,718.72	61	58	94.6	100	-
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,123.80	1,123.80	30	30	100.0	100	-
1015	カスターリア西麻布霞町	2,779.77	2,672.64	37	36	96.1	24	76
1016	カスターリアお茶の水	2,559.21	2,443.69	44	42	95.5	66	34
1017	カスターリア参宮橋	1,898.47	1,898.47	26	26	100.0	15	85
1018	カスターリア水天宮	1,940.94	1,874.92	62	60	96.6	100	-
1019	カスターリア水天宮	1,858.34	1,858.34	55	55	100.0	100	-
1020	カスターリア新富町	1,444.52	1,386.67	40	38	96.0	100	-
1021	カスターリア新富町	1,244.54	1,244.54	33	33	100.0	100	-
1022	カスターリア原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0	71	29
1023	カスターリア代々木上原	811.95	779.67	25	24	96.0	100	-
1024	カスターリア千駄ヶ谷	803.03	772.61	21	20	96.2	86	14
1025	カスターリア新宿7丁目	957.60	957.60	23	23	100.0	100	-
1027	カスターリア人形町	1,747.90	1,747.90	32	32	100.0	75	25
1028	カスターリア人形町	1,826.80	1,778.99	38	37	97.4	79	21
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0	88	13
1030	カスターリア東日本橋	2,117.46	2,086.79	63	62	98.6	100	-
1031	カスターリア神保町	1,628.80	1,548.76	60	57	95.1	100	-
1032	カスターリア新富町	972.51	951.50	41	40	97.8	100	-
1033	カスターリア新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0	99	1
1034	カスターリア高輪台	1,147.44	1,112.36	32	31	96.9	100	-
1035	カスターリア東日本橋	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0	100	-
1036	カスターリア新宿御苑	668.79	644.02	27	26	96.3	100	-
1037	カスターリア新富町	681.00	647.00	20	19	95.0	100	-
1038	カスターリア高輪台	1,567.84	1,471.90	40	38	93.9	100	-
1039	カスターリア南麻布	882.67	882.67	24	24	100.0	100	-
1040	カスターリア銀座	3,494.42	3,301.33	96	90	94.5	100	-
1041	カスターリア茅場町	4,602.95	4,542.21	88	87	98.7	88	13
1042	カスターリア高輪	10,408.26	10,152.66	169	165	97.5	51	49
1043	カスターリア東日本橋	6,442.28	6,000.75	103	96	93.1	45	55
1045	カスターリア新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0	100	-
1046	カスターリア市ヶ谷	1,546.34	1,506.33	50	49	97.4	100	-
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	16,849.50	16,281.76	213	204	96.6	64	36
1048	カスターリア初台	3,077.05	2,945.56	81	78	95.7	100	-
1049	カスターリア初台	2,339.42	2,185.16	56	53	93.4	89	11
1050	カスターリア恵比寿	1,659.71	1,571.16	36	34	94.7	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	カスターリア目黒かむろ坂	4,967.97	4,831.17	125	121	97.2	100	-
2002	カスターリア都立大学	863.70	836.92	30	29	96.9	100	-
2004	カスターリア雪谷	1,542.30	1,516.28	52	51	98.3	100	-
2005	カスターリア祐天寺	1,380.35	1,246.52	29	26	90.3	100	-
2006	カスターリア大塚	1,871.70	1,847.90	70	69	98.7	100	-
2007	カスターリア菊川	1,168.18	1,168.18	43	43	100.0	100	-
2008	カスターリア目黒	1,414.73	1,307.84	26	24	92.4	96	4
2009	カスターリア大塚	1,784.50	1,662.92	54	50	93.2	100	-
2010	カスターリア自由が丘	1,472.47	1,296.46	40	35	88.0	100	-
2011	カスターリア目白	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0	45	55
2012	カスターリア池袋	3,644.35	3,515.31	87	85	96.5	98	2
2013	カスターリア要町	1,624.06	1,601.92	73	72	98.6	100	-
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	12,732.35	12,510.06	208	204	98.3	45	55
2015	カスターリア八雲	1,276.91	1,276.91	18	18	100.0	17	83
2016	カスターリア戸越駅前	2,014.12	2,014.12	64	64	100.0	100	-
2018	カスターリア本所吾妻橋	2,255.88	2,131.36	35	33	94.5	43	57
2019	カスターリア北沢	1,220.16	1,220.16	15	15	100.0	-	100
2020	カスターリア門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0	100	-
2023	カスターリア上池台	414.45	414.45	12	12	100.0	100	-
2024	カスターリア森下	1,383.90	1,329.06	38	37	96.0	100	-
2025	カスターリア若林公園	1,425.43	1,304.48	23	21	91.5	39	61
2026	カスターリア浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0	100	-
2027	カスターリア入谷	1,415.15	1,230.45	22	19	86.9	50	50
2028	カスターリア北上野	4,197.66	3,837.86	102	94	91.4	100	-
2029	カスターリア森下	1,275.60	1,211.82	40	38	95.0	100	-
2030	カスターリア三ノ輪	2,406.41	2,241.88	78	72	93.2	100	-
2031	カスターリア尾山台	857.32	832.31	28	27	97.1	100	-
2032	カスターリア中野	1,613.86	1,495.22	42	39	92.6	100	-
2033	カスターリア用賀	1,472.38	1,397.51	45	43	94.9	100	-
2034	カスターリア住吉	1,362.60	1,315.73	60	58	96.6	100	-
2035	カスターリア門前仲町	3,038.98	3,038.98	94	94	100.0	99	1
2036	カスターリア押上	1,785.24	1,785.24	60	60	100.0	100	-
2037	カスターリア蔵前	1,994.93	1,994.93	67	67	100.0	100	-
2038	カスターリア中延	2,421.82	2,334.38	83	80	96.4	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	カスターリア戸越	2,629.59	2,518.19	120	115	95.8	100	-
2041	カスターリア大井町	1,413.75	1,413.75	65	65	100.0	100	-
2042	カスターリア大森	2,046.36	2,015.07	60	59	98.5	100	-
2043	カスターリア三宿	2,640.86	2,553.31	54	52	96.7	96	4
2044	カスターリア荒川	3,797.92	3,555.91	70	66	93.6	60	40
2045	カスターリア大森	2,818.70	2,674.21	112	105	94.9	100	-
2046	カスターリア中目黒	3,166.71	2,974.80	101	95	93.9	99	1
2047	カスターリア目黒長者丸	2,123.77	2,031.61	61	59	95.7	100	-
2048	カスターリア目黒鷹番	1,961.52	1,879.78	55	53	95.8	96	4
2049	カスターリア大森	2,004.80	1,885.78	74	70	94.1	100	-
2050	森のとなり	1,668.24	1,569.48	28	26	94.1	46	54
2051	カスターリア目黒平町	1,278.52	1,203.08	38	36	94.1	97	3
2052	ロイヤルパークスシーサー	17,269.74	17,269.74	260	260	100.0	29	71
2053	カスターリア本駒込	2,224.41	2,060.43	67	63	92.6	100	-

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	カスターリア鶴見	1,452.09	1,408.95	32	31	97.0	97	3
3003	カスターリア船橋	1,552.01	1,482.41	87	83	95.5	100	-
3006	カスターリア西船橋	1,597.32	1,498.72	81	76	93.8	100	-
3007	カスターリア舞浜	1,287.72	1,203.48	61	57	93.5	100	-
3008	カスターリア市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0	100	-
3010	カスターリア浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0	100	-
3011	カスターリア南行徳	1,031.81	1,010.78	49	48	98.0	100	-
3012	カスターリア南行徳	724.63	724.63	35	35	100.0	100	-
3013	カスターリア野毛山	744.90	695.24	30	28	93.3	100	-
3017	カスターリア市川	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	カスターリア武蔵小杉	2,179.80	2,026.89	85	79	93.0	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
3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	26,294.49	26,294.49	418	418	100.0	62	38
3022	エルブレイス新子安	3,009.74	3,009.74	115	115	100.0	100	-
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	3,808.97	3,808.97	56	56	100.0	29	71
4001	カスターリア新栄	3,548.48	3,277.02	131	120	92.3	100	-
4008	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0	-	100
4009	クレスト草津	13,452.80	10,856.06	540	436	80.7	100	-
4010	カスターリア堀筋本町	3,471.39	3,267.90	117	110	94.1	100	-
4011	カスターリア新梅田	3,279.90	3,110.86	108	103	94.8	100	-
4012	カスターリア阿倍野	10,920.75	9,849.72	154	141	90.2	20	80
4014	カスターリア栄	2,836.00	2,699.14	73	69	95.2	100	-
4015	カスターリア日本橋高津	9,334.47	9,126.94	262	256	97.8	81	19
4016	カスターリア円山裏参道	1,522.89	1,438.89	36	34	94.5	100	-
4017	カスターリア円山表参道	6,100.31	5,389.63	146	130	88.4	100	-
4018	カスターリア東比恵	3,061.60	3,061.60	115	115	100.0	100	-
4019	カスターリアタワー長堀橋	8,747.40	8,684.20	133	132	99.3	53	47
4020	カスターリア三宮	3,071.60	2,959.04	112	108	96.3	100	-
4021	カスターリア勾当台公園	1,684.10	1,654.41	50	49	98.2	100	-
4022	カスターリア一番町	2,800.32	2,665.59	68	65	95.2	100	-
4023	カスターリア大町	2,149.08	2,089.12	72	70	97.2	100	-
4024	カスターリア上町台	5,415.39	5,415.39	69	69	100.0	-	100
4025	カスターリアタワー肥後橋	6,230.20	5,993.04	194	187	96.2	99	1
4026	ビッグタワー南3条	8,661.19	8,496.68	179	176	98.1	99	1
4027	カスターリア伏見	7,022.69	6,655.04	123	115	94.8	70	30
4028	カスターリア名駅南	1,822.10	1,822.10	70	70	100.0	100	-
4029	カスターリア薬院	2,784.83	2,761.41	118	117	99.2	100	-
4030	カスターリア壬生	2,828.39	2,550.79	78	70	90.2	100	-
4031	カスターリア榴ヶ岡	4,471.11	4,471.11	84	84	100.0	71	29
4032	カスターリア大濠ベイタワー	11,089.75	6,892.42	215	134	62.2	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	カスターリア志賀本通	5,086.69	4,779.16	128	121	94.0	100	-
4035	カスターリア京都西大路	2,035.37	1,935.99	81	77	95.1	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	-	-
6002	油壺マリーナヒルズ	3,901.14 (注7)	3,901.14	1 (注9)	1	100.0	-	-
ポートフォリオ合計		505,935.16	486,130.87	11,426	10,917	96.1	81	19

(注1)「賃貸可能面積」には、平成28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28年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者(前受益者)から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注3)「賃貸可能戸数」には、平成28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28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28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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最寄駅との近接性</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閑静な住宅街に立地している</li> <li>・近隣の文教施設が充実している</li> <li>・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</li> </ul>
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。

(注9)専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。

(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、NCRとの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28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賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。
- ・「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。

## &lt; 不動産又は信託不動産の収益状況 &gt;

物件番号	1001	1002	1003	1004
名称	クイズ恵比寿	カスターリア 麻布十番七面坂	カスターリア芝公園	カスターリア銀座
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	34,656	17,739	10,368	10,111
敷金・保証金等	177,687	27,640	12,446	11,577
稼働率	97.4	93.7	91.7	95.6
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	230,795	117,184	67,802	62,956
賃貸事業収入賃貸料	205,148	108,348	64,963	57,151
その他賃貸事業収入	25,647	8,835	2,838	5,804
(B)賃貸事業費用 小計	54,668	23,733	15,037	18,758
公租公課	8,142	4,730	3,399	3,255
外注管理費	18,185	10,286	6,332	9,373
修繕費	13,683	3,662	3,457	3,959
損害保険料	140	106	71	67
水道光熱費	13,247	2,635	501	661
その他賃貸事業費用	1,268	2,312	1,274	1,440
(C) NOI (= A-B)	176,127	93,450	52,764	44,197
(D) 減価償却費	31,797	24,017	15,022	13,081
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	144,329	69,432	37,742	31,116
(F) 資本的支出	17,029	263	271	2,846
(G) NCF (= C-F)	159,097	93,186	52,492	41,351
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	カスターリア広尾	カスターリア日本橋	カスターリア八丁堀	カスターリア麻布十番
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	7,987	6,236	10,505	11,319
敷金・保証金等	39,761	10,849	13,140	14,330
稼働率	100.0	100.0	96.8	96.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	50,567	38,113	65,860	69,937
賃貸事業収入賃貸料	47,856	36,630	63,194	67,240
その他賃貸事業収入	2,710	1,482	2,665	2,696
(B)賃貸事業費用 小計	9,723	9,157	12,826	13,274
公租公課	2,706	1,809	2,818	2,396
外注管理費	4,176	4,250	6,372	6,707
修繕費	468	1,898	2,022	2,644
損害保険料	39	45	75	59
水道光熱費	1,643	346	401	341
その他賃貸事業費用	689	806	1,136	1,125
(C) NOI (= A-B)	40,844	28,955	53,033	56,662
(D) 減価償却費	11,194	8,275	14,403	11,903
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	29,650	20,679	38,629	44,759
(F) 資本的支出	808	271	-	302
(G) NCF (= C-F)	40,036	28,683	53,033	56,360
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	カスターリア麻布十番	カスターリア新宿夏目坂	カスターリア銀座	カスターリア渋谷櫻丘
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,495	8,040	7,832	5,652
敷金・保証金等	13,145	35,106	8,806	7,820
稼働率	95.7	100.0	94.6	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	62,170	46,997	49,741	34,518
賃貸事業収入賃貸料	59,122	45,054	47,796	33,313
その他賃貸事業収入	3,048	1,943	1,944	1,204
(B)賃貸事業費用 小計	19,726	14,139	13,320	7,714
公租公課	2,831	2,123	2,194	1,780
外注管理費	10,469	7,024	6,114	3,888
修繕費	4,708	3,598	3,636	594
損害保険料	62	49	49	35
水道光熱費	481	262	269	350
その他賃貸事業費用	1,173	1,081	1,055	1,065
(C) NOI (= A-B)	42,443	32,857	36,420	26,803
(D) 減価償却費	13,440	7,939	10,678	5,937
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	29,003	24,917	25,742	20,866
(F) 資本的支出	540	2,049	393	-
(G) NCF (= C-F)	41,902	30,807	36,027	26,803
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	カスターリア西麻布霞町	カスターリアお茶の水	カスターリア参宮橋	カスターリア水天宮
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,886	9,205	6,711	7,060
敷金・保証金等	14,929	18,879	8,372	7,007
稼働率	96.1	95.5	100.0	96.6
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	65,396	59,679	41,926	45,942
賃貸事業収入賃貸料	59,752	55,854	35,541	42,645
その他賃貸事業収入	5,644	3,824	6,385	3,297
(B)賃貸事業費用 小計	34,458	11,326	15,071	12,141
公租公課	4,431	2,870	2,755	2,326
外注管理費	9,571	4,644	4,461	4,334
修繕費	15,022	2,370	6,487	2,622
損害保険料	79	63	50	50
水道光熱費	2,684	373	347	1,703
その他賃貸事業費用	2,671	1,003	970	1,104
(C) NOI (= A-B)	30,938	48,352	26,854	33,800
(D) 減価償却費	8,139	8,293	5,217	6,965
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	22,798	40,059	21,637	26,835
(F) 資本的支出	47,782	2,511	15,990	2,276
(G) NCF (= C-F)	16,844	45,841	10,864	31,524
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	カスターリア水天宮	カスターリア新富町	カスターリア新富町	カスターリア原宿
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,643	5,195	4,670	4,360
敷金・保証金等	6,002	7,283	6,232	5,267
稼働率	100.0	96.0	100.0	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	40,835	32,195	28,954	26,622
賃貸事業収入賃貸料	38,924	31,603	27,110	25,357
その他賃貸事業収入	1,910	592	1,844	1,264
(B)賃貸事業費用 小計	10,361	8,439	7,368	8,459
公租公課	2,464	1,812	1,371	1,472
外注管理費	3,520	2,747	3,262	2,232
修繕費	1,474	2,435	2,196	3,291
損害保険料	51	42	36	33
水道光熱費	1,530	568	355	324
その他賃貸事業費用	1,320	832	146	1,104
(C) NOI (= A-B)	30,473	23,756	21,585	18,162
(D) 減価償却費	6,477	5,717	5,518	3,036
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	23,996	18,039	16,066	15,125
(F) 資本的支出	1,229	4,625	4,488	481
(G) NCF (= C-F)	29,243	19,131	17,097	17,680
取得価格(百万円)	1,138	932	825	887

物件番号	1023	1024	1025	1027
名称	カスターリア代々木上原	カスターリア千駄ヶ谷	カスターリア新宿7丁目	カスターリア人形町
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,458	3,163	3,087	5,981
敷金・保証金等	5,646	4,008	2,887	8,463
稼働率	96.0	96.2	100.0	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	21,392	18,327	18,954	37,163
賃貸事業収入賃貸料	20,514	17,085	18,323	35,131
その他賃貸事業収入	878	1,241	630	2,031
(B)賃貸事業費用 小計	5,185	10,128	4,658	8,470
公租公課	987	1,010	951	1,941
外注管理費	2,183	3,273	1,820	3,360
修繕費	1,183	4,545	863	1,564
損害保険料	22	20	26	47
水道光熱費	172	168	320	434
その他賃貸事業費用	635	1,111	676	1,121
(C) NOI (= A-B)	16,207	8,198	14,295	28,692
(D) 減価償却費	2,879	2,323	1,836	6,020
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	13,327	5,875	12,459	22,672
(F) 資本的支出	2,755	11,004	-	1,305
(G) NCF (= C-F)	13,451	2,805	14,295	27,387
取得価格(百万円)	608	555	464	947



物件番号	1028	1029	1030	1031
名称	カスターリア人形町	カスターリア新御茶ノ水	カスターリア東日本橋	カスターリア神保町
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,430	5,337	8,031	6,533
敷金・保証金等	9,470	7,538	11,114	6,845
稼働率	97.4	100.0	98.6	95.1
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	40,557	32,532	49,144	41,349
賃貸事業収入賃貸料	39,022	31,134	47,531	39,935
その他賃貸事業収入	1,535	1,397	1,613	1,414
(B)賃貸事業費用 小計	7,819	8,676	9,971	8,411
公租公課	1,980	1,750	2,282	1,774
外注管理費	3,289	3,474	3,798	3,399
修繕費	959	2,394	2,438	1,953
損害保険料	50	41	75	43
水道光熱費	489	247	424	459
その他賃貸事業費用	1,049	767	951	780
(C) NOI (=A-B)	32,738	23,855	39,173	32,937
(D) 減価償却費	6,714	4,303	7,888	5,553
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	26,023	19,552	31,284	27,384
(F) 資本的支出	594	1,150	482	463
(G) NCF (=C-F)	32,143	22,704	38,691	32,474
取得価格(百万円)	1,070	914	1,370	1,160

物件番号	1032	1033	1034	1035
名称	カスターリア新富町	カスターリア新宿御苑	カスターリア高輪台	カスターリア東日本橋
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,947	14,000	4,654	4,056
敷金・保証金等	4,678	19,263	4,427	6,228
稼働率	97.8	100.0	96.9	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	24,749	83,844	29,261	24,370
賃貸事業収入賃貸料	23,481	81,667	28,443	24,336
その他賃貸事業収入	1,268	2,177	818	34
(B)賃貸事業費用 小計	7,146	13,440	5,482	3,948
公租公課	1,153	4,108	1,523	1,299
外注管理費	3,378	5,492	2,303	1,468
修繕費	1,484	1,975	539	79
損害保険料	33	105	33	33
水道光熱費	425	546	249	377
その他賃貸事業費用	669	1,213	832	689
(C) NOI (=A-B)	17,603	70,404	23,779	20,422
(D) 減価償却費	4,361	12,823	3,707	3,802
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	13,241	57,580	20,071	16,620
(F) 資本的支出	725	951	409	417
(G) NCF (=C-F)	16,878	69,452	23,369	20,004
取得価格(百万円)	675	2,720	860	666

物件番号	1036	1037	1038	1039
名称	カスターリア新宿御苑	カスターリア新富町	カスターリア高輪台	カスターリア南麻布
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,553	2,507	5,969	3,488
敷金・保証金等	815	3,227	6,821	3,650
稼働率	96.3	95.0	93.9	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	16,153	16,660	36,841	21,414
賃貸事業収入賃貸料	15,488	15,414	36,299	20,523
その他賃貸事業収入	664	1,245	542	891
(B)賃貸事業費用 小計	13,775	4,944	23,069	5,213
公租公課	869	807	2,005	1,110
外注管理費	1,726	2,207	3,937	2,322
修繕費	10,524	803	15,796	866
損害保険料	22	21	45	22
水道光熱費	214	290	350	135
その他賃貸事業費用	419	815	933	755
(C) NOI (= A-B)	2,378	11,715	13,772	16,201
(D) 減価償却費	2,555	2,319	5,125	2,638
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	177	9,396	8,647	13,562
(F) 資本的支出	23,272	874	24,540	146
(G) NCF (= C-F)	20,894	10,841	10,767	16,054
取得価格(百万円)	486	400	1,190	642

物件番号	1040	1041	1042	1043
名称	カスターリア銀座	カスターリア茅場町	カスターリア高輪	カスターリア東日本橋
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,310	15,015	38,104	20,593
敷金・保証金等	14,000	20,485	53,214	30,678
稼働率	94.5	98.7	97.5	93.1
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	83,047	95,014	240,129	138,316
賃貸事業収入賃貸料	79,381	88,440	220,867	126,484
その他賃貸事業収入	3,666	6,573	19,262	11,832
(B)賃貸事業費用 小計	18,814	18,554	66,405	33,446
公租公課	4,524	4,504	14,119	7,622
外注管理費	7,895	8,268	24,571	15,602
修繕費	4,849	4,167	18,262	8,640
損害保険料	110	118	285	182
水道光熱費	812	593	2,300	986
その他賃貸事業費用	621	901	6,864	411
(C) NOI (= A-B)	64,233	76,459	173,723	104,870
(D) 減価償却費	13,628	14,587	26,924	20,271
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	50,604	61,872	146,799	84,599
(F) 資本的支出	2,336	1,847	9,836	3,613
(G) NCF (= C-F)	61,896	74,612	163,886	101,256
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	カスターリア新宿	カスターリア市ヶ谷	芝浦アイランド ブルームタワー	カスターリア初台
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	14,955	6,633	57,807	11,053
敷金・保証金等	-	6,827	212,534	11,221
稼働率	100.0	97.4	96.6	95.7
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	92,554	39,947	374,954	70,572
賃貸事業収入賃貸料	89,731	38,752	340,591	66,534
その他賃貸事業収入	2,822	1,195	34,363	4,037
(B)賃貸事業費用 小計	10,904	12,324	137,399	16,737
公租公課	4,896	1,881	18,565	4,096
外注管理費	4,647	6,824	60,131	8,151
修繕費	323	2,494	15,095	3,231
損害保険料	93	43	712	93
水道光熱費	630	284	3,818	631
その他賃貸事業費用	314	794	39,076	532
(C) NOI (=A-B)	81,649	27,623	237,555	53,834
(D) 減価償却費	9,699	6,770	88,915	14,829
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	71,949	20,853	148,640	39,005
(F) 資本的支出	-	370	923	300
(G) NCF (=C-F)	81,649	27,252	236,632	53,534
取得価格(百万円)	2,950	940	7,580	2,030

物件番号	1049	1050	2001	2002
名称	カスターリア初台	カスターリア恵比寿	カスターリア 目黒かむろ坂	カスターリア都立大学
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	9,082	6,897	20,319	3,246
敷金・保証金等	11,774	9,471	23,924	3,605
稼働率	93.4	94.7	97.2	96.9
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	58,243	43,175	125,286	19,194
賃貸事業収入賃貸料	55,085	42,156	119,438	18,653
その他賃貸事業収入	3,158	1,019	5,847	541
(B)賃貸事業費用 小計	15,873	8,708	32,901	4,575
公租公課	3,374	2,270	5,809	538
外注管理費	6,265	4,599	17,873	2,412
修繕費	4,805	919	6,561	712
損害保険料	69	47	148	28
水道光熱費	846	332	819	303
その他賃貸事業費用	513	539	1,688	580
(C) NOI (=A-B)	42,370	34,467	92,384	14,618
(D) 減価償却費	10,196	7,820	27,285	5,202
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	32,173	26,646	65,099	9,416
(F) 資本的支出	826	1,128	-	-
(G) NCF (=C-F)	41,544	33,338	92,384	14,618
取得価格(百万円)	1,900	1,420	4,500	648

物件番号	2004	2005	2006	2007
名称	カスターリア雪谷	カスターリア祐天寺	カスターリア大塚	カスターリア菊川
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,701	5,506	7,540	4,418
敷金・保証金等	7,644	11,404	9,201	6,408
稼働率	98.3	90.3	98.7	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	36,693	35,323	45,981	28,345
賃貸事業収入賃貸料	34,306	34,761	43,478	26,417
その他賃貸事業収入	2,387	561	2,503	1,928
(B)賃貸事業費用 小計	7,697	9,791	11,982	8,779
公租公課	1,886	1,292	2,152	1,448
外注管理費	3,735	4,077	6,445	2,756
修繕費	832	1,872	1,552	3,256
損害保険料	46	38	56	40
水道光熱費	333	149	669	275
その他賃貸事業費用	862	2,361	1,105	1,003
(C) NOI (= A-B)	28,995	25,531	33,998	19,566
(D) 減価償却費	8,168	8,572	11,528	6,739
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	20,826	16,958	22,470	12,826
(F) 資本的支出	-	864	107	-
(G) NCF (= C-F)	28,995	24,666	33,891	19,566
取得価格(百万円)	1,110	1,450	1,480	817

物件番号	2008	2009	2010	2011
名称	カスターリア目黒	カスターリア大塚	カスターリア自由が丘	カスターリア目白
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,568	5,727	5,667	5,447
敷金・保証金等	6,061	7,866	8,326	7,012
稼働率	92.4	93.2	88.0	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	28,568	37,067	37,454	34,496
賃貸事業収入賃貸料	27,016	35,321	35,750	32,579
その他賃貸事業収入	1,552	1,745	1,703	1,916
(B)賃貸事業費用 小計	10,341	8,798	11,758	6,144
公租公課	1,432	1,782	2,096	1,643
外注管理費	3,357	3,482	3,480	2,814
修繕費	3,815	2,388	5,114	967
損害保険料	35	58	39	36
水道光熱費	204	412	270	220
その他賃貸事業費用	1,496	674	758	460
(C) NOI (= A-B)	18,227	28,268	25,696	28,352
(D) 減価償却費	4,819	6,850	4,814	5,219
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	13,407	21,418	20,881	23,132
(F) 資本的支出	17,601	546	8,773	810
(G) NCF (= C-F)	626	27,722	16,923	27,541
取得価格(百万円)	844	1,040	1,200	988

物件番号	2012	2013	2014	2015
名称	カスターリア池袋	カスターリア要町	カスターリアタワー 品川シーサイド	カスターリア八雲
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,468	6,328	43,256	4,113
敷金・保証金等	15,820	9,064	65,347	5,203
稼働率	96.5	98.6	98.3	100.0
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	94,439	38,312	276,708	24,872
貸貸事業収入賃貸料	80,717	36,986	256,946	23,305
その他貸貸事業収入	13,722	1,326	19,761	1,567
(B)貸貸事業費用 小計	30,572	10,491	63,403	8,407
公租公課	4,100	1,603	15,140	1,695
外注管理費	8,648	3,759	30,003	3,434
修繕費	16,259	4,039	13,650	2,761
損害保険料	101	43	388	35
水道光熱費	764	414	2,806	201
その他貸貸事業費用	697	630	1,413	278
(C) NOI (= A-B)	63,867	27,821	213,304	16,465
(D) 減価償却費	12,656	5,550	44,973	3,520
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	51,210	22,271	168,330	12,945
(F) 資本的支出	59,365	270	3,231	2,654
(G) NCF (= C-F)	4,501	27,551	210,072	13,810
取得価格(百万円)	2,570	1,140	7,380	857

物件番号	2016	2018	2019	2020
名称	カスターリア戸越駅前	カスターリア本所吾妻橋	カスターリア北沢	カスターリア門前仲町
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,361	5,586	4,262	2,790
敷金・保証金等	10,709	8,092	6,046	-
稼働率	100.0	94.5	100.0	100.0
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	50,709	36,082	26,168	16,969
貸貸事業収入賃貸料	50,166	34,011	24,814	16,743
その他貸貸事業収入	542	2,070	1,354	226
(B)貸貸事業費用 小計	6,539	9,105	6,938	2,982
公租公課	2,599	2,361	1,705	917
外注管理費	3,006	3,317	3,051	1,109
修繕費	146	2,165	855	92
損害保険料	60	55	31	23
水道光熱費	372	490	604	251
その他貸貸事業費用	352	714	689	587
(C) NOI (= A-B)	44,170	26,976	19,230	13,987
(D) 減価償却費	6,279	6,650	4,322	3,280
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	37,890	20,326	14,907	10,706
(F) 資本的支出	705	4,484	2,185	-
(G) NCF (= C-F)	43,464	22,492	17,044	13,987
取得価格(百万円)	1,560	996	742	503

物件番号	2023	2024	2025	2026
名称	カスターリア上池台	カスターリア森下	カスターリア若林公園	カスターリア浅草橋
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	1,282	4,994	4,112	5,189
敷金・保証金等	816	7,181	4,925	7,706
稼働率	100.0	96.0	91.5	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	7,608	32,084	24,932	31,561
賃貸事業収入賃貸料	7,514	29,150	23,975	30,301
その他賃貸事業収入	94	2,933	956	1,260
(B)賃貸事業費用 小計	2,239	10,231	10,267	7,080
公租公課	237	1,626	1,881	1,544
外注管理費	655	5,390	3,310	3,105
修繕費	256	2,163	4,304	1,608
損害保険料	10	45	40	39
水道光熱費	31	323	317	259
その他賃貸事業費用	1,047	683	413	524
(C) NOI (= A-B)	5,369	21,852	14,664	24,480
(D) 減価償却費	1,124	4,901	3,941	4,828
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	4,244	16,950	10,723	19,652
(F) 資本的支出	135	-	7,077	2,740
(G) NCF (= C-F)	5,234	21,852	7,587	21,740
取得価格(百万円)	198	832	776	792

物件番号	2027	2028	2029	2030
名称	カスターリア入谷	カスターリア北上野	カスターリア森下	カスターリア三ノ輪
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,310	13,154	4,309	7,628
敷金・保証金等	5,492	19,343	5,081	7,932
稼働率	86.9	91.4	95.0	93.2
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	22,019	87,250	27,098	48,402
賃貸事業収入賃貸料	21,052	79,899	25,707	45,985
その他賃貸事業収入	966	7,351	1,390	2,416
(B)賃貸事業費用 小計	6,471	25,766	6,993	11,844
公租公課	1,294	5,343	1,456	2,627
外注管理費	2,668	10,230	3,020	6,164
修繕費	1,811	7,758	1,596	2,316
損害保険料	34	118	35	68
水道光熱費	232	885	258	519
その他賃貸事業費用	430	1,431	625	147
(C) NOI (= A-B)	15,547	61,484	20,105	36,557
(D) 減価償却費	3,608	16,287	4,470	9,070
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	11,938	45,197	15,635	27,486
(F) 資本的支出	3,440	2,209	292	-
(G) NCF (= C-F)	12,107	59,274	19,812	36,557
取得価格(百万円)	546	2,641	686	1,430

物件番号	2031	2032	2033	2034
名称	カスターリア尾山台	カスターリア中野	カスターリア用賀	カスターリア住吉
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,934	5,433	5,175	5,130
敷金・保証金等	2,507	6,327	7,191	6,748
稼働率	97.1	92.6	94.9	96.6
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	18,244	35,241	32,736	32,441
賃貸事業収入賃貸料	17,763	33,791	31,021	31,065
その他賃貸事業収入	481	1,449	1,715	1,376
(B)賃貸事業費用 小計	3,578	8,041	6,649	6,965
公租公課	1,234	1,875	1,619	1,716
外注管理費	1,801	3,533	3,205	3,402
修繕費	214	1,954	1,325	1,340
損害保険料	26	50	40	50
水道光熱費	180	350	279	305
その他賃貸事業費用	122	275	179	150
(C) NOI (= A-B)	14,666	27,199	26,087	25,475
(D) 減価償却費	2,211	6,339	3,645	6,348
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	12,454	20,860	22,441	19,127
(F) 資本的支出	-	1,850	132	-
(G) NCF (= C-F)	14,666	25,349	25,954	25,475
取得価格(百万円)	533	1,060	923	948

物件番号	2035	2036	2037	2038
名称	カスターリア門前仲町	カスターリア押上	カスターリア蔵前	カスターリア中延
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	11,338	5,908	7,236	11,646
敷金・保証金等	5,910	9,196	-	23,256
稼働率	100.0	100.0	100.0	96.4
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	69,906	35,709	43,807	73,473
賃貸事業収入賃貸料	68,032	35,241	43,416	69,291
その他賃貸事業収入	1,874	468	391	4,181
(B)賃貸事業費用 小計	9,154	6,409	7,980	14,792
公租公課	3,741	2,126	2,481	3,332
外注管理費	4,292	2,457	2,707	7,763
修繕費	247	728	2,020	2,145
損害保険料	91	59	61	71
水道光熱費	603	306	442	586
その他賃貸事業費用	177	731	267	893
(C) NOI (= A-B)	60,752	29,299	35,827	58,681
(D) 減価償却費	11,093	7,211	7,489	13,302
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	49,658	22,088	28,337	45,378
(F) 資本的支出	-	-	-	543
(G) NCF (= C-F)	60,752	29,299	35,827	58,137
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	カスターリア戸越	カスターリア大井町	カスターリア大森
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	52,873	11,999	6,238	8,318
敷金・保証金等	73,633	17,096	5,913	13,711
稼働率	100.0	95.8	100.0	98.5
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	333,904	76,449	43,810	52,674
賃貸事業収入賃貸料	317,602	72,190	37,428	48,657
その他賃貸事業収入	16,301	4,259	6,382	4,016
(B)賃貸事業費用 小計	99,093	18,875	7,239	9,720
公租公課	18,398	4,262	1,748	2,358
外注管理費	16,445	8,922	4,694	5,620
修繕費	10,831	3,788	-	806
損害保険料	576	91	44	68
水道光熱費	-	779	229	498
その他賃貸事業費用	52,841	1,030	521	367
(C) NOI (=A-B)	234,811	57,573	36,571	42,953
(D)減価償却費	104,643	15,966	7,946	12,979
(E)不動産賃貸事業損益(=C-D)	130,167	41,607	28,624	29,974
(F)資本的支出	4,936	-	-	132
(G)NCF(=C-F)	229,874	57,573	36,571	42,821
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	カスターリア三宿	カスターリア荒川	カスターリア大森	カスターリア中目黒
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,838	9,963	12,210	17,568
敷金・保証金等	19,597	13,529	27,989	47,293
稼働率	96.7	93.6	94.9	93.9
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	67,669	63,354	80,200	113,080
賃貸事業収入賃貸料	64,698	59,409	74,636	104,785
その他賃貸事業収入	2,970	3,944	5,563	8,294
(B)賃貸事業費用 小計	12,109	18,180	15,392	21,161
公租公課	3,419	3,714	3,647	4,353
外注管理費	6,167	6,988	6,697	10,294
修繕費	1,473	6,352	2,324	3,850
損害保険料	90	105	98	79
水道光熱費	595	746	1,599	2,119
その他賃貸事業費用	362	274	1,026	464
(C) NOI (=A-B)	55,560	45,173	64,807	91,918
(D)減価償却費	13,337	17,084	13,578	12,355
(E)不動産賃貸事業損益(=C-D)	42,222	28,088	51,229	79,563
(F)資本的支出	658	2,509	-	2,332
(G)NCF(=C-F)	54,902	42,664	64,807	89,585
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	カスターリア目黒長者丸	カスターリア目黒鷹番	カスターリア大森	森のとなり
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	10,130	8,391	7,654	4,790
敷金・保証金等	10,745	10,212	10,684	9,107
稼働率	95.7	95.8	94.1	94.1
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	61,221	53,949	48,870	30,334
貸貸事業収入賃貸料	59,029	49,433	45,744	28,715
その他貸貸事業収入	2,191	4,515	3,125	1,618
(B)貸貸事業費用 小計	13,775	10,621	12,836	9,929
公租公課	3,757	1,666	2,504	1,632
外注管理費	6,923	5,915	6,227	2,926
修繕費	1,884	2,115	2,906	5,057
損害保険料	64	53	55	39
水道光熱費	611	321	396	108
その他貸貸事業費用	534	548	745	165
(C) NOI (= A-B)	47,445	43,327	36,033	20,404
(D) 減価償却費	9,199	6,620	10,019	5,441
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	38,246	36,707	26,014	14,963
(F) 資本的支出	-	693	538	1,071
(G) NCF (= C-F)	47,445	42,634	35,495	19,333
取得価格(百万円)	2,030	1,750	1,520	1,020

物件番号	2051	2052	2053	3001
名称	カスターリア目黒平町	ロイヤルパークスシーサー	カスターリア本駒込	コスモハイム武蔵小杉
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,943	37,869	7,786	8,912
敷金・保証金等	7,570	41,235	10,605	85,460
稼働率	94.1	100.0	92.6	100.0
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	33,408	243,647	51,013	56,761
貸貸事業収入賃貸料	29,213	227,217	47,028	53,473
その他貸貸事業収入	4,194	16,429	3,984	3,288
(B)貸貸事業費用 小計	7,837	86,046	13,311	5,792
公租公課	1,576	14,743	2,895	3,647
外注管理費	4,909	7,499	7,226	851
修繕費	829	3,522	2,448	687
損害保険料	39	513	69	86
水道光熱費	161	-	318	2
その他貸貸事業費用	321	59,768	354	517
(C) NOI (= A-B)	25,571	157,600	37,701	50,969
(D) 減価償却費	4,881	76,230	8,732	5,358
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	20,689	81,370	28,969	45,610
(F) 資本的支出	-	1,620	772	-
(G) NCF (= C-F)	25,571	155,979	36,929	50,969
取得価格(百万円)	1,165	4,350	1,520	1,674

物件番号	3002	3003	3006	3007
名称	カスターリア鶴見	カスターリア船橋	カスターリア西船橋	カスターリア舞浜
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,135	4,812	5,045	3,619
敷金・保証金等	7,000	7,030	7,306	4,111
稼働率	97.0	95.5	93.8	93.5
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	27,242	30,104	32,961	23,937
賃貸事業収入賃貸料	25,067	27,860	31,095	22,217
その他賃貸事業収入	2,174	2,244	1,865	1,719
(B)賃貸事業費用 小計	6,605	12,608	8,363	9,435
公租公課	1,398	1,476	1,431	1,078
外注管理費	2,705	4,058	3,233	3,343
修繕費	681	4,725	2,505	4,075
損害保険料	36	35	40	34
水道光熱費	264	1,692	420	340
その他賃貸事業費用	1,519	619	732	562
(C) NOI (= A-B)	20,637	17,496	24,598	14,501
(D) 減価償却費	5,124	5,709	4,897	4,018
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	15,513	11,786	19,700	10,483
(F) 資本的支出	-	4,210	514	99
(G) NCF (= C-F)	20,637	13,285	24,083	14,402
取得価格(百万円)	666	704	783	670

物件番号	3008	3010	3011	3012
名称	カスターリア市川妙典	カスターリア浦安	カスターリア南行徳	カスターリア南行徳
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	4,466	3,570	3,016	2,218
敷金・保証金等	8,352	7,140	4,386	3,038
稼働率	100.0	100.0	98.0	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	26,864	21,471	19,224	13,605
賃貸事業収入賃貸料	26,796	21,264	18,071	12,836
その他賃貸事業収入	68	206	1,153	768
(B)賃貸事業費用 小計	3,416	7,233	9,894	6,496
公租公課	1,070	929	891	664
外注管理費	1,399	1,472	2,048	1,826
修繕費	138	4,048	5,920	3,232
損害保険料	26	27	27	22
水道光熱費	200	204	241	198
その他賃貸事業費用	579	550	765	552
(C) NOI (= A-B)	23,447	14,237	9,330	7,108
(D) 減価償却費	3,389	3,239	3,117	2,231
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	20,058	10,998	6,213	4,877
(F) 資本的支出	404	19,698	456	99
(G) NCF (= C-F)	23,043	5,461	8,874	7,008
取得価格(百万円)	671	592	543	385

物件番号	3013	3017	3018	3019
名称	カスターリア野毛山	カスターリア市川	ロイヤルパークス 花小金井	カスターリア武蔵小杉
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	2,040	3,280	38,195	8,602
敷金・保証金等	2,107	7,044	41,411	11,884
稼働率	93.3	100.0	100.0	93.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	13,328	22,579	245,049	57,132
賃貸事業収入賃貸料	12,677	19,680	229,174	52,492
その他賃貸事業収入	651	2,899	15,874	4,639
(B)賃貸事業費用 小計	3,777	4,431	62,201	13,691
公租公課	733	881	13,869	2,641
外注管理費	1,410	2,907	2,498	6,530
修繕費	402	25	8,674	3,302
損害保険料	21	26	448	63
水道光熱費	314	201	-	378
その他賃貸事業費用	894	388	36,709	774
(C) NOI (= A-B)	9,551	18,148	182,848	43,440
(D) 減価償却費	1,687	3,362	73,701	10,924
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	7,864	14,785	109,146	32,516
(F) 資本的支出	105	105	1,506	299
(G) NCF (= C-F)	9,446	18,042	181,341	43,140
取得価格(百万円)	325	461	5,300	1,680

物件番号	3020	3021	3022	3023
名称	ロイヤルパークス 若葉台	パシフィックロイヤル コートみなとみらい アーバンタワー	エルブレイス新子安	ロイヤルパークス 武蔵小杉
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	40,678	81,980	9,319	10,826
敷金・保証金等	124,904	95,465	26,639	24,266
稼働率	100.0	100.0	100.0	100.0
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	257,425	519,925	56,853	67,831
賃貸事業収入賃貸料	244,068	491,885	55,918	64,958
その他賃貸事業収入	13,357	28,040	935	2,872
(B)賃貸事業費用 小計	99,150	207,034	5,486	29,970
公租公課	18,959	35,905	3,984	3,409
外注管理費	1,093	42,146	1,136	2,624
修繕費	6,059	13,686	-	897
損害保険料	473	1,076	99	109
水道光熱費	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	72,563	114,219	266	22,929
(C) NOI (= A-B)	158,274	312,891	51,367	37,860
(D) 減価償却費	72,733	179,535	17,724	18,269
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	85,541	133,355	33,642	19,591
(F) 資本的支出	15,714	535	-	-
(G) NCF (= C-F)	142,560	312,356	51,367	37,860
取得価格(百万円)	4,360	9,100	1,720	1,060

物件番号	4001	4008	4009	4010
名称	カスターリア新栄	アブリーレ垂水	クレスト草津	カスターリア堺筋本町
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,671	9,322	17,085	9,500
敷金・保証金等	13,828	27,966	29,605	4,510
稼働率	92.3	100.0	80.7	94.1
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	58,486	55,937	107,660	59,520
賃貸事業収入賃貸料	50,600	55,933	94,516	56,254
その他賃貸事業収入	7,886	4	13,144	3,266
(B)賃貸事業費用 小計	17,760	5,827	81,709	18,245
公租公課	3,629	5,089	9,152	3,325
外注管理費	6,461	195	56,255	7,122
修繕費	6,305	-	3,430	4,612
損害保険料	107	100	315	92
水道光熱費	656	-	10,092	2,117
その他賃貸事業費用	600	443	2,463	975
(C) NOI (= A-B)	40,726	50,109	25,950	41,275
(D) 減価償却費	18,713	9,550	40,825	11,182
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	22,012	40,558	14,874	30,093
(F) 資本的支出	-	-	1,135	-
(G) NCF (= C-F)	40,726	50,109	24,815	41,275
取得価格(百万円)	1,920	1,340	3,004	1,490

物件番号	4011	4012	4014	4015
名称	カスターリア新梅田	カスターリア阿倍野	カスターリア栄	カスターリア日本橋高津
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,620	25,157	7,000	25,191
敷金・保証金等	6,364	19,615	12,640	11,102
稼働率	94.8	90.2	95.2	97.8
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	54,340	165,665	44,746	155,643
賃貸事業収入賃貸料	51,219	150,066	41,714	149,190
その他賃貸事業収入	3,121	15,599	3,031	6,453
(B)賃貸事業費用 小計	22,826	47,442	11,464	44,792
公租公課	3,289	11,028	3,187	10,032
外注管理費	6,315	17,415	4,968	22,068
修繕費	11,171	14,026	2,425	10,125
損害保険料	90	251	81	275
水道光熱費	1,499	4,039	435	1,819
その他賃貸事業費用	460	682	366	471
(C) NOI (= A-B)	31,514	118,223	33,282	110,850
(D) 減価償却費	10,647	28,016	7,491	30,923
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	20,866	90,206	25,791	79,927
(F) 資本的支出	2,406	9,661	1,078	3,371
(G) NCF (= C-F)	29,108	108,561	32,203	107,478
取得価格(百万円)	1,376	4,368	1,010	3,570

物件番号	4016	4017	4018	4019
名称	カスターリア円山裏参道	カスターリア円山表参道	カスターリア東比恵	カスターリアタワー 長堀橋
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	3,098	11,029	6,966	25,768
敷金・保証金等	3,302	12,414	6,818	14,183
稼働率	94.5	88.4	100.0	99.3
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	21,068	78,199	44,079	153,688
貸貸事業収入賃貸料	18,545	67,901	40,543	142,499
その他貸貸事業収入	2,523	10,298	3,536	11,188
(B)貸貸事業費用 小計	5,977	25,467	10,852	56,589
公租公課	1,667	7,145	3,244	11,228
外注管理費	2,203	9,835	4,558	29,390
修繕費	1,127	5,713	2,134	11,031
損害保険料	34	128	69	252
水道光熱費	689	1,947	362	4,000
その他貸貸事業費用	254	696	483	685
(C) NOI (= A-B)	15,091	52,732	33,227	97,098
(D) 減価償却費	3,050	12,199	8,081	28,638
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	12,040	40,532	25,146	68,460
(F) 資本的支出	-	-	-	6,516
(G) NCF (= C-F)	15,091	52,732	33,227	90,582
取得価格(百万円)	411	1,740	960	3,400

物件番号	4020	4021	4022	4023
名称	カスターリア三宮	カスターリア勾当台公園	カスターリア一番町	カスターリア大町
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	8,474	3,848	5,847	5,162
敷金・保証金等	4,433	3,969	4,365	6,890
稼働率	96.3	98.2	95.2	97.2
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	53,789	23,900	38,803	33,388
貸貸事業収入賃貸料	50,973	23,279	36,232	30,990
その他貸貸事業収入	2,816	620	2,570	2,397
(B)貸貸事業費用 小計	10,555	5,145	8,338	19,850
公租公課	3,087	1,702	2,842	2,049
外注管理費	4,401	2,089	3,517	3,333
修繕費	1,918	774	1,329	14,028
損害保険料	78	48	76	60
水道光熱費	852	430	425	277
その他貸貸事業費用	216	100	147	100
(C) NOI (= A-B)	43,234	18,754	30,465	13,537
(D) 減価償却費	9,727	4,196	5,791	6,002
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	33,506	14,557	24,674	7,535
(F) 資本的支出	-	-	-	48,239
(G) NCF (= C-F)	43,234	18,754	30,465	34,702
取得価格(百万円)	1,230	481	783	656

物件番号	4024	4025	4026	4027
名称	カスターリア上町台	カスターリアタワー 肥後橋	ビッグタワー南3条	カスターリア伏見
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	13,947	20,427	16,817	16,215
敷金・保証金等	9,514	12,828	14,642	17,307
稼働率	100.0	96.2	98.1	94.8
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	87,287	131,635	113,062	105,316
貸貸事業収入賃貸料	79,558	122,739	98,047	94,991
その他貸貸事業収入	7,729	8,896	15,014	10,325
(B)貸貸事業費用 小計	22,620	35,963	33,343	30,684
公租公課	5,563	7,413	9,362	6,128
外注管理費	8,153	16,045	12,755	12,846
修繕費	6,883	7,350	8,179	8,478
損害保険料	135	165	305	180
水道光熱費	927	3,398	1,966	1,286
その他貸貸事業費用	955	1,590	774	1,765
(C) NOI (= A-B)	64,667	95,671	79,718	74,631
(D) 減価償却費	14,167	19,742	33,317	25,187
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	50,499	75,928	46,401	49,443
(F) 資本的支出	226	2,842	284	3,848
(G) NCF (= C-F)	64,440	92,829	79,433	70,783
取得価格(百万円)	2,190	2,670	1,740	2,260

物件番号	4028	4029	4030	4031
名称	カスターリア名駅南	カスターリア薬院	カスターリア壬生	カスターリア榴ヶ岡
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	5,213	6,681	6,811	9,239
敷金・保証金等	7,144	10,252	6,089	20,462
稼働率	100.0	99.2	90.2	100.0
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	31,514	41,464	50,152	60,852
貸貸事業収入賃貸料	28,325	38,732	41,298	54,763
その他貸貸事業収入	3,188	2,732	8,853	6,089
(B)貸貸事業費用 小計	10,406	11,586	15,150	11,636
公租公課	1,874	3,019	2,831	3,762
外注管理費	4,408	4,882	5,723	5,001
修繕費	2,764	2,821	4,942	1,439
損害保険料	46	75	72	106
水道光熱費	326	512	1,169	407
その他貸貸事業費用	986	275	410	919
(C) NOI (= A-B)	21,107	29,877	35,002	49,215
(D) 減価償却費	6,642	10,596	12,048	14,455
(E) 不動産貸貸事業損益 (= C-D)	14,465	19,280	22,953	34,759
(F) 資本的支出	-	300	1,205	227
(G) NCF (= C-F)	21,107	29,577	33,796	48,987
取得価格(百万円)	720	930	1,193	1,208

物件番号	4032	4033	4034	4035
名称	カスターリア 大濠ペイタワー	ロイヤルパークス なんば	カスターリア志賀本通	カスターリア京都西大路
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	15,290	21,394	11,490	5,068
敷金・保証金等	14,157	24,975	24,407	1,680
稼働率	62.2	100.0	94.0	95.1
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	147,869	135,698	74,270	32,330
賃貸事業収入賃貸料	97,195	128,364	68,619	29,518
その他賃貸事業収入	50,673	7,333	5,651	2,811
(B)賃貸事業費用 小計	32,866	34,193	19,620	8,088
公租公課	12,637	9,667	4,338	1,809
外注管理費	10,924	4,655	6,286	3,403
修繕費	1,345	7,383	6,976	1,386
損害保険料	349	254	107	64
水道光熱費	6,144	106	629	1,108
その他賃貸事業費用	1,465	12,125	1,281	316
(C) NOI (= A-B)	115,002	101,505	54,649	24,242
(D) 減価償却費	42,405	42,012	20,155	7,992
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	72,596	59,492	34,494	16,249
(F) 資本的支出	-	643	422	364
(G) NCF (= C-F)	115,002	100,862	54,227	23,877
取得価格(百万円)	2,910	2,830	1,730	973

物件番号	6001	6002	合計
名称	アーバンリビング稲毛	油壺マリーナヒルズ	
運用期間	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日	自:平成28年3月1日 至:平成28年8月31日
月額賃料(共益費を含む)	6,510	7,291	-
敷金・保証金等	41,937	53,900	-
稼働率	100.0	100.0	-
損益情報			
(A)賃貸事業収入 小計	39,060	43,749	9,691,138
賃貸事業収入賃貸料	39,060	43,749	9,020,350
その他賃貸事業収入	-	-	670,787
(B)賃貸事業費用 小計	3,976	3,950	2,713,558
公租公課	2,494	2,465	552,179
外注管理費	-	150	956,941
修繕費	1,131	980	549,306
損害保険料	77	131	14,511
水道光熱費	-	-	121,597
その他賃貸事業費用	273	222	519,021
(C) NOI (= A-B)	35,083	39,798	6,977,579
(D) 減価償却費	12,457	14,892	2,033,025
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C-D)	22,625	24,906	4,944,553
(F) 資本的支出	728	144	457,127
(G) NCF (= C-F)	34,354	39,654	6,520,452
取得価格(百万円)	930	1,100	256,349

## (d)稼働率の推移について

( )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
	第18期(平成27年2月28日)	97.1
	第19期(平成27年8月31日)	95.9
	第20期(平成28年2月29日)	96.0
	第21期(平成28年8月31日)	96.1

(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。

( )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)	第18期 (平成27年 2月28日)	第19期 (平成27年 8月31日)	第20期 (平成28年 2月29日)	第21期 (平成28年 8月31日)
1001	クイズ恵比寿	96.9	95.2	98.2	99.4	93.3	98.5	96.0	97.0	96.1	97.4
1002	カスターリア麻布十番七面坂	97.7	98.5	90.6	99.2	92.5	90.6	93.7	97.0	96.9	93.7
1003	カスターリア芝公園	97.4	92.8	97.4	96.3	97.7	96.3	97.3	96.6	96.4	91.7
1004	カスターリア銀座	98.2	93.8	93.8	100.0	100.0	96.9	94.2	100.0	93.3	95.6
1005	カスターリア広尾	97.5	96.1	95.1	100.0	100.0	94.9	100.0	100.0	97.5	100.0
1006	カスターリア日本橋	92.9	87.4	98.4	95.1	96.5	100.0	96.5	94.6	98.3	100.0
1007	カスターリア八丁堀	94.4	88.6	92.3	96.8	98.2	96.6	96.0	93.6	96.8	96.8
1008	カスターリア麻布十番	94.0	92.4	100.0	97.6	95.9	94.2	100.0	98.3	96.4	96.0
1009	カスターリア麻布十番	98.5	97.5	97.0	98.6	97.0	94.2	90.5	94.3	91.4	95.7
1010	カスターリア新宿夏目坂	94.6	97.4	100.0	100.0	100.0	85.9	100.0	100.0	90.3	100.0
1011	カスターリア銀座	100.0	95.7	98.5	96.2	97.5	94.1	100.0	100.0	96.0	94.6
1012	カスターリア渋谷櫻丘	90.9	100.0	100.0	94.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1015	カスターリア西麻布霞町	90.7	92.1	93.0	94.4	94.5	90.2	100.0	96.1	91.7	96.1
1016	カスターリアお茶の水	97.6	97.8	95.3	88.6	94.4	100.0	97.6	95.5	100.0	95.5
1017	カスターリア参宮橋	100.0	96.9	100.0	100.0	89.2	92.1	95.4	96.2	100.0	100.0
1018	カスターリア水天宮	91.0	92.6	100.0	95.8	97.1	92.1	95.9	96.3	95.6	96.6
1019	カスターリア水天宮	92.6	93.3	100.0	95.4	94.9	91.5	92.0	97.7	96.6	100.0
1020	カスターリア新富町	91.9	91.8	98.4	92.7	97.6	94.9	97.0	97.7	100.0	96.0
1021	カスターリア新富町	100.0	100.0	97.1	100.0	100.0	96.5	96.5	97.3	96.5	100.0
1022	カスターリア原宿	100.0	95.2	100.0	95.6	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	100.0
1023	カスターリア代々木上原	100.0	93.0	100.0	96.0	96.0	96.9	96.9	90.2	92.3	96.0
1024	カスターリア千駄ヶ谷	100.0	85.6	90.3	100.0	95.5	100.0	100.0	96.2	88.2	96.2
1025	カスターリア新宿7丁目	92.0	96.2	100.0	86.8	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1027	カスターリア人形町	100.0	97.3	100.0	100.0	91.2	97.7	97.3	93.2	100.0	100.0
1028	カスターリア人形町	98.1	95.1	95.5	94.0	95.5	92.9	98.1	97.7	95.8	97.4
1029	カスターリア新御茶ノ水	100.0	100.0	94.6	97.3	100.0	100.0	100.0	97.2	100.0	100.0
1030	カスターリア東日本橋	95.6	89.7	97.7	98.8	96.2	97.5	97.6	97.4	100.0	98.6
1031	カスターリア神保町	100.0	96.7	96.7	93.3	98.2	100.0	100.0	96.7	100.0	95.1
1032	カスターリア新富町	97.7	95.6	93.3	97.7	93.4	93.5	100.0	97.6	95.3	97.8
1033	カスターリア新宿御苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1034	カスターリア高輪台	96.7	100.0	100.0	94.0	96.7	96.5	100.0	96.5	94.6	96.9
1035	カスターリア東日本橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1036	カスターリア新宿御苑	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3
1037	カスターリア新富町	100.0	85.0	95.0	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	95.0	95.0



物件 番号	物件名称	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)	第18期 (平成27年 2月28日)	第19期 (平成27年 8月31日)	第20期 (平成28年 2月29日)	第21期 (平成28年 8月31日)
1038	カスターリア高輪台	100.0	97.5	95.5	100.0	93.1	95.1	93.8	100.0	95.1	93.9
1039	カスターリア南麻布	95.5	89.7	100.0	88.4	90.8	100.0	93.6	100.0	94.2	100.0
1040	カスターリア銀座	97.0	97.2	97.1	100.0	97.5	95.0	97.1	97.9	95.9	94.5
1041	カスターリア茅場町	90.4	97.8	100.0	93.5	99.0	95.5	97.8	97.6	99.0	98.7
1042	カスターリア高輪	95.8	94.9	92.5	97.2	92.1	94.7	96.6	93.8	96.4	97.5
1043	カスターリア東日本橋	98.2	90.7	99.1	89.4	100.0	97.3	100.0	97.4	98.3	93.1
1045	カスターリア新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1046	カスターリア市ヶ谷	95.8	98.4	96.5	94.3	98.4	86.1	100.0	95.3	97.4	97.4
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	96.9	97.4	98.3	96.6
1048	カスターリア初台	96.1	94.5	97.2	99.1	95.5	94.5	94.9	92.6	95.7	95.7
1049	カスターリア初台	-	-	-	-	88.3	89.3	81.2	97.6	100.0	93.4
1050	カスターリア恵比寿	-	-	-	-	97.5	90.6	100.0	87.3	100.0	94.7
2001	カスターリア目黒かむる坂	98.6	92.0	97.6	97.6	97.8	94.0	95.4	97.6	98.5	97.2
2002	カスターリア都立大学	100.0	97.4	90.8	100.0	95.9	92.8	93.8	96.9	93.8	96.9
2004	カスターリア雪谷	97.0	98.4	90.5	96.4	95.8	93.8	98.2	98.6	98.6	98.3
2005	カスターリア祐天寺	96.8	100.0	95.5	97.1	95.8	95.8	100.0	96.9	97.7	90.3
2006	カスターリア大塚	93.7	97.5	98.3	90.8	96.2	95.9	98.7	94.6	93.2	98.7
2007	カスターリア菊川	98.0	93.6	95.9	89.4	95.7	98.0	91.8	100.0	98.0	100.0
2008	カスターリア目黒	95.8	100.0	100.0	95.8	94.8	100.0	100.0	87.4	100.0	92.4
2009	カスターリア大塚	94.1	100.0	97.9	100.0	92.5	96.6	93.0	94.5	100.0	93.2
2010	カスターリア自由が丘	97.7	97.7	100.0	95.6	96.9	92.9	100.0	93.3	95.6	88.0
2011	カスターリア目白	100.0	93.8	100.0	100.0	90.1	88.7	100.0	80.5	96.7	100.0
2012	カスターリア池袋	100.0	98.8	97.3	92.4	98.9	97.5	97.6	95.6	96.9	96.5
2013	カスターリア要町	100.0	93.2	97.3	95.9	93.2	93.2	97.3	94.5	95.9	98.6
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	96.6	95.9	96.8	94.1	93.0	93.7	95.2	93.5	98.1	98.3
2015	カスターリア八雲	100.0	94.5	100.0	94.3	100.0	94.5	90.5	88.5	100.0	100.0
2016	カスターリア戸越駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2018	カスターリア本所吾妻橋	96.8	100.0	96.8	94.1	97.5	93.3	95.2	95.0	97.0	94.5
2019	カスターリア北沢	100.0	79.6	100.0	86.7	93.0	86.2	87.0	79.6	93.0	100.0
2020	カスターリア門前仲町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2023	カスターリア上池台	100.0	100.0	100.0	100.0	82.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2024	カスターリア森下	100.0	100.0	97.1	97.1	93.1	90.2	100.0	100.0	93.8	96.0
2025	カスターリア若林公園	100.0	95.8	95.8	96.0	95.6	100.0	100.0	91.4	94.7	91.5
2026	カスターリア浅草橋	93.1	92.8	98.0	92.8	100.0	100.0	100.0	94.4	89.2	100.0
2027	カスターリア入谷	94.9	96.0	100.0	86.9	94.9	83.0	90.9	100.0	90.9	86.9
2028	カスターリア北上野	98.3	100.0	98.7	96.8	99.3	91.6	94.1	98.0	91.7	91.4
2029	カスターリア森下	100.0	97.6	100.0	97.6	97.4	97.6	100.0	97.4	97.6	95.0
2030	カスターリア三ノ輪	98.4	96.3	96.3	92.7	89.3	89.0	97.9	97.3	93.6	93.2
2031	カスターリア尾山台	100.0	93.7	90.8	96.5	90.8	95.2	97.1	100.0	95.0	97.1
2032	カスターリア中野	97.7	100.0	100.0	95.2	97.7	93.1	95.4	97.2	97.2	92.6
2033	カスターリア用賀	100.0	94.1	100.0	93.3	100.0	88.4	93.8	98.3	100.0	94.9
2034	カスターリア住吉	98.1	98.4	98.4	98.1	100.0	93.1	98.1	98.1	100.0	96.6
2035	カスターリア門前仲町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2036	カスターリア押上	100.0	93.9	97.7	100.0	100.0	97.7	95.4	100.0	100.0	100.0
2037	カスターリア蔵前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2038	カスターリア中延	100.0	97.9	98.5	97.7	98.9	98.7	98.9	97.6	98.8	96.4
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	100.0	100.0
2040	カスターリア戸越	97.5	95.9	99.1	96.7	96.7	92.4	99.2	97.5	94.9	95.8
2041	カスターリア大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2042	カスターリア大森	96.4	94.9	100.0	98.5	95.2	96.4	96.8	96.9	91.3	98.5
2043	カスターリア三宿	86.6	88.1	94.4	89.9	98.6	96.4	92.5	96.4	98.0	96.7

物件 番号	物件名称	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)	第18期 (平成27年 2月28日)	第19期 (平成27年 8月31日)	第20期 (平成28年 2月29日)	第21期 (平成28年 8月31日)
2044	カスターリア荒川	-	95.5	93.5	96.8	100.0	91.8	97.3	94.9	94.5	93.6
2045	カスターリア大森	-	92.1	96.3	96.5	95.6	99.3	100.0	94.9	97.1	94.9
2046	カスターリア中目黒	-	-	94.2	91.2	97.2	92.9	90.8	95.8	95.5	93.9
2047	カスターリア目黒長者丸	-	-	-	-	94.4	90.8	89.3	98.6	92.9	95.7
2048	カスターリア目黒鷹番	-	-	-	-	86.2	94.7	98.3	80.0	92.9	95.8
2049	カスターリア大森	-	-	-	-	96.2	93.4	97.0	93.2	95.4	94.1
2050	森のとなり	-	-	-	-	-	89.0	100.0	93.4	93.9	94.1
2051	カスターリア目黒平町	-	-	-	-	-	-	100.0	96.7	96.7	94.1
2052	ロイヤルパークスシーサー	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
2053	カスターリア本駒込	-	-	-	-	-	-	-	97.0	91.4	92.6
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	カスターリア鶴見	95.5	90.8	93.8	100.0	96.9	95.5	100.0	93.8	96.9	97.0
3003	カスターリア船橋	100.0	97.7	100.0	100.0	92.2	96.6	100.0	100.0	100.0	95.5
3006	カスターリア西船橋	93.8	93.8	97.5	100.0	100.0	97.5	100.0	93.8	100.0	93.8
3007	カスターリア舞浜	98.4	98.4	100.0	98.4	85.3	90.2	95.1	98.4	91.8	93.5
3008	カスターリア市川妙典	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3010	カスターリア浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3011	カスターリア南行徳	93.9	93.9	100.0	100.0	91.8	98.0	91.8	100.0	93.9	98.0
3012	カスターリア南行徳	94.3	88.6	97.2	100.0	100.0	97.2	97.2	97.1	100.0	100.0
3013	カスターリア野毛山	100.0	96.7	96.7	100.0	100.0	96.7	96.7	90.0	100.0	93.3
3017	カスターリア市川	100.0	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	99.7	100.0	100.0	100.0
3019	カスターリア武蔵小杉	-	-	-	-	92.4	94.2	98.8	97.6	98.7	93.0
3020	ロイヤルパークス若葉台	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
3022	エルブレイス新子安	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	-	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
4001	カスターリア新栄	91.7	96.4	99.4	95.5	97.4	97.8	93.6	96.0	95.0	92.3
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	100.0
4009	クレスト草津	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.2	49.6	49.2	80.7
4010	カスターリア堺筋本町	96.9	96.9	93.7	99.2	94.1	96.7	94.5	93.9	95.8	94.1
4011	カスターリア新梅田	95.5	96.0	97.5	98.3	97.5	96.1	94.7	97.5	97.7	94.8
4012	カスターリア阿倍野	98.9	89.7	95.1	92.8	95.7	96.7	97.6	97.2	95.8	90.2
4014	カスターリア栄	98.4	94.2	91.4	100.0	98.4	96.8	98.7	96.2	96.0	95.2
4015	カスターリア日本橋高津	91.6	96.0	95.2	94.7	90.9	96.9	97.7	97.6	98.3	97.8
4016	カスターリア円山裏参道	97.7	93.6	100.0	90.3	100.0	93.6	88.0	100.0	100.0	94.5
4017	カスターリア円山表参道	96.8	95.5	99.4	96.2	98.6	97.8	93.0	97.1	93.1	88.4
4018	カスターリア東比恵	100.0	98.8	98.8	96.8	96.0	97.6	97.6	95.5	95.6	100.0
4019	カスターリアタワー長堀橋	98.0	90.6	96.3	91.4	91.0	98.1	93.7	99.3	99.4	99.3
4020	カスターリア三宮	99.0	98.3	98.3	98.2	94.4	96.5	97.4	97.2	98.3	96.3
4021	カスターリア勾当台公園	98.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2
4022	カスターリア一番町	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	98.4	100.0	98.5	100.0	95.2
4023	カスターリア大町	100.0	98.6	100.0	98.6	97.2	97.2	98.6	98.6	98.6	97.2
4024	カスターリア上町台	94.6	84.3	92.5	87.4	97.3	93.4	100.0	97.1	98.4	100.0
4025	カスターリアタワー肥後橋	97.4	99.1	97.1	94.7	96.6	94.3	94.4	93.9	96.4	96.2
4026	ビッグタワー南3条	98.5	99.5	98.5	99.5	98.8	100.0	99.3	96.0	98.5	98.1
4027	カスターリア伏見	92.8	94.7	96.7	92.9	92.6	95.6	93.8	96.4	95.7	94.8
4028	カスターリア名駅南	91.5	95.6	98.6	100.0	98.5	98.5	95.8	97.1	94.2	100.0
4029	カスターリア薬院	99.2	97.5	98.4	100.0	100.0	96.6	99.2	94.1	97.0	99.2
4030	カスターリア壬生	97.0	97.6	98.8	93.9	97.6	100.0	96.3	95.1	95.0	90.2

物件 番号	物件名称	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)	第18期 (平成27年 2月28日)	第19期 (平成27年 8月31日)	第20期 (平成28年 2月29日)	第21期 (平成28年 8月31日)
4031	カスターリア榴ヶ岡	-	-	99.0	99.1	98.7	95.7	98.7	96.9	100.0	100.0
4032	カスターリア大濠ペイタワー	-	-	-	95.3	95.6	96.3	94.0	82.6	73.5	62.2
4033	ロイヤルパークスなんば	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4034	カスターリア志賀本通	-	-	-	91.2	95.4	94.7	96.0	96.6	98.3	94.0
4035	カスターリア京都西大路	-	-	-	-	-	-	-	-	91.5	95.1
6001	アーバンリビング稲毛	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
6002	油壺マリーナヒルズ	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0

(注)本表には、第12期末から第21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。

## (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28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

- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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。
- ( ) 「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、NCRとの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。

- ( ) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ( ) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- ( ) 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
- ( ) 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

## &lt; 個別資産の概要 &gt;

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		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38年2月28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:鉄骨造垂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：カスター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		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38年2月28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：カスターリア芝公園		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		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38年2月28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：カスターリア銀座		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38年2月28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：カスターリア広尾		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38年2月28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：カスターリア日本橋		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38年2月28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：カスターリア八丁堀		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：カスターリア麻布十番		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：カスターリア麻布十番		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：カスターリア新宿夏目坂		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		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：カスターリア銀座		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		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：カスターリア渋谷櫻丘		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		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：カスターリア西麻布霞町		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		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：カスターリアお茶の水		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		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：カスターリア参宮橋		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		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：カスターリア水天宮		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蛸殻町二丁目8番13号		(地番) 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20	
土地	所有形態	所有権		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：カスターリア水天宮		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蛸殻町一丁目38番16号		(地番) 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番26	
土地	所有形態	所有権		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：カスターリア新富町		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		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：カスターリア新富町		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：カスターリア原宿		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		該当事項はありません。					

物件番号：1023 物件名称：カスターリア代々木上原		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：カスターリア千駄ヶ谷		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		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：カスターリア新宿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		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：カスターリア人形町		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		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：カスターリア人形町		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 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：カスターリア新御茶ノ水		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：カスターリア東日本橋		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：カスターリア神保町		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：カスターリア新富町		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：カスターリア新宿御苑		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：カスターリア高輪台		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		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：カスターリア東日本橋		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		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：カスターリア新宿御苑		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		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：カスターリア新富町		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：カスターリア高輪台		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：カスターリア南麻布		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：カスターリア銀座		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：カスターリア茅場町		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：カスターリア高輪		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38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：カスターリア東日本橋		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：カスターリア新宿		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：カスターリア市ヶ谷		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。						

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）		特定資産の種類	信託不動産		
所在地	（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）	（地番）東京都港区芝浦四丁目31番46			
土地	所有形態	建物	所有形態	所有権の共有	
	面積		13,848.38㎡	用途	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）
	用途地域		第二種住居地域	構造・階数	RC、48F（住宅、フィットネスジム） RC、9F（ブルームホームズ）
	容積率/建ぺい率		400%/60%	延床面積	104,186.74㎡（注2）
受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	16,849.50㎡（注3）	
信託期間満了日	平成30年10月30日		賃貸可能戸数	213戸（注3）（注4）	
取得価格（百万円）	7,580		建築年月日	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）	
PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社（住宅、フィットネスジム） オリックス・リビング株式会社（ブルームホームズ）	マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社、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・リビング株式会社（ブルームホームズ）		
その他情報	<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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せん。</p>				
特記事項	<p>1. 借地権の概要は、以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成17年3月22日から満70年間</p> <p>（1）本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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は、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。</p> <p>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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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違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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

物件番号：1048 物件名称：カスターリア初台		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		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：カスターリア初台		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		所有形態	所有権
	面積	1,264.43㎡(注1)(注2)		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1)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。 (注2)本物件の土地には、私道部分13筆(登記簿面積394.74㎡)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。				
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：1050 物件名称：カスターリア恵比寿		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		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：カスターリア目黒かむる坂		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37年12月31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：カスターリア都立大学		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38年2月28日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格(百万円)	648		建築年月日	昭和43年9月17日	
			改修年月日	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	<p>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。</p> <p>2. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。</p>				

物件番号：2004 物件名称：カスターリア雪谷		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：カスターリア祐天寺		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		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：カスターリア大塚		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		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：カスターリア菊川		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		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		該当事項はありません。			

物件番号：2008 物件名称：カスターリア目黒		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		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：カスターリア大塚		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		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：カスターリア自由が丘		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		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：カスターリア目白			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：カスターリア池袋			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：カスターリア要町			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38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：カスター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37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：カスターリア八雲			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：カスターリア戸越駅前			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：カスターリア本所吾妻橋		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：カスターリア北沢		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：カスターリア門前仲町		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：カスターリア上池台		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		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		<p>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</p> <p>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。</p>			

物件番号：2024 物件名称：カスターリア森下		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		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：カスターリア若林公園		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		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：カスターリア浅草橋		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：カスターリア入谷		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：カスターリア北上野		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38年2月28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：カストリア森下			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：カストリア三ノ輪			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：カストリア尾山台			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：カスターリア中野		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	所有形態
	面積	452.98㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅
	容積率/建ぺい率	400%/80%	構造・階数
建物	延床面積	1,823.11㎡	RC、12F
	賃貸可能面積	1,613.86㎡	
	賃貸可能戸数	42戸	
	建築年月日	平成19年3月8日	
受託者	なし		
信託期間満了日	なし		
取得価格(百万円)	1,060		
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：カスターリア用賀		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	所有形態
	面積	527.27㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅
	容積率/建ぺい率	300%/80%	構造・階数
建物	延床面積	1,574.26㎡	RC、9F
	賃貸可能面積	1,472.38㎡	
	賃貸可能戸数	45戸	
	建築年月日	平成19年6月20日	
受託者	なし		
信託期間満了日	なし		
取得価格(百万円)	923		
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：カスターリア住吉		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	所有形態
	面積	299.72㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	容積率/建ぺい率	500%/80%	構造・階数
建物	延床面積	1,551.43㎡	SRC、11F
	賃貸可能面積	1,362.60㎡	
	賃貸可能戸数	60戸	
	建築年月日	平成19年9月7日	
受託者	なし		
信託期間満了日	なし		
取得価格(百万円)	948		
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：カスターリア門前仲町		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		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：カスターリア押上		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		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：カスターリア蔵前		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		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：カスターリア中延		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		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		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：カスターリア戸越		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		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：カストリア大井町		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		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：カストリア大森		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		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：カストリア三宿		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		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。			

<b>物件番号：2044</b> <b>物件名称：カスターリア荒川</b>		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。				

<b>物件番号：2045</b> <b>物件名称：カスターリア大森</b>		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。				

<b>物件番号：2046</b> <b>物件名称：カスターリア中目黒</b>		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。				

<b>物件番号：2047</b> <b>物件名称：カスターリア目黒長者丸</b>			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。				

<b>物件番号：2048</b> <b>物件名称：カスターリア目黒鷹番</b>			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。				

<b>物件番号：2049</b> <b>物件名称：カスターリア大森</b>			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		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：2051 物件名称：カスターリア目黒平町		特定資産の種類		信託不動産	
所在地		(住所)東京都目黒区平町一丁目23番8号		(地番)東京都目黒区平町一丁目205番1	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	678.03㎡		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
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,464.49㎡
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,278.52㎡
信託期間満了日		平成36年9月30日		賃貸可能戸数	38戸
取得価格(百万円)		1,165		建築年月日	平成26年3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：2052 物件名称：ロイヤルパークスシーサー		特定資産の種類		信託不動産	
所在地		(住所)東京都足立区西新井栄町一丁目16番2号		(地番)東京都足立区西新井栄町一丁目369番28	
土地	所有形態	定期借地権		所有形態	所有権
	面積	7,650.62㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	18,559.28㎡
受託者		三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	17,269.74㎡
信託期間満了日		平成37年3月31日		賃貸可能戸数	260戸
取得価格(百万円)		4,350		建築年月日	平成21年6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	大和リビング株式会社	
その他情報		該当事項はありません。			
特記事項		<p>借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成19年3月9日から満63年間</p> <p>(1)本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2)借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は2億5,500万円の違約金(ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)を支払う義務を負います。</p>			

物件番号：2053 物件名称：カストリア本駒込		特定資産の種類		信託不動産	
所在地	（住所）東京都文京区本駒込六丁目21番2号		（地番）東京都文京区本駒込六丁目361番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,011.99㎡		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	300%/60%		延床面積	2,793.28㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,224.41㎡	
信託期間満了日	平成37年3月31日		賃貸可能戸数	67戸	
取得価格（百万円）	1,520		建築年月日	平成26年3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：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38年2月28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：カストリア鶴見		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：カスターリア船橋		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垂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：カスターリア西船橋		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：カスターリア舞浜		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。				

<b>物件番号：3008</b> <b>物件名称：カスターリア市川妙典</b>		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。				

<b>物件番号：3010</b> <b>物件名称：カスターリア浦安</b>		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。				

<b>物件番号：3011</b> <b>物件名称：カスターリア南行徳</b>		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。				



<b>物件番号：3012</b> <b>物件名称：カストリア南行徳</b>			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。				

<b>物件番号：3013</b> <b>物件名称：カストリア野毛山</b>			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。				

<b>物件番号：3017</b> <b>物件名称：カストリア市川</b>			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	<p>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。</p>				

物件番号：3019 物件名称：カスターリア武蔵小杉		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2番21号		(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	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：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：3021 物件名称：パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー		特定資産の種類		信託不動産	
所在地	(住所)神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号		(地番)神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番1		
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	4,990.36㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	S・RC、29F/B1F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	41,015.97㎡
受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	26,294.49㎡	
信託期間満了日	平成37年3月31日		賃貸可能戸数	418戸	
取得価格(百万円)	9,100		建築年月日	平成20年5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	1.借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者:独立行政法人都市再生機構、借地期間:平成17年3月31日から満65年間 (1)本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに転賃借を業とする第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。 (2)借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は3億9,100万円の違約金(ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)を支払う義務を負います。 2.本物件については、受託者と本物件の東側隣接地上のパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーの所有者であるアドバンス・レジデンス投資法人との間の協定により、受託者及びアドバンス・レジデンス投資法人関係者(双方が認めた者に限る。)の立ち入り並びにテナントによる本物件及びパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーの敷地内に存する施設の利用を無償にて相互に認めることとされています。				

物件番号：3022 物件名称：エルブレイス新子安		特定資産の種類		信託不動産	
所在地	(住所)神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1(注)		(地番)神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	805.24㎡		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
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,810.44㎡
受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,009.74㎡	
信託期間満了日	平成37年3月31日		賃貸可能戸数	115戸	
取得価格(百万円)	1,720		建築年月日	平成26年8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	本物件の南東側都道は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部(面積約248.08㎡)が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。				

物件番号：3023 物件名称：ロイヤルパークス武蔵小杉		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中丸子字新宿耕地13番地8(注)		(地番)神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番8		
土地	所有形態	定期借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,042.19㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	4,223.85㎡
受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,808.97㎡	
信託期間満了日	平成37年3月31日		賃貸可能戸数	56戸	
取得価格(百万円)	1,060		建築年月日	平成21年10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	<p>借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成20年1月31日から満60年間</p> <p>(1)本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2)借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は6,800万円の違約金(ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。)を支払う義務を負います。</p>				

物件番号：4001 物件名称：カスターリア新栄		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		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37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：アブリーレ垂水		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		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		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：カストリア堺筋本町		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		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：カストリア新梅田		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		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：カストリア阿倍野		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		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、排水柵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：カスターリア栄		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：カスターリア日本橋高津		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：カスターリア円山裏参道		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：カストリア円山表参道		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：カストリア東比恵		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：カストリアタワー長堀橋		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：カスターリア三宮		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：カスターリア勾当台公園		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	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ			マスターリース会社	株式会社ワンアイト・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：カスターリア一番町		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	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ			マスターリース会社	株式会社ワンアイト・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。				

<b>物件番号：4023</b> <b>物件名称：カストリア大町</b>		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	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ			マスターリース会社	株式会社ワンアイト・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。				

<b>物件番号：4024</b> <b>物件名称：カストリア上町台</b>		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。				

<b>物件番号：4025</b> <b>物件名称：カストリアタワー肥後橋</b>		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。				

<b>物件番号：4026</b> <b>物件名称：ビッグタワー南3条</b>		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。				

<b>物件番号：4027</b> <b>物件名称：カスターリア伏見</b>		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。				

<b>物件番号：4028</b> <b>物件名称：カスターリア名駅南</b>		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：カスターリア薬院		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：カスターリア壬生		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：カスターリア榎ヶ岡		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	株式会社ワンアイト・キャピタル・アドバイザーズ		マスターリース会社	株式会社ワンアイト・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：カスターリア大濠ペイタワー		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		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		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	<p>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。</p> <p>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。</p>				

物件番号：4034 物件名称：カスターリア志賀本通		特定資産の種類		信託不動産	
所在地		(住所) 愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2号		(地番) 愛知県名古屋市中区若葉通一丁目15番2	
土地	所有形態	所有権		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：4035 物件名称：カストリア京都西大路		特定資産の種類		不動産	
所在地	(住所)京都市京都市下京区七条御所ノ内南町100番地1(注)		(地番)京都市京都市下京区七条御所ノ内南町100番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	420.92㎡		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	2,318.47㎡
受託者	なし		賃貸可能面積	2,035.37㎡	
信託期間満了日	なし		賃貸可能戸数	81戸	
取得価格(百万円)	973		建築年月日	平成18年8月24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)本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
特記事項	平成19年9月に市の新景観政策が実施され、高度地区の高さ制限が変更になったため、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：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(登記簿面積277㎡の共有持分(共有持分割合10分の9)及び登記簿面積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。				

物件番号：6002 物件名称：油壺マリーナヒルズ		特定資産の種類		信託不動産	
所在地	(住所)神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1(注1)		(地番)神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,207.05㎡		用途	老人ホーム
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	S、5F
	容積率/建ぺい率	200%/40%		延床面積	3,901.14㎡
受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,901.14㎡(注2)	
信託期間満了日	平成36年8月31日		賃貸可能戸数	1戸(注3)	
取得価格(百万円)	1,100		建築年月日	平成20年4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)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3)専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。				
特記事項	平成23年10月に施行された三浦都市計画高度地区により、本物件所在地は第一種高度地区に指定されており、絶対高さ制限について本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

## (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28年8月31日現在)

テナント名	業種	物件名称	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・ 保証金等 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸面積に 占める当該テ ナントの賃貸 面積の比率 (%) (注4)
大和リビングマネ ジメント株式会社	不動産賃貸業	カスターリア西麻布 霞町他計88物件	9,062,070	903,995	228,060.69	46.9
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9物件	3,419,037	422,881	114,164.59	23.5
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	3,271,113	599,113	58,912.53	12.1
主なテナントの合計			15,752,221	1,925,989	401,137.81	82.5
ポートフォリオ全体の合計			18,177,328	2,479,401	486,130.87	100.0

(注1) 「年間賃料」には、当該テナントとの間で締結されている各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12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該テナントがマスターリース会社であり、かつ、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である当該テナントと各エンド・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12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金・保証金等」には、当該テナントとの各賃貸借契約（マスターリース契約を含みます。）に基づき当該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額（ただし、当該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部分がある場合には、当該金額控除後の金額）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、平成28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4) 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28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30年2月28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
1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成30年2月28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
1003	カスターリア芝公園	平成30年2月28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
1004	カスターリア銀座	平成30年2月28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
1005	カスターリア広尾	平成30年2月28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
1006	カスターリア日本橋	平成30年2月28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
1007	カスターリア八丁堀	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
1008	カスターリア麻布十番	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1009	カスターリア麻布十番	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1010	カスターリア新宿夏目坂	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M

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)
1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
1015	カスターリア西麻布霞町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1016	カスターリアお茶の水	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1017	カスターリア参宮橋	平成29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1018	カスターリア水天宮	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1019	カスターリア水天宮	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1020	カスターリア新富町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1021	カスターリア新富町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1022	カスターリア原宿	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1023	カスターリア代々木上原	平成29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成31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	カスターリア新宿7丁目	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1027	カスターリア人形町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1028	カスターリア人形町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1029	カスターリア新御茶ノ水	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1030	カスターリア東日本橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1031	カスターリア神保町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1032	カスターリア新富町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1033	カスターリア新宿御苑	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1034	カスターリア高輪台	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1035	カスターリア東日本橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1036	カスターリア新宿御苑	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1037	カスターリア新富町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1038	カスターリア高輪台	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1039	カスターリア南麻布	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D



物件番号	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	テナント名 (注1)
1040	カスターリア銀座	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1041	カスターリア茅場町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1042	カスターリア高輪	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1043	カスターリア東日本橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1045	カスターリア新宿	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1046	カスターリア市ヶ谷	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
1048	カスターリア初台	平成29年12月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
1049	カスターリア初台	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
1050	カスターリア恵比寿	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成29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
2002	カスターリア都立大学	平成30年2月28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
2004	カスターリア雪谷	平成29年3月6日	協議により契約を延長することができます。	M
2005	カスターリア祐天寺	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2006	カスターリア大塚	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2007	カスターリア菊川	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
2008	カスターリア目黒	平成29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2009	カスターリア大塚	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2010	カスターリア自由が丘	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2011	カスターリア目白	平成31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	カスターリア池袋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2013	カスターリア要町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2015	カスターリア八雲	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2016	カスターリア戸越駅前	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2018	カスターリア本所吾妻橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2019	カスターリア北沢	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2020	カスターリア門前仲町	平成31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)
2023	カスターリア上池台	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2024	カスターリア森下	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2025	カスターリア若林公園	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2026	カスターリア浅草橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2027	カスターリア入谷	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2028	カスターリア北上野	平成31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	カスターリア森下	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2030	カスターリア三ノ輪	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2031	カスターリア尾山台	平成29年7月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2032	カスターリア中野	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2033	カスターリア用賀	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2034	カスターリア住吉	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2035	カスターリア門前仲町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2036	カスターリア押上	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2037	カスターリア蔵前	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2038	カスターリア中延	平成30年3月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2039	ロイヤルパークス豊洲	平成55年2月28日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2040	カスターリア戸越	平成32年10月31日	信託契約の延長に併せて延長します。	M
2041	カスターリア大井町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2042	カスターリア大森	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2043	カスターリア三宿	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2044	カスターリア荒川	平成30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	カスターリア大森	平成30年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2046	カスターリア中目黒	平成29年11月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	M
2047	カスターリア目黒長者丸	平成29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)
2048	カスターリア目黒鷹番	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2049	カスターリア大森	平成29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30年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2051	カスターリア目黒平町	平成30年9月25日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
2052	ロイヤルパークスシーサー	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
2053	カスターリア本駒込	平成29年5月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3001	コスモハイム武蔵小杉	平成30年1月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で1年間の自動更新となり、以後この例によります。	L
3002	カスターリア鶴見	平成29年5月31日	協議により契約を延長することができます。	M
3003	カスターリア船橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3006	カスターリア西船橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3007	カスターリア舞浜	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3008	カスターリア市川妙典	平成31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	カスターリア浦安	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3011	カスターリア南行徳	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3012	カスターリア南行徳	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3013	カスターリア野毛山	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3017	カスターリア市川	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3018	ロイヤルパークス花小金井	平成33年3月17日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3019	カスターリア武蔵小杉	平成29年9月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3020	ロイヤルパークス若葉台 (住宅棟)(注2)	平成34年3月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
3022	エルブレイス新子安	平成29年5月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	平成33年12月31日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4001	カスターリア新栄	平成31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31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)
4010	カスターリア堺筋本町	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4011	カスターリア新梅田	平成31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	カスターリア阿倍野	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4014	カスターリア栄	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4015	カスターリア日本橋高津	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4019	カスターリアタワー長堀橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4020	カスターリア三宮	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4024	カスターリア上町台	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4027	カスターリア伏見	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4028	カスターリア名駅南	平成31年3月31日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D
4033	ロイヤルパークスなんば	平成33年3月24日	契約期間満了により終了し、更新はありません。ただし、協議により契約期間満了日の翌日を始期とする新たな契約を締結することができます。	L
4034	カスターリア志賀本通	平成29年6月30日	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人、賃借人又は資産運用会社のいずれからも更新しない旨の書面による通知がない時は、同一内容で2年間の自動更新となり、以後この例によります。	D

(注1)「テナント名」に記載されている「M」は、株式会社モリモトクオリティを、「D」は、大和リビングマネジメント株式会社を、「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。

## (二) 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28年8月31日現在において保有している各不動産又は各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					積算価格 (百万円) (注3)	不動産鑑定評価機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			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	8,170	8,360	4.1	8,090	4.3	4.3	5,560	T
1002	カスターリア麻布十番七面坂	4,140	4,200	4.3	4,140	4.1	4.5	3,010	C
1003	カスターリア芝公園	2,090	2,120	4.5	2,080	4.6	4.7	1,680	T
1004	カスターリア銀座	2,120	2,150	4.4	2,100	4.5	4.6	2,630	T
1005	カスターリア広尾	1,810	1,870	4.3	1,790	4.4	4.5	1,520	T
1006	カスターリア日本橋	1,120	1,130	4.5	1,110	4.6	4.7	952	T
1007	カスターリア八丁堀	2,150	2,180	4.5	2,130	4.6	4.7	1,240	T
1008	カスターリア麻布十番	2,620	2,690	4.3	2,620	4.1	4.5	1,540	C
1009	カスターリア麻布十番	2,450	2,520	4.2	2,450	4.0	4.4	1,380	C
1010	カスターリア新宿夏目坂	1,650	1,700	4.4	1,650	4.2	4.6	1,360	C
1011	カスターリア銀座	1,640	1,660	4.4	1,630	4.5	4.6	1,090	T
1012	カスターリア渋谷櫻丘	1,130	1,160	4.2	1,120	4.4	4.4	1,240	T
1015	カスターリア西麻布霞町	2,150	2,180	4.4	2,140	4.5	4.6	3,450	T
1016	カスターリアお茶の水	2,050	2,080	4.4	2,020	4.2	4.6	1,480	F
1017	カスターリア参宮橋	1,470	1,490	4.4	1,460	4.6	4.6	1,910	T
1018	カスターリア水天宮	1,330	1,340	4.6	1,320	4.6	4.8	818	T
1019	カスターリア水天宮	1,190	1,200	4.5	1,180	4.6	4.7	805	T
1020	カスターリア新富町	981	988	4.6	978	4.6	4.8	621	T
1021	カスターリア新富町	866	872	4.6	864	4.6	4.8	488	T
1022	カスターリア原宿	888	901	4.3	874	4.1	4.5	884	F
1023	カスターリア代々木上原	685	694	4.4	676	4.2	4.6	626	F
1024	カスターリア千駄ヶ谷	580	589	4.4	570	4.2	4.6	534	F
1025	カスターリア新宿7丁目	503	509	4.7	496	4.5	4.9	492	F
1027	カスターリア人形町	1,160	1,180	4.4	1,140	4.2	4.6	710	F
1028	カスターリア人形町	1,310	1,320	4.4	1,290	4.2	4.6	776	F
1029	カスターリア新御茶ノ水	1,030	1,040	4.4	1,020	4.2	4.6	851	F
1030	カスターリア東日本橋	1,610	1,630	4.4	1,590	4.2	4.6	1,060	F
1031	カスターリア神保町	1,390	1,400	4.4	1,370	4.2	4.6	1,020	F
1032	カスターリア新富町	728	739	4.5	716	4.2	4.8	509	F
1033	カスターリア新宿御苑	2,950	3,010	4.5	2,930	(注5)	4.7	1,970	T
1034	カスターリア高輪台	985	999	4.3	970	4.1	4.5	856	F
1035	カスターリア東日本橋	765	772	4.4	762	4.2	4.6	551	D
1036	カスターリア新宿御苑	487	500	4.5	481	4.7	4.7	339	T
1037	カスターリア新富町	444	449	4.4	442	4.2	4.6	314	D
1038	カスターリア高輪台	1,300	1,320	4.3	1,280	4.1	4.5	1,110	F
1039	カスターリア南麻布	671	680	4.3	661	4.1	4.5	664	F
1040	カスターリア銀座	2,840	2,880	4.4	2,820	4.5	4.6	2,330	T
1041	カスターリア茅場町	2,960	2,970	4.6	2,950	4.6	4.8	1,850	T
1042	カスターリア高輪	7,520	7,720	4.5	7,440	4.8	4.7	9,570	T
1043	カスターリア東日本橋	3,960	3,880	4.6	3,960	4.4	4.8	3,490	C
1045	カスターリア新宿	3,280	3,350	4.4	3,250	4.6	4.6	2,540	T
1046	カスターリア市ヶ谷	1,330	1,350	4.4	1,330	4.2	4.6	900	C
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	8,540	-	-	8,540	4.1	6.2	6,560	F
1048	カスターリア初台	2,240	2,270	4.4	2,230	4.2	4.6	1,880	D
1049	カスターリア初台	2,070	2,100	4.2	2,030	4.0	4.4	1,530	M
1050	カスターリア恵比寿	1,600	1,620	4.1	1,570	3.9	4.3	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					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			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	カスターリア目黒かむる坂	4,140	4,200	4.3	4,110	4.1	4.5	2,850	D
2002	カスターリア都立大学	555	567	5.2	555	5.0	5.5	325	C
2004	カスターリア雪谷	1,070	1,090	4.6	1,060	4.7	4.8	767	T
2005	カスターリア祐天寺	1,240	1,280	4.3	1,240	4.1	4.5	664	C
2006	カスターリア大塚	1,590	1,600	4.4	1,590	4.2	4.6	849	C
2007	カスターリア菊川	737	741	4.7	735	4.8	4.9	515	T
2008	カスターリア目黒	932	941	4.6	923	4.3	4.8	860	F
2009	カスターリア大塚	1,200	1,220	4.5	1,180	4.3	4.7	815	F
2010	カスターリア自由が丘	1,340	1,360	4.3	1,320	4.1	4.5	1,220	F
2011	カスターリア目白	1,050	1,070	4.7	1,050	4.5	4.9	624	C
2012	カスターリア池袋	2,690	2,720	4.4	2,680	4.2	4.6	1,730	D
2013	カスターリア要町	1,200	1,210	4.6	1,190	4.8	4.8	665	T
2014	カスターリアタワー 品川シーサイド	8,370	8,410	4.6	8,350	4.6	4.8	6,460	T
2015	カスターリア八雲	744	757	4.5	738	4.7	4.7	831	T
2016	カスターリア戸越駅前	1,890	1,910	4.5	1,860	4.3	4.7	1,480	F
2018	カスターリア本所吾妻橋	1,060	1,070	4.8	1,050	4.9	5.0	708	T
2019	カスターリア北沢	796	807	4.4	785	4.2	4.6	762	F
2020	カスターリア門前仲町	510	517	4.9	507	5.0	5.1	259	T
2023	カスターリア上池台	212	213	5.1	210	4.7	5.3	155	F
2024	カスターリア森下	985	997	4.5	973	4.3	4.7	674	F
2025	カスターリア若林公園	809	820	4.4	804	4.2	4.6	824	D
2026	カスターリア浅草橋	913	911	4.6	913	4.4	4.8	555	C
2027	カスターリア入谷	641	646	5.0	641	4.8	5.2	429	C
2028	カスターリア北上野	2,590	2,620	4.7	2,580	4.8	4.9	1,610	T
2029	カスターリア森下	771	776	4.6	769	4.7	4.8	515	T
2030	カスターリア三ノ輪	1,510	1,530	4.6	1,500	4.7	4.8	910	T
2031	カスターリア尾山台	583	587	4.5	581	4.6	4.7	639	T
2032	カスターリア中野	1,200	1,210	4.4	1,180	4.2	4.6	961	F
2033	カスターリア用賀	1,110	1,130	4.4	1,100	4.6	4.6	849	T
2034	カスターリア住吉	983	993	4.6	978	4.7	4.8	601	T
2035	カスターリア門前仲町	2,600	2,630	4.4	2,560	4.2	4.6	1,770	F
2036	カスターリア押上	1,100	1,100	4.7	1,100	(注6)	4.9	761	T
2037	カスターリア蔵前	1,430	1,450	4.6	1,420	(注7)	4.8	782	T
2038	カスターリア中延	2,560	2,580	4.4	2,560	4.2	4.6	1,330	C
2039	ロイヤルパークス豊洲	9,190	9,350	4.8	9,190	4.5	5.1	6,470	C
2040	カスターリア戸越	2,500	2,530	4.5	2,500	4.3	4.7	1,500	C
2041	カスターリア大井町	1,450	1,460	4.2	1,440	4.1	4.4	647	M
2042	カスターリア大森	1,760	1,790	4.5	1,760	4.3	4.7	921	C
2043	カスターリア三宿	2,280	2,320	4.5	2,280	4.3	4.7	1,690	C
2044	カスターリア荒川	2,100	2,130	4.7	2,100	4.5	4.9	1,390	C
2045	カスターリア大森	2,760	2,800	4.3	2,720	4.1	4.5	1,470	M
2046	カスターリア中目黒	4,400	4,460	4.1	4,330	3.9	4.3	2,910	M
2047	カスターリア目黒長者丸	2,300	2,340	4.1	2,260	3.9	4.3	2,110	M
2048	カスターリア目黒麩番	1,880	1,910	4.4	1,850	4.2	4.6	1,530	M
2049	カスターリア大森	1,690	1,720	4.3	1,660	4.1	4.5	906	M
2050	森のとなり	1,170	1,180	4.3	1,150	4.1	4.5	1,090	F
2051	カスターリア目黒平町	1,240	1,270	4.1	1,210	3.9	4.3	1,360	M
2052	ロイヤルパークスシーサー	4,830	4,920	5.6	4,830	(注8)	-	4,190	M
2053	カスターリア本駒込	1,670	1,690	4.5	1,640	4.3	4.7	1,940	M
3001	コスモハイム武蔵小杉	1,940	2,000	5.0	1,940	4.8	5.2	2,020	C
3002	カスターリア鶴見	720	725	5.3	720	5.1	5.5	443	C
3003	カスターリア船橋	770	771	5.2	770	(注9)	5.4	354	T
3006	カスターリア西船橋	887	896	5.4	878	5.2	5.6	634	F
3007	カスターリア舞浜	635	645	5.4	630	5.4	5.6	405	T
3008	カスターリア市川妙典	703	619	5.3	739	5.5	5.6	384	T
3010	カスターリア浦安	614	565	5.3	635	5.3	5.6	324	T
3011	カスターリア南行徳	493	496	5.2	491	5.2	5.4	326	T
3012	カスターリア南行徳	338	338	5.2	338	5.2	5.4	241	T
3013	カスターリア野毛山	317	320	5.4	313	5.2	5.6	293	F

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					積算価格 (百万円) (注3)	不動産 鑑定 評価 機関 (注4)
			収益価格(注2)						
			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 (%)		
3017	カスターリア市川	513	515	5.4	510	5.2	5.6	410	F
3018	ロイヤルパークス花小金井	5,900	5,860	5.3	5,920	(注10)	-	3,740	D
3019	カスターリア武蔵小杉	1,900	1,920	4.6	1,870	4.4	4.8	1,220	M
3020	ロイヤルパークス若葉台	4,750	4,690	5.4	4,770	(注11)	-	4,730	D
3021	パシフィックロイヤルコー トみなとみらい アーバン タワー	10,600	10,800	5.1	10,600	(注12)	-	7,900	M
3022	エルブレイス新子安	1,940	1,960	5.2	1,920	5.0	5.4	1,640	F
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,270	1,290	5.1	1,270	(注13)	-	1,100	M
4001	カスターリア新栄	1,580	1,580	5.1	1,580	4.9	5.3	1,320	C
4008	アプリーレ垂水	1,550	1,560	5.7	1,530	5.5	5.9	1,530	F
4009	クレスト草津	1,940	1,990	7.1	1,920	7.2	7.3	1,900	T
4010	カスターリア堺筋本町	1,600	1,610	5.1	1,600	5.2	5.3	1,120	T
4011	カスターリア新梅田	1,420	1,430	5.2	1,420	5.3	5.4	1,050	T
4012	カスターリア阿倍野	4,620	4,680	5.1	4,600	5.2	5.3	4,230	T
4014	カスターリア栄	1,190	1,180	5.0	1,190	4.8	5.2	1,110	C
4015	カスターリア日本橋高津	3,740	3,740	5.2	3,740	5.3	5.4	2,810	T
4016	カスターリア円山裏参道	494	494	5.3	494	5.3	5.5	474	T
4017	カスターリア円山表参道	1,940	1,940	5.3	1,940	5.3	5.5	1,920	T
4018	カスターリア東比恵	985	989	5.2	983	5.4	5.4	846	T
4019	カスターリアタワー長堀橋	4,370	4,410	4.9	4,370	4.7	5.1	3,450	C
4020	カスターリア三宮	1,470	1,480	5.2	1,460	5.0	5.4	909	D
4021	カスターリア勾当台公園	536	535	5.5	536	5.5	5.7	596	D
4022	カスターリア一番町	915	922	5.5	912	5.5	5.7	955	D
4023	カスターリア大町	726	723	5.5	727	5.5	5.7	686	D
4024	カスターリア上町台	2,590	2,620	4.9	2,570	4.7	5.1	2,250	D
4025	カスターリアタワー肥後橋	3,490	3,520	4.9	3,490	4.7	5.1	2,480	C
4026	ビッグタワー南3条	2,490	2,490	5.4	2,490	5.2	5.6	2,950	D
4027	カスターリア伏見	2,980	3,010	5.0	2,950	4.8	5.2	2,740	F
4028	カスターリア名駅南	897	910	4.7	884	4.5	4.9	601	M
4029	カスターリア薬院	1,110	1,120	4.8	1,090	4.6	5.0	942	M
4030	カスターリア壬生	1,440	1,460	5.0	1,420	4.8	5.2	1,030	F
4031	カスターリア榴ヶ岡	1,690	1,700	5.1	1,670	4.9	5.3	1,150	M
4032	カスターリア大濠ベイタワー	3,750	3,830	5.3	3,660	5.1	5.5	3,080	M
4033	ロイヤルパークスなんば	3,080	3,080	5.7	3,080	(注14)	-	1,860	D
4034	カスターリア志賀本通	2,140	2,160	5.2	2,120	5.0	5.4	1,420	F
4035	カスターリア京都西大路	1,030	1,040	4.9	1,010	4.7	5.1	649	M
6001	アーバンリビング稲毛	1,260	1,270	5.4	1,250	5.2	5.6	702	D
6002	油壺マリーナヒルズ	1,250	1,260	6.2	1,240	6.0	6.4	899	F

(注1) 「不動産鑑定評価額」には、平成28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) 4.7%(価格時点から1~10年目)/4.7%(価格時点から11年目)

(注6) 5.0%(価格時点から1~10年目)/4.8%(価格時点から11年目)

(注7) 4.8%(価格時点から1~10年目)/4.7%(価格時点から11年目)

(注8) 5.4%(価格時点から1~10年目)/5.8%(価格時点から11~借地契約満了時点)

(注9) 5.2%(価格時点から1~2年目)/5.0%(価格時点から3~11年目)

(注10) 5.1%(価格時点から1~10年目)/5.5%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注11) 5.2%(価格時点から1~10年目)/5.6%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注12) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注13) 4.9%(価格時点から1~10年目)/5.3%(価格時点から11年目~借地契約満了時点)

(注14) 5.6%(価格時点から1~10年目)/6.0%(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	192,351	1,505,000	3.4	平成27年1月
1002	カスターリア麻布十番七面坂	0	0	133,227	1,054,800	2.3	平成27年1月
1003	カスターリア芝公園	0	0	99,313	685,900	3.9	平成26年7月
1004	カスターリア銀座	0	0	99,817	774,600	2.8	平成26年7月
1005	カスターリア広尾	0	0	26,568	407,500	6.0	平成25年1月
1006	カスターリア日本橋	0	0	58,455	478,200	2.7	平成27年1月
1007	カスターリア八丁堀	0	0	72,397	730,500	5.2	平成27年7月
1008	カスターリア麻布十番	0	0	75,318	609,000	3.8	平成28年2月
1009	カスターリア麻布十番	0	0	87,409	601,500	3.8	平成28年2月
1010	カスターリア新宿夏目坂	0	0	53,396	489,400	5.1	平成28年8月
1011	カスターリア銀座	0	0	40,586	497,900	2.5	平成28年8月
1012	カスターリア渋谷櫻丘	0	0	32,456	346,300	7.6	平成25年1月
1015	カスターリア西麻布霞町	0	0	64,960	757,300	5.0	平成26年1月
1016	カスターリアお茶の水	0	0	50,299	637,200	6.8	平成26年1月
1017	カスターリア参宮橋	0	0	42,741	473,200	4.2	平成26年1月
1018	カスターリア水天宮	0	0	63,138	537,600	6.6	平成26年7月
1019	カスターリア水天宮	0	0	70,359	551,100	6.9	平成26年7月
1020	カスターリア新富町	0	0	65,432	422,300	5.4	平成26年7月
1021	カスターリア新富町	0	0	56,783	328,000	3.6	平成26年7月
1022	カスターリア原宿	0	0	44,793	334,200	9.6	平成26年1月
1023	カスターリア代々木上原	0	0	35,304	229,600	9.1	平成26年1月
1024	カスターリア千駄ヶ谷	0	0	45,018	201,400	10.3	平成26年1月
1025	カスターリア新宿7丁目	0	0	44,301	276,300	4.9	平成26年1月
1027	カスターリア人形町	0	0	60,991	433,600	4.9	平成27年1月
1028	カスターリア人形町	0	0	53,988	455,400	5.4	平成27年1月
1029	カスターリア新御茶ノ水	0	0	46,036	378,900	5.7	平成27年1月
1030	カスターリア東日本橋	0	0	71,364	593,500	4.8	平成27年1月
1031	カスターリア神保町	0	0	56,108	424,000	5.6	平成27年1月
1032	カスターリア新富町	0	0	40,393	344,400	3.2	平成27年1月
1033	カスターリア新宿御苑	0	0	95,550	984,200	2.9	平成26年7月
1034	カスターリア高輪台	0	0	50,018	323,000	6.9	平成26年7月
1035	カスターリア東日本橋	0	0	45,446	328,600	4.6	平成26年7月
1036	カスターリア新宿御苑	0	0	39,667	188,100	4.8	平成26年7月
1037	カスターリア新富町	0	0	31,244	192,800	5.8	平成26年7月
1038	カスターリア高輪台	0	0	45,602	423,700	10.0	平成27年1月
1039	カスターリア南麻布	0	0	28,944	223,500	5.0	平成27年1月
1040	カスターリア銀座	0	0	95,256	971,500	2.7	平成27年7月
1041	カスターリア茅場町	0	0	95,974	1,254,900	5.0	平成27年7月
1042	カスターリア高輪	0	0	266,139	3,366,500	4.0	平成27年7月
1043	カスターリア東日本橋	0	0	116,722	1,797,300	2.2	平成27年7月
1045	カスターリア新宿	0	0	32,453	874,600	4.3	平成27年7月
1046	カスターリア市ヶ谷	0	0	34,073	411,400	7.5	平成27年7月
1047	芝浦アイランド ブルームタワー	0	0	418,923	5,294,168	2.0	平成28年8月
1048	カスターリア初台	0	0	101,851	854,400	3.9	平成28年8月
1049	カスターリア初台	0	0	31,133	630,500	4.9	平成25年9月
1050	カスターリア恵比寿	0	0	21,038	433,900	3.4	平成25年9月
2001	カスターリア目黒かむろ坂	0	0	167,646	1,588,500	2.6	平成27年1月
2002	カスターリア都立大学	0	0	33,696	271,000	5.9	平成26年1月



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	カスターリア雪谷	0	0	69,120	442,400	2.5	平成28年2月
2005	カスターリア祐天寺	0	0	43,828	347,100	8.5	平成28年2月
2006	カスターリア大塚	0	0	57,326	578,300	4.3	平成28年8月
2007	カスターリア菊川	0	0	53,076	350,700	7.6	平成28年8月
2008	カスターリア目黒	0	0	45,492	328,500	4.2	平成26年1月
2009	カスターリア大塚	0	0	52,914	514,500	3.8	平成27年1月
2010	カスターリア自由が丘	0	0	55,037	382,000	9.3	平成27年1月
2011	カスターリア目白	0	0	45,570	397,500	5.3	平成27年7月
2012	カスターリア池袋	0	0	111,774	981,300	2.8	平成27年1月
2013	カスターリア要町	0	0	51,382	443,700	2.3	平成27年7月
2014	カスターリアタワー品川 シーサイド	0	0	274,548	3,861,100	3.1	平成27年7月
2015	カスターリア八雲	0	0	43,824	327,900	9.1	平成27年7月
2016	カスターリア戸越駅前	0	0	31,373	598,500	5.6	平成27年7月
2018	カスターリア本所吾妻橋	0	0	60,033	588,300	4.5	平成26年7月
2019	カスターリア北沢	0	0	38,126	320,900	4.4	平成26年1月
2020	カスターリア門前仲町	0	0	35,177	226,300	8.1	平成26年1月
2023	カスターリア上池台	0	0	10,359	96,800	11.2	平成26年1月
2024	カスターリア森下	0	0	46,009	390,200	6.7	平成27年1月
2025	カスターリア若林公園	0	0	47,061	408,100	3.4	平成26年7月
2026	カスターリア浅草橋	0	0	67,431	415,000	2.8	平成27年1月
2027	カスターリア入谷	600	0	35,393	353,500	5.4	平成27年7月
2028	カスターリア北上野	0	0	151,816	1,293,300	3.3	平成27年1月
2029	カスターリア森下	0	0	36,974	376,200	6.7	平成27年1月
2030	カスターリア三ノ輪	0	0	61,432	670,700	5.4	平成27年1月
2031	カスターリア尾山台	0	0	14,148	271,900	8.7	平成27年7月
2032	カスターリア中野	0	0	33,418	467,800	3.9	平成27年7月
2033	カスターリア用賀	0	0	26,900	376,400	5.6	平成27年7月
2034	カスターリア住吉	0	0	28,681	432,700	6.8	平成27年7月
2035	カスターリア門前仲町	0	0	59,539	866,300	7.3	平成27年1月
2036	カスターリア押上	0	0	50,805	559,200	6.5	平成27年1月
2037	カスターリア蔵前	0	0	50,815	597,000	4.1	平成27年1月
2038	カスターリア中延	0	0	53,877	692,600	2.8	平成27年7月
2039	ロイヤルパークス豊洲	0	0	265,862	5,606,800	7.2	平成27年7月
2040	カスターリア戸越	0	0	59,537	868,700	3.8	平成27年7月
2041	カスターリア大井町	0	0	43,161	387,800	3.9	平成28年2月
2042	カスターリア大森	0	0	79,460	644,700	3.7	平成28年2月
2043	カスターリア三宿	0	0	108,838	771,100	5.9	平成28年2月
2044	カスターリア荒川	0	0	98,574	964,300	4.5	平成28年2月
2045	カスターリア大森	0	0	42,630	871,700	4.0	平成28年8月
2046	カスターリア中目黒	0	0	32,332	724,800	3.6	平成24年10月
2047	カスターリア目黒長者丸	0	0	28,417	584,100	3.1	平成25年9月
2048	カスターリア目黒鷹番	0	0	37,088	483,300	7.0	平成25年9月
2049	カスターリア大森	0	0	24,125	499,500	3.7	平成25年9月
2050	森のとなり	0	0	17,778	353,600	4.6	平成26年6月
2051	カスターリア目黒平町	0	0	9,010	342,400	6.2	平成26年6月
2052	ロイヤルパークスシーサー	0	0	222,002	4,693,600	3.6	平成27年2月
2053	カスターリア本駒込	0	0	15,112	624,800	6.6	平成27年2月
3001	コスモハイム武蔵小杉	0	0	92,197	879,700	9.1	平成26年1月
3002	カスターリア鶴見	0	0	32,193	379,600	9.0	平成28年8月
3003	カスターリア船橋	0	0	52,885	411,500	3.0	平成26年1月
3006	カスターリア西船橋	0	0	56,800	413,600	3.6	平成26年1月
3007	カスターリア舞浜	0	0	51,470	347,600	6.5	平成26年1月
3008	カスターリア市川妙典	0	0	48,888	291,700	4.2	平成26年1月
3010	カスターリア浦安	0	0	37,105	264,700	7.0	平成26年1月
3011	カスターリア南行徳	0	0	38,511	285,600	5.6	平成26年1月
3012	カスターリア南行徳	0	0	30,140	208,500	7.8	平成26年1月

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)			
3013	カスターリア野毛山	0	0	37,694	208,700	5.3	平成26年1月
3017	カスターリア市川	0	0	36,179	245,000	2.7	平成26年7月
3018	ロイヤルパークス花小金井	0	0	430,325	4,854,100	4.5	平成28年2月
3019	カスターリア武蔵小杉	0	0	27,150	558,900	6.4	平成25年9月
3020	フレスポ若葉台EAST(商業棟)	0	0	89,353	1,323,800	6.2	平成26年3月
	ロイヤルパークス若葉台(住宅棟)	0	0	153,646	2,897,600	4.4	平成26年3月
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	0	0	438,587	9,980,400	3.9	平成27年2月
3022	エルプレイス新子安	0	0	20,575	886,200	3.0	平成27年2月
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	0	0	56,442	994,000	6.2	平成27年1月
4001	カスターリア新栄	0	0	100,255	1,080,100	2.4	平成28年2月
4008	アブリーレ垂水	0	0	154,272	1,523,300	5.4	平成26年1月
4009	クレスト草津	0	0	427,937	3,346,300	13.6	平成26年1月
4010	カスターリア塙筋本町	0	0	101,788	1,007,900	6.1	平成27年1月
4011	カスターリア新梅田	0	0	103,797	961,500	8.3	平成27年1月
4012	カスターリア阿倍野	0	0	301,752	2,706,300	10.1	平成27年7月
4014	カスターリア栄	0	0	82,362	760,700	4.2	平成26年7月
4015	カスターリア日本橋高津	0	0	367,368	3,100,400	8.0	平成27年1月
4016	カスターリア円山裏参道	0	0	43,623	419,000	1.3	平成26年7月
4017	カスターリア円山表参道	0	0	159,250	1,713,200	1.1	平成26年7月
4018	カスターリア東比恵	0	0	136,557	811,900	2.6	平成28年2月
4019	カスターリアタワー長堀橋	0	0	189,010	2,978,800	4.6	平成27年1月
4020	カスターリア三宮	0	0	76,520	861,800	5.3	平成26年1月
4021	カスターリア勾当台公園	0	0	62,657	532,000	3.4	平成26年7月
4022	カスターリア一番町	0	0	49,342	774,000	2.9	平成26年7月
4023	カスターリア大町	0	0	80,272	655,500	2.6	平成26年7月
4024	カスターリア上町台	0	0	67,675	1,541,800	5.9	平成27年7月
4025	カスターリアタワー肥後橋	0	0	95,723	1,848,900	5.8	平成27年7月
4026	ビッグタワー南3条	0	0	174,218	2,891,800	0.9	平成26年7月
4027	カスターリア伏見	0	0	131,108	1,715,500	3.1	平成26年7月
4028	カスターリア名駅南	0	0	60,447	485,500	4.6	平成28年2月
4029	カスターリア薬院	0	0	102,156	791,400	5.6	平成28年2月
4030	カスターリア壬生	0	0	54,217	722,600	9.4	平成28年8月
4031	カスターリア榴ヶ岡	0	0	27,316	1,033,200	2.7	平成24年8月
4032	カスターリア大濠ペイタワー	0	0	224,239	3,250,600	1.9	平成25年1月
4033	ロイヤルパークスなんば	0	0	129,241	2,284,200	7.8	平成24年12月
4034	カスターリア志賀本通	50	0	52,615	990,100	2.3	平成25年5月
4035	カスターリア京都西大路	0	0	39,962	577,500	9.3	平成27年9月
6001	アーバンリビング稲毛	0	0	27,883	686,100	3.5	平成25年4月
6002	油壺マリーナヒルズ	0	0	29,198	829,200	8.8	平成26年8月
ポートフォリオ合計(注4)		-	-	-	-	2.4	-

(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	
1002	カスターリア麻布十番七面坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	
1003	カスターリア芝公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	
1004	カスターリア銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	
1005	カスターリア広尾	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	清水建設株式会社	新日本管財株式会社	
1006	カスターリア日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム	
1007	カスターリア八丁堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
1008	カスターリア麻布十番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
1009	カスターリア麻布十番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社久米エンジニアリングシステム	
1010	カスターリア新宿夏目坂	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	
1011	カスターリア銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
1012	カスターリア渋谷櫻丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
1015	カスターリア西麻布霞町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1016	カスターリアお茶の水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1017	カスターリア参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1018	カスターリア水天宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1019	カスターリア水天宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1020	カスターリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1021	カスターリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1022	カスターリア原宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1023	カスターリア代々木上原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1024	カスターリア千駄ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1025	カスターリア新宿7丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1027	カスターリア人形町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1028	カスターリア人形町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1029	カスターリア新御茶ノ水	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1030	カスターリア東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1031	カスターリア神保町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1032	カスターリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1033	カスターリア新宿御苑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1034	カスターリア高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1035	カスターリア東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1036	カスターリア新宿御苑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1037	カスターリア新富町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	

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）
1038	カスターリア高輪台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1039	カスターリア南麻布	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1040	カスターリア銀座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1041	カスターリア茅場町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1042	カスターリア高輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
1043	カスターリア東日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	
1045	カスターリア新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	
1046	カスターリア市ヶ谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
1047	芝浦アイランドブルームタワー	東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	（注3）	（注3）
1048	カスターリア初台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
1049	カスターリア初台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
1050	カスターリア恵比寿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2001	カスターリア目黒かむろ坂	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	
2002	カスターリア都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社（注4）	
2004	カスターリア雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
2005	カスターリア祐天寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社	
2006	カスターリア大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
2007	カスターリア菊川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
2008	カスターリア目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2009	カスターリア大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2010	カスターリア自由が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2011	カスターリア目白	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2012	カスターリア池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社ジャスト	
2013	カスターリア要町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2014	カスターリアタワー品川シーサイド	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注3）	（注3）
2015	カスターリア八雲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2016	カスターリア戸越駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2018	カスターリア本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2019	カスターリア北沢	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2020	カスターリア門前仲町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2023	カスターリア上池台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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	
2024	カスターリア森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2025	カスターリア若林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	

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）
2026	カスターリア浅草橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2027	カスターリア入谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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	
2028	カスターリア北上野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2029	カスターリア森下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2030	カスターリア三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2031	カスターリア尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2032	カスターリア中野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	
2033	カスターリア用賀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2034	カスターリア住吉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2035	カスターリア門前仲町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2036	カスターリア押上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2037	カスターリア蔵前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
2038	カスターリア中延	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
2039	ロイヤルパークス豊洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
2040	カスターリア戸越	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	新日本管財株式会社	
2041	カスターリア大井町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2042	カスターリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2043	カスターリア三宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2044	カスターリア荒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2045	カスターリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2046	カスターリア中目黒	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2047	カスターリア目黒長者丸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2048	カスターリア目黒鷹番	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2049	カスターリア大森	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2050	森のとなり	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2051	カスターリア目黒平町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）
2052	ロイヤルパークスシーサー	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
2053	カスターリア本駒込	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）
3001	コスモハイム武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	ランドソリューション株式会社	新日本管財株式会社	
3002	カスターリア鶴見	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	
3003	カスターリア船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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	
3006	カスターリア西船橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3007	カスターリア舞浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3008	カスターリア市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	
3010	カスターリア浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社インデックスコンサルティング	

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	カスターリア南行徳	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	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	
3012	カスターリア南行徳	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	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	
3013	カスターリア野毛山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
3017	カスターリア市川	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	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	
3018	ロイヤルパークス 花小金井	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
3019	カスターリア武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
3020	ロイヤルパークス若葉台	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注4)	(注4)
3021	パシフィックロイヤル コートみなとみらい アーバンタワー	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注3)	(注3)
3022	エルプレイス新子安	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注4)	(注4)
3023	ロイヤルパークス 武蔵小杉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注4)	(注4)
4001	カスターリア新栄	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社久米エンジニア リングシステム	
4008	アブリーレ垂水	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4009	クレスト草津	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4010	カスターリア堺筋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4011	カスターリア新梅田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	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	
4012	カスターリア阿倍野	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4014	カスターリア栄	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4015	カスターリア日本橋高津	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4016	カスターリア円山裏参道	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4017	カスターリア円山表参道	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4018	カスターリア東比恵	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4019	カスターリアタワー長堀橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注3)	(注3)
4020	カスターリア三宮	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4021	カスターリア勾当台公園	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4022	カスターリア一番町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社インデックスコン サルティング	
4023	カスターリア大町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社ジャスト	
4024	カスターリア上町台	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	株式会社竹中工務店	
4025	カスターリアタワー肥後橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注3)	(注3)
4026	ビッグタワー南3条	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注3)	(注3)
4027	カスターリア伏見	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	新日本管財株式会社	
4028	カスターリア名駅南	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
4029	カスターリア薬院	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
4030	カスターリア壬生	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
4031	カスターリア榴ヶ岡	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
4032	カスターリア大濠 ペイタワー	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(注3)	(注3)

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）
4033	ロイヤルパークスなんば	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4034	カスターリア志賀本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
4035	カスターリア京都西大路	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
6001	アーバンリビング稲毛	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
6002	油壺マリーナヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	（注4）	（注4）

（注1）法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

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

構造計算において故意の改ざん、偽装等の不正は無いものと判断される。

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

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

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

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

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

構造計算書及び構造図の内容を概略的に検討した結果では、今回の検討範囲においては違法な計算書の偽装は認められない。全体として特に大きな問題がある部分はなく、概ね妥当な設計と判断する。

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

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

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

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

## (ハ) 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	カスター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	カスターリア芝公園	株式会社モリモト	有限会社ヒコ建築設計工房	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	カスターリア銀座	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	カスターリア広尾	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	カスターリア日本橋	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	カスターリア八丁堀	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、株式会社富士工	中央区
1008	カスターリア麻布十番	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	株式会社ナカノフード建設東京支社	港区
1009	カスターリア麻布十番	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	カスターリア新宿夏目坂	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	カスターリア銀座	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	カスターリア渋谷櫻丘	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	カスターリア西麻布霞町	有限会社ジェイ・ビー・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	カスターリアお茶の水	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	カスターリア参宮橋	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	カスターリア水天宮	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	カスターリア水天宮	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
1020	カスターリア新富町	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	カスターリア新富町	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
1022	カスターリア原宿	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	カスターリア代々木上原	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	カスターリア千駄ヶ谷	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	カスターリア新宿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	カスターリア人形町	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	カスターリア人形町	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
1029	カスターリア新御茶ノ水	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	カスターリア東日本橋	二チモ株式会社	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	カスターリア神保町	二チモ株式会社	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
1032	カスターリア新富町	二チモ株式会社	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



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
1033	カスターリア新宿御苑	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	カスターリア高輪台	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	カスターリア東日本橋	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	カスターリア新宿御苑	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	カスターリア新富町	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	カスターリア高輪台	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	カスターリア南麻布	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	カスターリア銀座	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パン株式会社
1041	カスターリア茅場町	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	カスターリア高輪	有限会社デュプレックス・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	カスターリア東日本橋	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	カスターリア新宿	株式会社トーションパートナーズ	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	カスターリア市ヶ谷	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）	有限会社芝浦チャンネル開発	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）	有限会社芝浦チャンネル開発	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	カスターリア初台	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	カスターリア初台	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	カスターリア恵比寿	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	株式会社富士工	株式会社都市居住評価センター
2001	カスターリア目黒かむろ坂	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	カスターリア都立大学	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	山品建設株式会社	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	カスターリア雪谷	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	カスターリア祐天寺	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	富士工・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	カスターリア大塚	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	カスターリア菊川	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	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
2008	カスターリア目黒	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	カスターリア大塚	セコムホームライフ株式会社	株式会社G&K総合設計	株式会社G&K総合設計	小原建設株式会社	財団法人 住宅金融普及協会
2010	カスターリア自由が丘	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
2011	カスターリア目白	株式会社アートハウジング	エムディブランニング株式会社	エムディブ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

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
2012	カスターリア池袋	株式会社ダイナシティ	株式会社銭高組	株式会社銭高組	株式会社銭高組	日本イー・アールアイ株式会社
2013	カスターリア要町	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	カスターリアタワー品川シーサイド	品川シーサイド・アインズ特定目的会社	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	カスターリア八雲	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	カスターリア戸越駅前	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	カスターリア本所吾妻橋	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	カスターリア北沢	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	カスターリア門前仲町	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	カスターリア上池台	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	カスターリア森下	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	カスターリア若林公園	小田急不動産株式会社	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	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	カスターリア浅草橋	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	カスターリア入谷	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	カスターリア北上野	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	カスターリア森下	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	カスターリア三ノ輪	株式会社ノエル	株式会社現代総合設計	株式会社テラ設計工房	木内建設株式会社	台東区
2031	カスターリア尾山台	株式会社ノエル	株式会社現代総合設計	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	カスターリア中野	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	カスターリア用賀	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	カスターリア住吉	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	カスターリア門前仲町	アーバンコーポレイション株式会社	株式会社ディスクー級建築士事務所	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	カスターリア押上	株式会社青山メインランド	株式会社アーキテスクー級建築士事務所	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	カスターリア蔵前	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	カスターリア中延	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	株式会社富士工	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	カスターリア戸越	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	カスターリア大井町	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	カスターリア大森	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	カスターリア三宿	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
2044	カスターリア荒川	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

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
2045	カスターリア大森	野村不動産株式会社	株式会社コナイテッドリパティーアーキテクト	株式会社コナイテッドリパティーアーキテクト	株式会社間組	富士建築コンサルティング株式会社
2046	カスターリア中目黒	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	カスターリア目黒長者丸	株式会社モリモト	株式会社イズム建築計画	有限会社工ムエーター構造設計	株式会社佐藤秀	イーハウス建築センター株式会社
2048	カスターリア目黒鷹番	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	カスターリア大森	株式会社モリモト	株式会社日本エコー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	A S 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
		株式会社都市デザインシステム				
2051	カスターリア目黒平町	株式会社コスモスイニシア	株式会社コスモスイニシア一級建築事務所コスモデザイン	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所	大豊建設株式会社東京支店	日本建築検査協会株式会社
		国内の一般事業会社（注3）				
2052	ロイヤルパークスシーサー	ディエイチ開発シーサー西新井合同会社	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所	大和ハウス工業東京支社	一般財団法人住宅金融普及協会
2053	カスターリア本駒込	大和ハウス工業株式会社 東京本店	大和ハウス工業株式会社東京建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社東京建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京本店	株式会社東京建築検査機構
3001	コスモハイム武蔵小杉	株式会社エーステートコスモ/財団法人住宅改良開発公社	株式会社アバアソシエイツ	株式会社アバアソシエイツ	株式会社銭高組	川崎市
3002	カスターリア鶴見	株式会社モリモト	株式会社日本エコーン	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	カスターリア船橋	株式会社アバユール	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	カスターリア西船橋	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	カスターリア舞浜	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	カスターリア市川妙典	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	カスターリア浦安	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	カスターリア南行徳	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	カスターリア南行徳	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
3013	カスターリア野毛山	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	カスターリア市川	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	カスターリア武蔵小杉	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	株式会社NTTファシリティーズ 建築事業本部	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
			都市建築設計事務所	都市建築設計事務所		
3021	パシフィックロイヤルコートみなとみらいアーバンタワー	特定目的会社 PD みなとみらい	株式会社I N A 新建築研究所	株式会社I N A 新建築研究所	大和ハウス工業株式会社 東京支社	日本ERI株式会社

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
3022	エルプレイス新子安	大和ハウス工業株式会社 横浜支社	大和ハウス工業株式会社 東日本中高層技術センター一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 関東構造一級建築士事務所 九尺設計株式会社	馬淵建設株式会社	日本ERI株式会社
3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	大和ハウス工業株式会社 東京支社	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京中高層集合一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京支社	一般財団法人住宅金融普及協会
4001	カスターリア新栄	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
4010	カスターリア堺筋本町	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	カスターリア新梅田	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	カスターリア阿倍野	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	カスターリア栄	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	カスターリア日本橋高津	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	カスターリア円山裏参道	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	藤島構造設計有限公司	みらい建設工業株式会社	札幌市
4017	カスターリア円山表参道	表参道開発合同会社	株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限公司	飛鳥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	カスターリア東比恵	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	株式会社銭高組九州支店	福岡市
4019	カスターリアタワー長堀橋	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	カスターリア三宮	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・エンジニアリング事務所	株式会社ノバック	日本テストング株式会社
		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	日本テストング株式会社
4021	カスターリア勾当台公園	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	カスターリア一番町	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	カスターリア大町	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	カスターリア上町台	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	カスターリアタワー肥後橋	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	カスターリア伏見	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	カスターリア名駅南	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	カスターリア薬院	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	カスターリア壬生	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	カスターリア榴ヶ岡	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

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
4032	カスターリア大濠 ペイタワー	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	カスターリア志賀本通	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
4035	カスターリア京都西大路	日本エスリード株式 会社	株式会社磯一級建築 士事務所	株式会社磯一級建築 士事務所	大末建設株式会社	株式会社 - P E C
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
6002	油壺マリーナヒルズ	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	株式会社イケ建築事 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。

(注3) 名称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。

(ト) 資本的支出

(a) 資本的支出の予定

平成28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
カスターリア西麻布霞町 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 平成28年10月 至 平成29年2月	10,908	-	-
カスターリアお茶の水 (東京都千代田区)	大規模修繕工事	自 平成28年10月 至 平成29年2月	42,768	-	-
カスターリア参宮橋 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 平成28年10月 至 平成29年2月	38,480	380	-
カスターリア北沢 (東京都世田谷区)	リノベーション工事	自 平成28年10月 至 平成29年2月	39,960	-	-
カスターリア北沢 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事	自 平成28年10月 至 平成29年2月	43,848	-	-
カスターリア森下 (東京都江東区)	大規模修繕工事	自 平成28年10月 至 平成28年2月	57,456	-	-

## (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457,127千円であり、当期費用に区分された修繕費251,273千円、原状回復費298,033千円と合わせ、合計1,006,434千円の工事を実施しています。

不動産等の名称(所在)	目的	期間	工事金額(千円)
カスターリア新宿御苑 (東京都新宿区)	大規模修繕工事	自 平成28年4月 至 平成28年8月	23,272
カスターリア高輪台 (東京都港区)	大規模修繕工事	自 平成28年4月 至 平成28年8月	24,540
カスターリア池袋 (東京都豊島区)	大規模修繕工事	自 平成28年4月 至 平成28年8月	58,624
カスターリア浦安 (千葉県市川市)	大規模修繕工事	自 平成28年5月 至 平成28年8月	19,494
カスターリア大町 (宮城県仙台市)	大規模修繕工事	自 平成28年5月 至 平成28年8月	47,781

## (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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
当期首積立金残高	519,120	533,200	547,280	561,360	575,440
当期積立額	14,080	14,080	14,080	14,080	14,080
当期積立金取崩額					
次期繰越額	533,200	547,280	561,360	575,440	589,520

## (チ) ポートフォリオの分散状況(平成28年8月31日現在)

## (a) 地域別投資比率(居住施設)

地域	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%) (注1)
エリア1	46	92,136	36.2
エリア2	49	82,396	32.4
エリア3	17	30,694	12.1
エリア4	28	49,093	19.3
合計	140	254,319	100.0

(注1) 「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2) 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3) 「地域別投資比率」には、高齢者向け住宅を含んでいません。

## (b) 用途別投資比率

用途	物件数(棟)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
居住施設	140	254,319	99.2
居住施設(高齢者向け住宅)	2	2,030	0.8
合計	142	256,349	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	3	4,405	1.7
5年以上10年未満	52	105,623	41.5
10年以上	85	144,291	56.7
合計	140	254,319	100.0

## 居住施設(高齢者向け住宅)

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

(注) 「築年数」は、平成28年8月31日現在における各保有物件の築年数を基準にしています。

## (d) 用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
居住施設	10.8
居住施設(高齢者向け住宅)	8.0
合計	10.8

(注) 「平均築年数」は、平成28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)	9,114	80.5
ファミリー(F)	2,202	19.5
合計	11,316	100.0

(注1) 「タイプ」は、前記「2.投資方針(1)投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ)アキュジション方針 a.&lt;用途別投資対象物件選別基準&gt;(2)居住施設 1.分類」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	33	71,251	28.0
3分以上5分未満	31	53,526	21.0
5分以上8分未満	37	73,041	28.7
8分以上10分未満	23	37,365	14.7
10分以上	16	19,136	7.5
合計	140	254,319	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	2	2,030	100.0
合計	2	2,030	100.0

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

## (g) 月額賃料分布

月額賃料(注)	住戸数(戸)	比率(%)
100,000円未満	4,070	37.6
100,000円以上150,000円未満	3,089	28.6
150,000円以上200,000円未満	2,316	21.4
200,000円以上250,000円未満	883	8.2
250,000円以上300,000円未満	272	2.5
300,000円以上500,000円未満	173	1.6
500,000円以上	8	0.1
合計	10,811	100.0

(注)「月額賃料」とは、住戸(高齢者向け住宅及び店舗は除きます。)について、平成28年8月31日現在、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料及び消費税等は除きます。)をいいます。なお、賃料保証型のマスターリース契約を締結している物件は、マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分し算出した賃料を各戸の月額賃料としています。



## (3)【運用実績】

## 【純資産等の推移】

平成28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)	(注4)149,280 (144,937)
平成27年2月28日 (第18期)	238,730 (235,481)	111,455 (108,206)	149,056 (144,711)
平成27年8月31日 (第19期)	258,400 (255,065)	111,352 (108,017)	148,918 (144,458)
平成28年2月29日 (第20期)	258,590 (255,224)	111,194 (107,829)	148,707 (144,206)
平成28年8月31日 (第21期)	258,266 (254,874)	111,042 (107,650)	148,504 (143,967)

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

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。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	回次	第16期	第17期(注2)	第18期	第19期	第20期	第21期
	決算年月	平成26年 2月	平成26年 8月	平成27年 2月	平成27年 8月	平成28年 2月	平成28年 8月
	最高(円)	430,500	247,500	299,000	285,300	255,300	308,000
	最低(円)	358,000	199,750	223,750	221,400	212,700	232,100

月別最高・最 低投資口価格	月別	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月
	最高(円)	237,100	264,700	272,000	279,900	297,800	308,000
	最低(円)	232,100	233,200	260,200	257,100	276,400	278,400

(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27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。最高・最低投資口価格については、第17期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

## 【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
第18期	平成26年9月1日～平成27年2月28日	3,249,304	8,691
第19期	平成27年3月1日～平成27年8月31日	3,334,920	(注)4,460
第20期	平成27年9月1日～平成28年2月29日	3,365,577	4,501
第21期	平成28年3月1日～平成28年8月31日	3,392,496	4,537

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

## 【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
第18期	平成26年9月1日～平成27年2月28日	2.8	5.6
第19期	平成27年3月1日～平成27年8月31日	2.8	5.6
第20期	平成27年9月1日～平成28年2月29日	2.9	5.7
第21期	平成28年3月1日～平成28年8月31日	2.9	5.7

(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
平成27年3月1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割）
平成27年3月1日	規約の変更
平成27年11月25日	規約の変更
平成28年9月1日	大和ハウスリート投資法人を吸収合併、大和ハウスリート投資法人への商号変更、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)		所有する 投資口の 口数
執行役員	川西 次郎	昭和49年4月 平成13年6月 平成15年3月 平成20年5月 平成21年6月 平成26年3月 平成27年12月	三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員日本橋営業第四部長 中央三井カード株式会社 常務取締役 同社 代表取締役社長 株式会社ジーエス・ユアサ コーポレーション 常勤監査役 藤田観光株式会社 非常勤監査役(現任) 本投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成18年1月 平成27年6月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録 シティア公認会計士共同事務所 入所(現任) 本投資法人 監督役員(現任) 株式会社魚力 社外取締役(現任)	0
監督役員	石川 浩司	平成9年4月 平成11年4月 平成25年6月 平成25年12月	司法修習生 東京弁護士会 大原法律事務所 入所(現任) 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役(現任) 本投資法人 監督役員(現任)	0

### 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項本文）。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

##### 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 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成28年6月17日開催の投資主総会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、規約を変更しました。

##### 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### 出資の状況その他の重要事項

本投資法人及び旧DHRは、平成28年9月1日付で、本合併を行いました。本合併の詳細につきましては、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(1) 主要な経営指標等の推移 決算期後に生じた重要な事実(イ)本合併」をご参照下さい。

#### (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

本合併に伴い旧DHRから承継したDプロジェクト新三郷に関し、旧DHRは賃借人である株式会社アサヒセキュリティから、当該物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対し、平成26年5月分以降の賃料につき現行賃料比約16%減の金額であることの賃料減額確認請求訴訟の提起を平成26年6月27日付で東京地方裁判所において受け、当該訴訟は本書の日付現在も係属中です。本投資法人は、現行賃料が相当なものと考えており、今後の裁判手続において、信託受託者を通じその旨を主張する方針です。

## 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条第1項)。

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ます(規約第8条2項)。

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。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

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。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

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。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記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。

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 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）。

上記及び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

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（投資法人計算規則第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）。

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】

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、800万口とします（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）。

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です。）

(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

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 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。

## 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	<p>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この契約を解約することができます。</p> <p>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、この契約を解約することができます。</p> <p>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、この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この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。この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、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、この契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。</p> <p>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 .乃至 .のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちにこの契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 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。）</li> <li>. 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</li> <li>. 上記 .及び .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</li> </ul> <p>e. 本投資法人は、本資産運用会社が下記 .乃至 .のいずれかに該当する場合、この契約を解約します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 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せん。）でなくなった場合</li> <li>. 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</li> <li>. 解散した場合</li> </ul>
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28年9月1日）から5年間です。
更新	期間満了の6か月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、この契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様となります。
解約	この契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 a. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合にはこの契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 b. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとし、ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社はこの契約失効後においてもこの契約の失効前に生じたこの契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 c. 当事者のいずれか一方について、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（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含みます。）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に、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとし、
変更等	この契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更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28年9月1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、以下のa.乃至d.に掲げる事由が生じた場合、それぞれに定める時に終了します。 a. 当事者間協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、この契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 b. a.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 c. 当事者の何れか一方がこの契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 d. 以下の .又 .に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知において指定する日に終了します。 . 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、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 . 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
変更等	この契約について、法令の変更又は監督官庁並びに振替機関の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間協議の上、速やかに変更します。

## (二) 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28年9月1日）から5年間です。
更新	期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、この契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長し、その後も同様となります。
解約	この契約は、以下のa.乃至c.に掲げる事由が生じたときにその効力を失うものとします。 a. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合にはこの契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 b. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者はこの契約失効後においてもこの契約の失効前に生じたこの契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 c. 当事者のいずれか一方について、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（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続きが創設された場合、当該手続きの開始申立を含む。）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に、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもってこの契約は失効するものとします。
変更等	この契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを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28年9月1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、以下のa.乃至g.に掲げる事由が生じた場合、それぞれに定める時に終了します。 a. 当事者間協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、この契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 b. a.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、この契約はその通知到達の日から6カ月経過後最初に開催される本投資法人の投資主総会終結の日に終了します。 c. 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。 d. 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。 e. 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大なる支障を及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週間経過後若しくは当該通知において指定された日。 f. 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事務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若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。e.後段の規定を準用します。 g. 口座管理事務手数料が、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になった事情が生じたにもかかわらず、当事者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。e.後段の規定を準用します。
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、当事者間協議の上、契約を速やかに変更します。

(ハ) 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。

(ト) 本投資法人第2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2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。

(チ) 本投資法人第3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3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) 旧DHR第1回債に係る投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱東京UFJ銀行

旧DHR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	解約の定めはありません。
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。

(ヌ) 特定関係法人、本資産運用会社の親会社 / スポンサー：大和ハウス工業株式会社  
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28年9月1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	<p>a. この協定は、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えないものとし、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、この協定を解約することができます。</p> <p>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何れかが次の . から . までの何れかに該当した場合（以下、本（ヌ）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この協定を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. 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くべき事由を生じたとき。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。</li> <li>. 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（この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とき。</li> <li>. 合併によらず解散したとき。</li> </ul>
変更等	この協定当事者全員の書面により合意のみにより変更又は修正することができます。

(ル) 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28年8月31日現在88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 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。

(ヲ) 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。

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）。

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

#### 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）。
- （二）（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。

#### 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せん。）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せん。）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）。

#### 利害関係人等との取引の制限

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りません（投信法第201条の2）。

### 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。)、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、117条及び118条)。

・ 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

・ 不動産の貸借

・ 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

(i) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

(ii) 商品の生産、製造、加工、採鉱、精錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

(iii) 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

### 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。以下本において「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、この限りではありません。)

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、この限りではありません。)

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。

### 基本原則

利害関係者との間で資産の取得、譲渡及び貸借(ただし、貸借については、法令上投資法人役員会による承認が不要とされる軽微基準に該当する場合を除きます。)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。

### 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



## 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 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 において同様です。）が鑑定した評価額（以下、本 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 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 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はありません。）、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 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必要と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(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 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び譲渡等に関する意思決定プロセス」をご参照下さい。

### (3) 利害関係人等との取引状況等

第21期に係る利害関係人等(注)との取引状況等は以下のとおりです。

取引状況

第21期に係る利害関係人等との売買取引等については、該当事項はありません。

#### 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等(注)との取引内訳		総額に対する 割合(B/A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務費等	388,576	大和リビング株式会社	271,820	70.0
業務委託費	568,364	大和リビング株式会社	362,536	63.8
		大和リース株式会社	232	0.0
修繕工事費用	251,273	大和リビング株式会社	181,724	72.3
		大和リース株式会社	1,440	0.6
		大和ライフネクスト株式会社	30	0.0
原状回復工事費用	298,033	大和リビング株式会社	213,540	71.6
その他営業費用	12,224	大和リビング株式会社	7,640	62.5

(注)「利害関係人等」とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3並びに一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に支払手数料等の支払実績のある大和リビング株式会社、大和リース株式会社及び大和ライフネクスト株式会社について記載しています。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1)投資主の権利

##### 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。
- 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）
  - 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）
  - 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号及び第4号を除きます。））
  - 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - 規約の変更（投信法第140条）
  - 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。
- 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）。
  - 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）。
  - 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）。
  - 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）。
  - 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（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。
  - 上記e.の定めにより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3項、規約第14条第2項）。
  - 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）。
  - 上記g.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）。
  - 本投資法人が規約第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成27年8月末日及び以後隔年ごとの8月末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、かか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します（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項）。
  - 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条第2項）。

##### 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(投信法第84条第1項、会社法第210条)

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。

## (ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権(投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号)

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権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及び新投資口予約権の発行無効の訴えを提起することができます。

## (ヘ) 投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、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、投資口の併合をやめることを請求することができます。

## (ト) 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。

## (チ) 合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

## (リ) 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。

## (ヌ) 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。

## (ル) 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。

## (ロ) 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。

(ワ) 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。

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)。

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。

払戻請求権(規約第8条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

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。

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に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)。

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。

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となります。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。

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

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。

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)。

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。
- 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)。
  - 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、会社法第724条第1項、第2項)。
  - 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人債権者は、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)。
  - 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)。

**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】

名称

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

資本金の額

300百万円(本書の日付現在)

事業の内容

- ・ 投資運用業
- ・ 投資法人の設立企画人としての業務
- ・ 宅地建物取引業
- ・ 不動産の管理業務
- ・ 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- ・ 上記 乃至 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
平成28年9月1日	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併

#### (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。



## (八) 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28年 3月31日現在
総資産	1,709,057
総負債	322,606
純資産	1,386,450

## b. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第12期 自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日
営業利益	541,228
経常利益	541,620
当期純利益	352,812

## (二) 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以上に当た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、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。

- 本投資法人の資産の運用に係る業務
- 本投資法人の資金調達に係る業務
- 本投資法人への報告業務
- 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割合をいいます。

## (4) 【役員状況】

平成28年8月1日開催の本資産運用会社の臨時取締役会において、専務取締役松竹健二郎及び取締役塚本晴人が選任され、平成28年9月1日付で就任しました。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
専務取締役	松竹 健二郎	昭和58年4月 平成6年1月 平成11年10月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年11月 平成18年10月 平成21年5月 平成24年8月 平成27年4月 平成28年9月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 大阪本社 流通店舗営業本部 課長 同社 滋賀支店 流通店舗営業所 所長 同社 営業本部 流通店舗事業推進部 ロック推進室 課長 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）（出向） 取締役企画部長 同社 専務取締役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（出向） 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 大和ハウスリート投資法人 執行役員 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 取締役投資運用部長 同社 常務取締役投資運用部長 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 専務取締役不動産投資運用部門統括（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 平成28年8月 平成28年9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 同社 常務取締役経営管理部長兼財務企画部長 同社 常務取締役経営管理部長（現任）	0
常務取締役	三上 功	昭和61年4月 平成12年1月 平成17年4月 平成21年10月 平成24年4月 平成27年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 川越支店 集合住宅営業所営業課 担当課長 同社 営業本部集合住宅事業推進部オーナー支援グループ 担当課長（東京駐在） 同社 営業本部集合住宅事業推進部 アセット・ストック営業所 所長（東京駐在） 同社 営業本部集合住宅事業推進部営業統括部 アセット・ストック営業所 所長（東京駐在） 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（出向） 常務取締役アクイジション部長（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	塚本 晴人	昭和58年4月 平成15年8月 平成16年11月 平成18年7月 平成20年1月 平成21年7月 平成23年3月 平成25年4月 平成26年11月  平成28年4月 平成28年9月	三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 八千代支店長 同社 名古屋支店 営業第一部長 兼 金山橋出張所長 同社 名古屋支店 営業第二部長 同社 浦和支店長 同社 内部監査部 事務監査グループ 主席業務監査役 社会福祉法人三井記念病院 (出向) 三井住友信託銀行株式会社 内部監査部 審議役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社(出向) 取締役財務部長 同社 (転籍) 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
監査役 (非常勤)	飛田 博	平成7年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成22年8月 平成22年11月 平成27年6月 平成27年6月  平成27年6月	司法修習生 東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所 西村総合法律事務所 入所 飛田博法律事務所 開設 ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流 飛田&パートナーズ法律事務所 開所(現任) 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) MUTOHホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員(現任)	0

(注)本書の日付現在、本資産運用会社の役員は、60名(出向者24名、うち大和ハウス工業株式会社の出向者23名及びグローバルコミュニケーション株式会社の出向者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】

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。

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。

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 / 本投資法人第1回債、本投資法人第2回債及び本投資法人第3回債に係る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

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円（平成28年3月31日現在）

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

資産保管会社としての業務（投信法第208条関係）

##### (イ)本投資法人の資産保管業務

- a. 資産の保管に関する事務
- b. 保管書類の貸出に関する事務
- c. 保管書類の返却に関する事務
- d. 帳簿書類の作成に関する事務
- e. その他の帳簿書類に関する事務

##### (ロ)本投資法人の金銭出納管理業務

- a. 入金処理に関する事務
- b. 出金処理に関する事務
- c. 源泉徴収、納付に関する事務
- d. 支払確証の保管に関する事務

##### (ハ)その他上記(イ)及び(ロ)に付随関連する業務

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務

##### (ロ)投資主名簿へ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（以下本において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

##### (ハ)投資主等の住所及び氏名若しくは名称の記録又はその変更事項の記録に関する事務

##### (ニ)投資主等の提出する届出の受理に関する事務

##### (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各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

##### (ヘ)議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

##### (ト)金銭の分配（以下、本において「分配金」といいます。）の計算及び支払いに関する事務

##### (チ)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務

##### (リ)新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

##### (ヌ)新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

##### (ル)新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下本において「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

##### (ヲ)新投資口予約権者等の住所及び氏名若しくは名称の記録又はその変更事項の記録に関する事務

##### (ワ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

##### (カ)自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

##### (ヨ)投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

##### (タ)投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

##### (レ)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務（上記(イ)乃至(タ)の事務に関連するものに限ります。）

##### (ソ)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の整理保管に関する事務

- (ツ) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号(以下「個人番号等」といいます。)について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
- (ネ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
- (ナ) 本投資法人の投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
- (ラ) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
- (ム) その他振替機関との情報の授受に関する事務
- (ウ) 上記(イ)乃至(ム)に関する照会に対する応答
- (ヅ) 上記(イ)乃至(ウ)に掲げる事項に付随する事務

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) 本投資法人の計算に関する事務
- (ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- (ハ) 本投資法人の納税に関する事務
- (ニ) 本投資法人の機関(役員会及び投資主総会をいいます。)の運営に関する事務(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)
- (ホ) その他上記(イ)乃至(ニ)に付随関連する事務(ただし、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。)に係る個人番号に関する管理取扱い業務を除きます。)

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務
- (ロ) 投資主報告に関する事務
- (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務
- (ニ) 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振替機構に対する情報提供請求に関する事務
- (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務
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- (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務
- (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務
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- (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務
- (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。以下本において同じです。)による請求に関する事務
- (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務
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事務
- (タ) 合併に関する事務
- (レ) 加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
- (ソ) 加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
- (ヅ) 振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
- (ネ) 上記(イ)乃至(ヅ)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務

本投資法人第1回債、本投資法人第2回債及び本投資法人第3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. 旧DHR第1回債に係る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

名称

株式会社三菱東京UFJ銀行

資本金の額

1,711,958百万円(平成28年3月31日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

## (2) 関係業務の概要

旧DHR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) 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

(ニ) 買入償却に関する事務

(ホ) 投資法人債権者の権利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

## (3) 資本関係

該当事項はありません。

## C. 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

名称

大和ハウス工業株式会社

資本金の額

161,699百万円(平成28年3月31日現在)

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 成長戦略(ハ) スポンサー及びサポート会社との協働 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28年8月31日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の10.1%(75,440口)を保有しています。また、平成28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。

## D. 特定関係法人(本資産運用会社の親会社の子会社)

## (1) 大和リビングマネジメント株式会社

資本金の額及び事業の内容

(イ) 資本金の額

100百万円(平成28年3月31日現在)

(ロ) 事業の内容

賃貸住宅の管理・運営業務を営んでいます。

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28年8月31日現在88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 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。

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21期計算期間(平成28年3月1日から平成28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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	3,777,892	4,960,930
信託現金及び信託預金	4,219,302	4,427,398
営業未収入金	96,884	110,856
前払費用	319,970	255,842
その他	45,357	3,034
貸倒引当金	3,921	4,078
<b>流動資産合計</b>	<b>8,455,484</b>	<b>9,753,983</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	29,006,699	29,078,053
減価償却累計額	3,331,692	3,631,226
建物(純額)	25,675,007	25,446,827
構築物	255,331	256,102
減価償却累計額	30,835	33,784
構築物(純額)	224,495	222,317
機械及び装置	479,422	488,215
減価償却累計額	93,704	103,860
機械及び装置(純額)	385,717	384,354
工具、器具及び備品	676,340	684,485
減価償却累計額	271,600	294,769
工具、器具及び備品(純額)	404,740	389,715
土地	22,453,013	22,453,490
信託建物	118,906,184	119,200,580
減価償却累計額	14,440,415	15,971,610
信託建物(純額)	104,465,769	103,228,969
信託構築物	993,333	1,009,608
減価償却累計額	156,015	178,054
信託構築物(純額)	837,318	831,554
信託機械及び装置	1,928,225	1,935,110
減価償却累計額	643,786	716,432
信託機械及び装置(純額)	1,284,439	1,218,678
信託工具、器具及び備品	531,039	575,122
減価償却累計額	204,800	234,833
信託工具、器具及び備品(純額)	326,238	340,288
信託土地	85,002,219	85,002,219
信託建設仮勘定	-	380
<b>有形固定資産合計</b>	<b>241,058,958</b>	<b>239,518,795</b>
<b>無形固定資産</b>		
信託借地権	5,317,233	5,279,705
ソフトウェア	2,033	1,740
商標権	3,385	3,092
<b>無形固定資産合計</b>	<b>5,322,652</b>	<b>5,284,538</b>

（単位：千円）

	前期 (平成28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	453,702	396,454
差入保証金	10,261	10,261
信託差入敷金及び保証金	3,250,134	3,250,134
その他	-	42,488
貸倒引当金	-	24,058
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>3,714,098</b>	<b>3,675,279</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>250,095,710</b>	<b>248,478,614</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	38,956	33,930
<b>繰延資産合計</b>	<b>38,956</b>	<b>33,930</b>
<b>資産合計</b>	<b>258,590,152</b>	<b>258,266,528</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	1,056,563	789,782
短期借入金	1 10,000,000	1 10,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	59,295,000
未払金	107,811	99,151
未払費用	520,944	638,221
未払法人税等	605	605
未払消費税等	40,265	22,971
前受金	899,666	901,603
預り金	308,560	334,234
<b>流動負債合計</b>	<b>52,334,417</b>	<b>75,081,569</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	9,000,000	6,000,000
長期借入金	83,263,000	63,368,000
預り敷金及び保証金	288,518	277,602
信託預り敷金及び保証金	2,089,742	2,072,139
資産除去債務	419,792	424,558
<b>固定負債合計</b>	<b>95,061,053</b>	<b>72,142,301</b>
<b>負債合計</b>	<b>147,395,471</b>	<b>147,223,870</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	61,703,224	61,703,224
剰余金		
出資剰余金	28,241,587	28,241,587
任意積立金		
分配準備積立金	18,072,729	17,884,290
任意積立金合計	18,072,729	17,884,290
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	3,177,139	3,213,554
<b>剰余金合計</b>	<b>49,491,456</b>	<b>49,339,433</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>111,194,680</b>	<b>111,042,657</b>
<b>純資産合計</b>	<b>2 111,194,680</b>	<b>2 111,042,657</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>258,590,152</b>	<b>258,266,528</b>

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	1,907,818	1,902,350
その他賃貸事業収入	1,585,507	1,670,787
<b>営業収益合計</b>	<b>9,662,326</b>	<b>9,691,138</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1,468,094	1,474,584
資産運用報酬	645,418	609,840
資産保管手数料	23,065	23,083
一般事務委託手数料	62,720	65,557
役員報酬	6,600	6,600
貸倒引当金繰入額	1,551	373
その他営業費用	287,675	279,286
<b>営業費用合計</b>	<b>5,715,125</b>	<b>5,731,326</b>
<b>営業利益</b>	<b>3,947,200</b>	<b>3,959,811</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	515	43
未払分配金除斥益	4,021	4,046
債務勘定整理益	-	6,853
その他	142	3
<b>営業外収益合計</b>	<b>4,679</b>	<b>10,947</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	572,250	539,652
投資法人債利息	31,748	32,451
投資法人債発行費償却	5,025	5,025
融資関連費用	163,502	153,724
貸倒引当金繰入額	-	24,058
その他	1,608	1,686
<b>営業外費用合計</b>	<b>774,135</b>	<b>756,599</b>
<b>経常利益</b>	<b>3,177,744</b>	<b>3,214,159</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,177,744</b>	<b>3,214,159</b>
<b>法人税、住民税及び事業税</b>	<b>605</b>	<b>605</b>
<b>法人税等合計</b>	<b>605</b>	<b>605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,177,139</b>	<b>3,213,554</b>
当期未処分利益又は当期未処理損失( )	3,177,139	3,213,554

## (3)【投資主資本等変動計算書】

前期(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29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		当期末処分利益又は当期末処理損失( )	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	18,261,746	18,261,746	3,145,903	49,649,237	111,352,461	111,352,461
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			189,016	189,016	189,016	-	-	-
剰余金の配当					3,334,920	3,334,920	3,334,920	3,334,920
当期純利益					3,177,139	3,177,139	3,177,139	3,177,139
当期変動額合計	-	-	189,016	189,016	31,235	157,781	157,781	157,781
当期末残高	61,703,224	28,241,587	18,072,729	18,072,729	3,177,139	49,491,456	111,194,680	111,194,680

当期(自 平成28年3月1日 至 平成28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		当期末処分利益又は当期末処理損失( )	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	18,072,729	18,072,729	3,177,139	49,491,456	111,194,680	111,194,680
当期変動額								
分配準備積立金の取崩			200,892	200,892	200,892	-	-	-
剰余金の配当					3,365,577	3,365,577	3,365,577	3,365,577
分配準備積立金の積立			12,454	12,454	12,454	-	-	-
当期純利益					3,213,554	3,213,554	3,213,554	3,213,554
当期変動額合計	-	-	188,438	188,438	36,415	152,022	152,022	152,022
当期末残高	61,703,224	28,241,587	17,884,290	17,884,290	3,213,554	49,339,433	111,042,657	111,042,657

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

(単位:円)

	前期		当期	
	自	平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	自	平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
当期末処分利益		3,177,139,345		3,213,554,837
分配準備積立金取崩額		200,892,593		202,816,078
分配金の額		3,365,577,740		3,392,496,380
(投資口1口当たり分配金の額)	(	4,501)	(	4,537)
分配準備積立金積立額		12,454,198		23,874,535
次期繰越利益		-		-

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,177,139,345円に分配準備金取崩額200,892,593円を合わせ、分配準備積立金積立額12,454,198円を差引いた3,365,577,740円(1口当たり4,501円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>上記の方針のもと、当期末処分利益3,213,554,837円に分配準備金取崩額202,816,078円を合わせ、分配準備積立金積立額23,874,535円を差引いた3,392,496,380円(1口当たり4,537円)を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日	当期 自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,177,744	3,214,159
減価償却費	2,012,584	2,033,025
投資法人債発行費償却	5,025	5,025
商標権償却	346	292
ソフトウェア償却費	292	292
固定資産除却損	45,399	4,914
受取利息	515	43
支払利息	603,998	572,104
営業未収入金の増減額(は増加)	11,416	13,972
未収消費税等の増減額(は増加)	118,750	-
前払費用の増減額(は増加)	28,599	64,128
営業未払金の増減額(は減少)	38,039	22,106
未払金の増減額(は減少)	5,288	12,368
未払消費税等の増減額(は減少)	-	17,294
未払費用の増減額(は減少)	5,013	115,575
預り金の増減額(は減少)	40,803	1,772
前受金の増減額(は減少)	35,145	5,871
長期前払費用の増減額(は増加)	7,975	57,248
貸倒引当金の増減額(は減少)	480	24,216
その他	52,198	63,400
小計	5,888,462	6,010,109
利息の受取額	515	43
利息の支払額	631,157	570,403
法人税等の支払額	581	532
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,257,238	5,439,217
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,095,441	60,314
信託有形固定資産の取得による支出	548,305	688,821
預り敷金及び保証金の受入による収入	24,879	36,236
預り敷金及び保証金の返還による支出	16,362	23,214
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	131,252	156,489
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	93,312	106,588
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,597,290	686,214
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	10,500,000	7,600,000
長期借入金の返済による支出	10,500,000	7,600,000
分配金の支払額	3,331,511	3,361,868
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,331,511	3,361,868
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	328,437	1,391,134
現金及び現金同等物の期首残高	7,668,757	7,997,194
現金及び現金同等物の期末残高	7,997,194	9,388,328

## (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	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>6～63年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～28年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>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。</p>	建物	2～69年	構築物	6～63年	機械及び装置	7～29年	工具、器具及び備品	2～28年	ソフトウェア	5年
建物	2～69年										
構築物	6～63年										
機械及び装置	7～29年										
工具、器具及び備品	2～28年										
ソフトウェア	5年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>										
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>										
4. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>										
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>										
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	<p>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。</p>										

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>信託現金及び信託預金  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  信託借地権  信託差入敷金及び保証金  信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
----------------------------	--

## 〔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28年2月29日)	当期 (平成28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28年2月29日)	当期 (平成28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		当期	
	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>				
<b>賃貸事業収入</b>				
賃貸収入		8,772,019		8,711,310
共益費収入		304,799	9,076,818	309,039
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>				9,020,350
<b>その他賃貸事業収入</b>				
施設使用料収入		291,639		287,364
付帯収益		51,426		56,177
<b>その他賃貸事業収益</b>		242,441	585,507	327,245
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>			9,662,326	9,691,138
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>				
<b>賃貸事業費用</b>				
管理業務費		879,036		956,941
水道光熱費		130,371		121,597
公租公課		489,583		552,179
修繕費		383,566		251,273
保険料		14,342		14,511
原状回復工事費		208,470		298,033
信託報酬		55,676		43,667
減価償却費		2,012,584		2,033,025
<b>その他営業費用</b>		514,462	4,688,094	475,353
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>			4,688,094	4,746,584
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A - B)</b>			4,974,231	4,944,553

## 2 主要投資主との取引高

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
<b>営業取引による取引高</b>				
<b>営業収益</b>		82,809		82,809

## 〔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の総口数

	前期		当期	
	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		747,740口		747,740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		当期	
	自 至	平成27年9月1日 平成28年2月29日	自 至	平成28年3月1日 平成28年8月31日
現金及び預金		3,777,892		4,960,930
信託現金及び信託預金		4,219,302		4,427,398
現金及び現金同等物		7,997,194		9,388,328

## 〔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	当期
	(平成28年2月29日)	(平成28年8月31日)
1年内	725,791	678,868
1年超	467,336	406,963
合計	1,193,127	1,085,831

## 〔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の際し、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。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。

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

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

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

## (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28年2月29日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,777,892	3,777,892	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,219,302	4,219,302	-
資産計	7,997,194	7,997,194	-
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	-
(4) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	39,400,000	39,469,366	69,366
(6) 投資法人債	9,000,000	9,137,179	137,179
(7) 長期借入金	83,263,000	84,243,652	980,652
負債計	141,663,000	142,850,199	1,187,199
(8) デリバティブ取引	-	-	-

当期(平成28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	4,960,930	4,960,930	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,427,398	4,427,398	-
資産計	9,388,328	9,388,328	-
(3) 短期借入金	10,000,000	10,000,000	-
(4) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,006,657	6,657
(5) 1年内返済予定の長期借入金	59,295,000	59,358,565	63,565
(6) 投資法人債	6,000,000	6,114,946	114,946
(7) 長期借入金	63,368,000	64,247,410	879,410
負債計	141,663,000	142,727,580	1,064,580
(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

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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 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り引いた現在価値により算定しています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

このうち変動金利であるものは、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、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28年2月29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	3,777,892	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,219,302	-	-	-	-	-
合計	7,997,194	-	-	-	-	-

当期(平成28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	4,960,930	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,427,398	-	-	-	-	-
合計	9,388,328	-	-	-	-	-

(注3) 短期借入金、投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期(平成28年2月29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	10,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	3,000,000	-	-	3,000,000	3,000,000
長期借入金(注2)	39,400,000	27,495,000	-	22,910,000	3,500,000	29,358,000
合計	49,400,000	30,495,000	-	22,910,000	6,500,000	32,358,000

当期(平成28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	10,000,000	-	-	-	-	-
投資法人債(注1)	3,000,000	-	-	-	3,000,000	3,000,000
長期借入金(注2)	59,295,000	-	11,600,000	18,910,000	3,500,000	29,358,000
合計	72,295,000	-	11,600,000	18,910,000	6,500,000	32,358,000

(注1) 1年内償還予定の投資法人債を含めて記載しています。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含めて記載しています。

## 〔有価証券に関する注記〕

前期(平成28年2月29日)及び当期(平成28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28年2月29日)及び当期(平成28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28年2月29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	106,468,000	74,668,000	(注)	-
合計			106,468,000	74,668,000	-	-

当期(平成28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	106,468,000	48,268,000	(注)	-
合計			106,468,000	48,268,000	-	-

(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28年2月29日）及び当期（平成28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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
<b>繰延税金資産（流動）</b>		
貸倒引当金繰入超過額	620	1,294
その他	19,857	19,486
小計	20,478	20,780
評価性引当額	20,478	20,780
合計	-	-
<b>繰延税金資産（流動）の純額</b>		
<b>繰延税金資産（固定）</b>		
合併時受入評価差額（長期前払費用等）	1,348	1,096
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,571,116	1,510,223
合併時受入繰越欠損金	14,385,714	14,168,921
資産除去債務	135,634	134,133
貸倒引当金繰入超過額	-	7,601
その他	43,920	54,803
小計	16,137,734	15,876,779
<b>繰延税金負債（固定）</b>		
合併時受入評価差額（土地・建物）	1,752,467	1,698,437
資産除去債務に対する除却費用	121,621	118,925
小計	1,874,088	1,817,363
評価性引当額	14,263,645	14,059,416
合計	-	-
<b>繰延税金資産（固定）の純額</b>		

## 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28年2月29日)	当期 (平成28年8月31日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	32.37%	32.65%
その他	0.08%	0.36%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年9月1日以降に開始する会計期間に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は32.31%から31.74%に変更されますが、当該税率変更による影響はありません。

## 〔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		当期	
	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日		自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	
期首残高		415,079		419,792
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		4,712		4,766
期末残高		419,792		424,558

## 〔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		当期	
	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日		自 平成28年3月1日 至 平成28年8月31日	
貸借対照表計上額				
期首残高		246,411,517		246,376,192
期中増減額		35,325		1,577,691
期末残高		246,376,192		244,798,501
期末時価		278,340,000		279,847,000

(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、カスターリア京都西大路の取得(1,054,104千円)、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。当期の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27年9月1日 至 平成28年2月29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

## 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。

## 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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和リビング株式会社	1,537,066	不動産賃貸事業

当期(自平成28年3月1日至平成28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

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。

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

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和リビング株式会社	1,537,066	不動産賃貸事業

〔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27年9月1日至平成28年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自平成28年3月1日至平成28年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成27年9月1日至平成28年2月29日)及び当期(自平成28年3月1日至平成28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27年9月1日至平成28年2月29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	653,202	未払費用	402,241
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	賃貸収入等	1,537,066	信託預り敷金及び保証金	259,477
								不動産賃貸管理報酬の支払	1,011,274	営業未払金	302,467

当期（自 平成28年 3月 1日 至 平成28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	609,840	未払費用	517,841
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	賃貸収入等	1,537,066	信託預り 敷金及び 保証金	259,477
								不動産賃貸 管理報酬の 支払	1,037,261	営業未払 金	259,604

（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27年 9月 1日 至 平成28年 2月29日）及び当期（自 平成28年 3月 1日 至 平成28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27年 9月 1日 至 平成28年 2月29日）及び当期（自 平成28年 3月 1日 至 平成28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	当期
	自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月29日	自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日
1口当たり純資産額	148,707円	148,504円
1口当たり当期純利益	4,248円	4,297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	当期
	自 平成27年 9月 1日 至 平成28年 2月29日	自 平成28年 3月 1日 至 平成28年 8月31日
当期純利益（千円）	3,177,139	3,213,554
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,177,139	3,213,554
期中平均投資口数（口）	747,740	747,740

#### 〔重要な後発事象に関する注記〕

##### 1. 本投資法人と旧大和ハウスリート投資法人との合併

本投資法人は、平成28年 9月 1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧大和ハウスリート投資法人（以下「旧DHR」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

##### (1) 本合併の目的

本投資法人及び旧DHRは、本合併により「総合型REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、「規模拡大」によるJ-REIT業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考え、平成28年 4月15日付で合併契約を締結しました。

##### (2) 合併方式

本合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧DHRは本合併により解散しました。

##### (3) 合併比率



本合併に当たって、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付しました。これにより、旧DHRの投資主については、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該端数投資口を法律の規定に基づいて市場取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、平成28年11月1日にその端数に応じて支払いを開始しました。

#### (4)合併交付金

本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了する旧DHRの営業期間に係る旧DHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の旧DHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金3,281,149,200円の支払いを、平成28年11月14日に開始しました。

#### (5)旧DHRの直前期(平成28年8月期:平成28年3月1日から平成28年8月31日まで)の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	7,142百万円
当期純利益	3,280百万円
資産合計	222,208百万円
負債合計	113,467百万円
純資産合計	108,740百万円

## 2. 資産の取得

本投資法人は、平成28年9月28日付で以下の物件を取得しました。

資産の名称	那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)
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)	7,600,000千円
鑑定評価額(注2)	7,630,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社、D0新都心開発特定目的会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクトひびき灘
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,080,000千円
鑑定評価額(注2)	2,110,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	Dプロジェクト盛岡
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)	1,280,000千円
鑑定評価額(注2)	1,300,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	カスターリア人形町
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)	2,000,000千円
鑑定評価額(注2)	2,180,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	ロイヤルパークス梅島
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,020,000千円
鑑定評価額(注2)	2,150,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日
資産の名称	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店
取得資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
取得価格(注1)	2,230,000千円
鑑定評価額(注2)	2,280,000千円
取得先(注3)	大和ハウス工業株式会社
契約締結日	平成28年4月15日

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。

(注2) 価格時点は平成28年8月31日です。

(注3) 取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手續を経ています。

## 3. 資金の借入れ及び返済

(1)本投資法人は、前記「2.資産の取得」に記載の物件の取得資金として、平成28年9月28日付で以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 信金中央金庫 株式会社福岡銀行	9,000	0.63479% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成37年 9月29日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.6888% (固定金利)	平成28年 9月28日	平成38年 9月28日	期限一括 返済	無担保 無保証

(2)本投資法人は、平成28年9月30日に返済期限の到来した借入金31,800百万円を返済するとともに、リファイナンス資金として、以下の借入れを実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限	返済方法	担保
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 農林中央金庫 株式会社千葉銀行 株式会社新生銀行	9,900	基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円 TIBOR) +0.15%	平成28年 9月30日	平成32年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
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 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	10,400	0.40617% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成35年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
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 株式会社あおぞら銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行	11,000	0.48305% (固定金利)	平成28年 9月30日	平成36年 3月29日	期限一括 返済	無担保 無保証

## 4. コミットメントライン契約の変更

本投資法人は、平成28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28年10月4日から平成28年11月30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、既存借入金(既存投資法人債を含む)の返済・償還資金及び敷金・保証金の返済資金及びこれに関連する諸費用

## (7)【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

## 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	106,468,000	48,268,000	-
合 計		106,468,000	48,268,000	-

(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。)

## 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		差引当期末 残高	摘要
						当期償却額		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	建物	29,006,699	71,661	307	29,078,053	3,631,226	299,601	25,446,827
	構築物	255,331	771	-	256,102	33,784	2,949	222,317
	機械及び装置	479,422	8,793	-	488,215	103,860	10,155	384,354
	工具、器具及び備品	676,340	8,144	-	684,485	294,769	23,169	389,715
	土地	22,453,013	477	-	22,453,490	-	-	22,453,490
	信託建物	118,906,184	302,267	7,871	119,200,580	15,971,610	1,534,758	103,228,969
	信託構築物	993,333	16,785	509	1,009,608	178,054	22,182	831,554
	信託機械及び装置	1,928,225	6,885	-	1,935,110	716,432	72,646	1,218,678
	信託工具、器具及び 備品	531,039	44,082	-	575,122	234,833	30,033	340,288
	信託土地	85,002,219	-	-	85,002,219	-	-	85,002,219
	信託建設仮勘定	-	380	-	380	-	-	380
	合 計	260,231,809	460,248	8,689	260,683,369	21,164,573	1,995,496	239,518,795
	無形 固定 資産	信託借地権	5,453,067	-	-	5,453,067	173,361	37,528
ソフトウェア		2,928	-	-	2,928	1,187	292	1,740
商標権		8,738	-	-	8,738	5,646	292	3,092
合 計		5,464,734	-	-	5,464,734	180,195	38,113	5,284,538

(注) 当期の増加額の内訳は以下のとおりです。

## 1. 建物等の増加(大規模修繕工事に伴う資本的支出の増加)

宮城県仙台市所在「カスターリア大町」 建物等 47,010千円

## 2. 信託建物等の増加(大規模修繕工事に伴う資本的支出の増加)

東京都新宿区所在「カスターリア新宿御苑」 信託建物等 23,272千円

東京都港区所在「カスターリア高輪台」 信託建物等 24,540千円

東京都豊島区所在「カスターリア池袋」 信託建物等 58,624千円

千葉県市川市所在「カスターリア浦安」 信託建物等 19,494千円

## その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

## 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
大和ハウス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（注1）	平成27年1月22日	3,000,000	-	3,000,000	0.35%	平成33年1月22日	（注3）	無担保
大和ハウス・レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債（注1）	平成27年1月22日	3,000,000	-	3,000,000	0.67%	平成37年1月22日	（注3）	無担保
合計	-	9,000,000	-	9,000,000	-	-	-	-

（注1）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注2）使途は、既存借入金の返済資金です。

（注3）使途は、再生債務（投資法人債）の償還資金及び再生債務（借入金）の返済資金です。

（注4）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

## 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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年5月1日	3,250,000	-	-	3,250,000	0.22%	平成29年4月28日	（注11）	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年5月1日	1,750,000	-	-	1,750,000	0.22%	平成29年4月28日	（注11）	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年5月1日	1,750,000	-	-	1,750,000	0.22%	平成29年4月28日	（注11）	無担保 無保証
	小計	-	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	-	-
1年以内返済予定の長期借入金	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	-	0.38%	平成28年3月31日	（注12）	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23年9月30日	5,200,000	-	-	5,200,000	1.10% （注2）	平成28年9月30日	（注13）	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	-				
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					

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
1年以内返済予定の長期借入金	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3)	平成29年 3月31日	(注14)	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				
	株式会社りそな銀行	平成24年 3月26日	-	1,095,000	-	1,095,000	0.70%	平成29年 3月31日	(注15)	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4)	平成29年 7月31日	(注15)	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				
小計	-	-	39,400,000	27,495,000	7,600,000	59,295,000	-	-	-	-
長期借入金	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3)	平成29年 3月31日	(注14)	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3)	平成29年 3月31日	(注14)	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14)	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	-	0.70%	平成29年 3月31日	(注15)	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4)	平成29年 7月31日	(注15)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		3,480,000	-	3,480,000	-				
	株式会社みずほ銀行		3,480,000	-	3,480,000	-				
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,960,000	-	1,960,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年 1月31日 及び 平成25年 2月28日	4,430,000	-	-	4,430,000	0.96% (注6)	平成32年 1月31日	(注12)	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5)	平成32年 1月31日	(注12)	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7)	平成33年 1月31日	(注12)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年 1月30日	1,599,000	-	-	1,599,000	0.61% (注8)	平成34年 1月31日	(注12)	無担保 無保証
	農林中央金庫		1,510,000	-	-	1,510,000				
	株式会社あおぞら銀行		1,169,000	-	-	1,169,000				
	株式会社三井住友銀行		936,000	-	-	936,000				
株式会社みずほ銀行	603,000		-	-	603,000					
みずほ信託銀行株式会社	454,000		-	-	454,000					
三菱UFJ信託銀行株式会社	226,000		-	-	226,000					
株式会社三菱東京UFJ銀行	211,000		-	-	211,000					
株式会社千葉銀行	150,000		-	-	150,000					
株式会社日本政策投資銀行	平成27年 1月30日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.88% (注5)	平成36年 1月31日	(注12)	無担保 無保証	

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
農林中央金庫	1,600,000	-	-	1,600,000						
株式会社三井住友銀行	1,354,500	-	-	1,354,500						
株式会社あおぞら銀行	1,192,000	-	-	1,192,000						
株式会社みずほ銀行	1,017,000	-	-	1,017,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	616,000	-	-	616,000						
みずほ信託銀行株式会社	524,000	-	-	524,000						
日本生命保険相互会社	500,000	-	-	500,000						
株式会社日本政策投資銀行	400,000	-	-	400,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社	291,500	-	-	291,500						
株式会社静岡銀行	260,000	-	-	260,000						
株式会社千葉銀行	215,000	-	-	215,000						
三井住友信託銀行株式会社	平成27年 12月28日	1,800,000	-	-	1,800,000	0.59% (注10)	平成34年 12月28日	(注15)	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28年 3月31日	-	2,000,000	-	2,000,000	0.24%	平成31年 3月29日	(注15)	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					
小計	-	83,263,000	7,600,000	27,495,000	63,368,000	-	-	-	-	
合計	-	132,663,000	35,095,000	35,095,000	132,663,000	-	-	-	-	

(注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(期中の加重平均)を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 平成23年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3) 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4) 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5) 固定金利での借入です。

(注6) 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7) 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8) 平成27年4月27日付金利スワップ契約締結により、平成27年4月30日以降実質的に年率0.6076%で固定化されています。

(注9) 平成27年5月27日付金利スワップ契約締結により、平成27年5月29日以降実質的に年率0.661%で固定化されています。

(注10) 平成27年12月24日付金利スワップ契約締結により、平成27年12月28日以降実質的に年率0.585%で固定化されています。

(注11) 使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

(注12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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	-	11,600,000	18,910,000	3,500,000

## 2【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(平成28年8月31日現在)

資産総額	258,266,528千円
負債総額	147,223,870千円
純資産総額( - )	111,042,657千円
発行済数量	747,740口
1口当たり純資産額( / )	148,504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	発行済投資口の 総口数
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
第18期	該当なし	口 ( 口 )	口 ( 口 )	373,870口
第19期	平成27年3月1日 (注3)	口 ( 口 )	口 ( 口 )	747,740口
第20期	該当なし	口 ( 口 )	口 ( 口 )	747,740口
第21期	該当なし	口 ( 口 )	口 ( 口 )	747,740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27年3月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。分割後の発行済投資口の総口数は747,740口です。

(注4) 旧DHRとの合併の効力発生により、平成28年9月1日をもって、旧DHRの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.2口を割当交付し、発行済投資口の総口数が771,540口増加しています。

## 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28年4月15日	臨時報告書
平成28年4月15日	訂正発行登録書(投資法人債券)
平成28年4月15日	訂正発行登録書(投資証券)
平成28年5月27日	有価証券報告書(第20期:平成27年9月1日~平成28年2月29日)
平成28年5月27日	訂正発行登録書(投資証券)
平成28年10月19日	臨時報告書
平成28年10月19日	訂正発行登録書(投資法人債券)
平成28年10月19日	訂正発行登録書(投資証券)

## 独立監査人の監査報告書

平成28年11月21日

大和ハウスリート投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鳥羽 正浩 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 江下 聖 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リート投資法人(旧投資法人名 大和ハウス・レジデンシャル投資法人)の平成28年3月1日から平成28年8月31日までの第21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、大和ハウスリート投資法人(旧投資法人名 大和ハウス・レジデンシャル投資法人)の平成28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。

### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は、平成28年9月1日付で大和ハウスリート投資法人と合併し、商号を大和ハウス・レジデンシャル投資法人から大和ハウスリート投資法人に変更している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### 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) XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。