大和ハウスリート投資法人

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

大和ハウスリート投資法人

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第13期 平成26年3月1日～平成26年8月31日

Daiwa House REIT

13th

東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号
http://www.daiwahouse-reit.jp/

「安定性」を最重要視した運用

大和ハウスリート投資法人

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

第13期 平成26年3月1日～平成26年8月31日

決算ハイライト

■営業収益	4,928百万円	■総資産額	163,088百万円
■営業利益	2,853百万円	■純資産額	80,407百万円
■当期純利益	2,359百万円	■1口当たり純資産額	273,979円
■1口当たり分配金	8,039円	［ご参考］	第14期8,400円（平成27年2月期）　第15期7,950円（平成27年8月期）

トピックス

■ アクロスプラザ三芳（底地）の取得

大和ハウスグループの1社である大和情報サービス株式会社が第三者から外部物件（土地及び建物）を取得した後、本投資法人が大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して土地のみを取得しました。

■ FTSE EPRA / NAREIT グローバル不動産インデックスへの組入れ

平成26年9月22日より、FTSE EPRA / NAREIT グローバル不動産インデックスシリーズ（注）に組み入れられました。

本インデックスへの組入れにより、更なる投資家層の拡大や流動性の向上に寄与するものと考えております。

（注）FTSE社が欧州不動産（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）のヨーロッパとアメリカを代表する2つの不動産団体と提携して作成している不動産投資インデックスです。本インデックスは、世界有数の国際不動産インデックスとして、世界中の多数の不動産投資ファンドのベンチマークとして採用されています。

■ 投資口分割について

平成26年3月1日付で投資口1口につき2口の割合で、投資口分割を実施しました。投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家の皆様が投資しやすい環境を整え、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

投資法人の概要

決算ハイライト	03	スポンサーとのパイプライン	10	Ⅳ.投資主資本等変動計算書	39
ごあいさつ	04	ポートフォリオの概要	11	Ⅴ.注記表	40
投資戦略	05	ポートフォリオマップ	12	Ⅵ.金銭の分配に係る計算書	52
第13期取得物件	06	第13期末保有物件	14	Ⅶ.会計監査人の監査報告書	53
第14期新規取得物件	07	Ⅰ.資産運用報告	20	Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	54
財務戦略	08	Ⅱ.貸借対照表	36	投資主インフォメーション	56
成長戦略	09	Ⅲ.損益計算書	38		

ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、大和ハウスリート投資法人及びそ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に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、このたび、第13期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、本投資法人の第13期の運用概況と決算内容につきまして、ここにご報告申し上げます。当期は、平成26年3月に上場後初となる公募増資により18,667百万円を調達し、借入金と合わせて、平成26年4月1日に物流施設6物件25,130百万円を大和ハウスグループのパイプラインを通じて取得しました。当期末のポートフォリオは、32物件144,163百万円となり、期末稼働率も99.97%と高い水準を維持しております。

当期の業績としましては、営業収益4,928百万円、営業利益2,853百万円、経常利益2,359百万円、当期純利益2,359百万円を計上いたしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は8,039円となりました。

本投資法人は、第14期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）に入り、大和ハウスグループとのコラボレーションにより、商業施設「アクロスプラザ三芳（底地）」を新たに取得し、外部成長を図りました。これにより、平成26年9月30日時点における資産規模は、33物件147,553百万円となりました。

今後も引き続き、本投資法人は、①長期安定的なキャッシュフローを確保できる物流施設及び商業施設に対する投資と②物流施設と商業施設に豊富な開発実績を有する大和ハウスグループとのコラボレーションによって着実な成長を図り、投資主の皆様の利益を最大化する運用成果の実現を目指して参ります。

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

大和ハウスリート投資法人
執行役員 筧 正澄

大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 名島弘尚

投資戦略

競争力のある設備・仕様を備えた
高機能型物流施設

● 物件選定基準

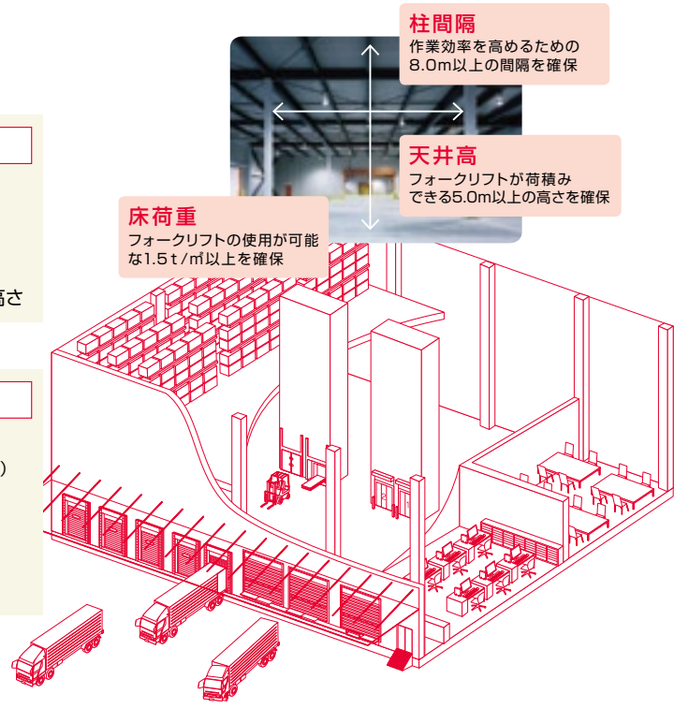
立　地

- ■ 消費地及び生産地への近接性
- ■ 消費地及び生産地を結びつける交通ネットワークへのアクセス
  - ・高速道路、空港、港湾等
- ■ 労働力確保の容易さや通勤利便性の高さ

×

スペック

- ■ スペース・仕様（原則）
  - ・一定規模以上の延床面積（6,000㎡以上）
  - ・床荷重（1.5t/㎡以上）
  - ・天井高（5.0m以上）
  - ・柱間隔（8.0m以上）
- ■ 規模と取扱荷物、配送頻度等に適した設備（接車バース等）の設置



競争力のある専門店を中心とする
専門店集積型商業施設

● 物件選定基準

立　地

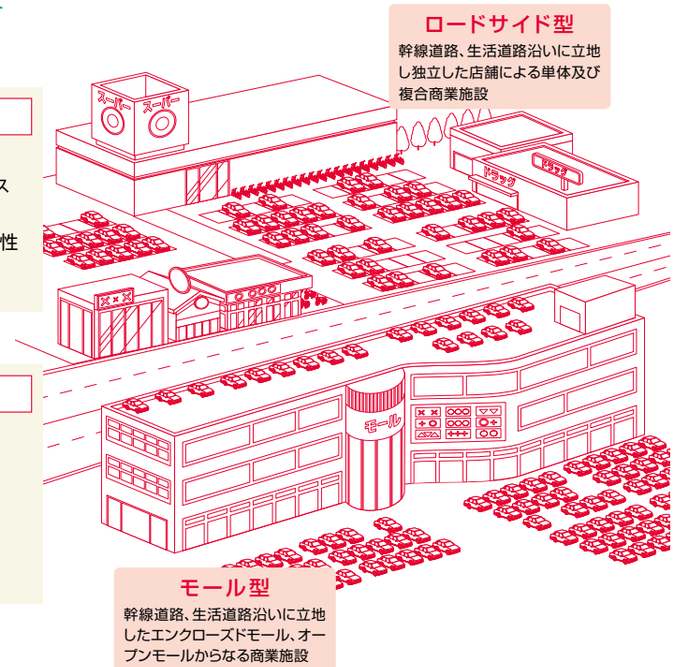
- ■ 長期的かつ安定的な集客力の維持
  - ・幹線道路、生活道路、市街地からのアクセス
  - ・施設自体の視認性の高さ
- ■ 商圏や地域の特性に合致した施設特性
  - ・フロア構成、駐車場台数等
  - ・商圏特性に応じた適切な規模

×

テナント

- ■ 競争力のある専門店を中心とした施設
- ■ 生活に密着した認知度の高いテナント構成
- ■ 核テナント(注)との長期賃貸借契約
- ■ 中長期的に安定した稼働率

(注)賃貸面積が2,000㎡以上のテナントをいいます。



第13期取得物件

全て大和ハウスグループのパイプラインを通じて、取得いたしました。

L-B-20 Dプロジェクト久喜Ⅰ

所在地 埼玉県久喜市
建築時期 平成23年10月5日
取得価格 3,500百万円

L-B-21 Dプロジェクト久喜Ⅱ

所在地 埼玉県久喜市
建築時期 平成25年6月21日
取得価格 7,200百万円

L-B-22 Dプロジェクト川越Ⅰ

所在地 埼玉県川越市
建築時期 平成23年4月30日
取得価格 3,100百万円

L-B-23 Dプロジェクト川越Ⅱ

所在地 埼玉県川越市
建築時期 平成24年9月3日
取得価格 4,250百万円

L-B-24 DPL犬山

所在地 愛知県犬山市
建築時期 平成25年9月18日
取得価格 3,380百万円

L-B-25 Dプロジェクト福岡箱崎

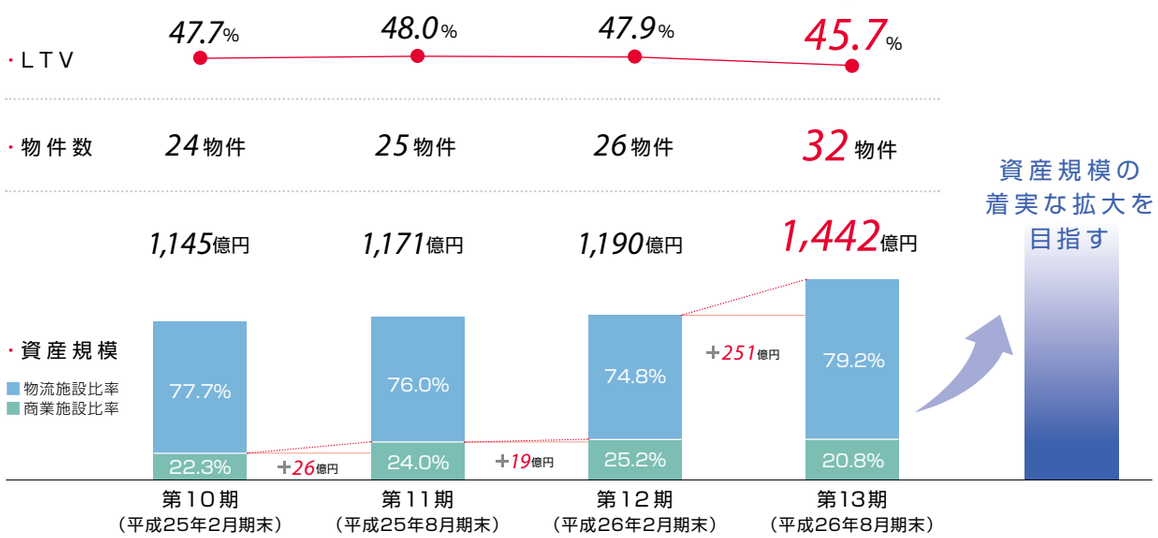
所在地 福岡県福岡市
建築時期 平成24年10月1日
取得価格 3,700百万円

第11期取得物件

R-M-4 ウニクス高崎

第12期取得物件

R-R-3 アクロスプラザ稲沢(底地)



第14期新規取得物件

R-M-5 アクロスプラザ三芳(底地)

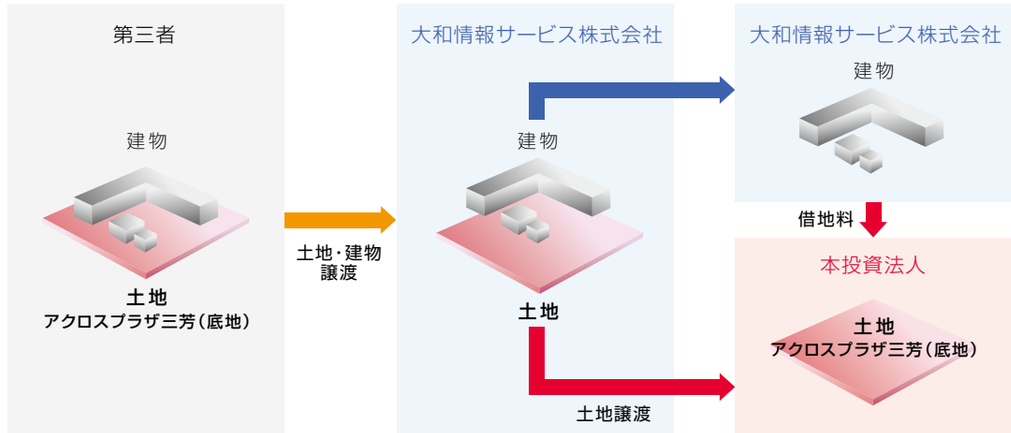
立地・商圏

- 埼玉県南部に位置し、都心部からは約30km、最寄駅の東武東上線「鶴瀬」駅から首都圏への通勤通学者も多いエリアに所在。利便性が高い重要な生活幹線である川越街道沿いに立地
- 食品スーパーのヤオコーを核店舗に、コジマ、ザ・ダイソー、ツタヤ、スギ薬局等24テナントで構成され、施設への出入口も2面設けられ、アクセスビリティは良好
- 後背に住宅街を有し、商圏距離別人口は1km圏17.8千人、3km圏158.7千人、5km圏386.0千人で、人口は増加傾向

所在地	埼玉県入間郡	取得価格	3,390百万円

■ 大和ハウスグループとのコラボレーションによる外部物件の取得

第12期取得物件アクロスプラザ稲沢(底地)に引き続き、本物件は、第三者からの外部物件を大和ハウスグループの1社である大和情報サービス株式会社が取得した後に、土地のみを本投資法人に譲渡する取引を行っており、大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して取得したものです。



財務戦略

財務方針

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ています。

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、投資口の希薄化に配慮した上で、機動的に行います。
デット・ファイナンス(LTV水準)	財務健全性の確保のため、LTV(注)は、60%を上限とします。 (注)LTVとは、資産総額のうち有利子負債残高の占める割合をいいます。

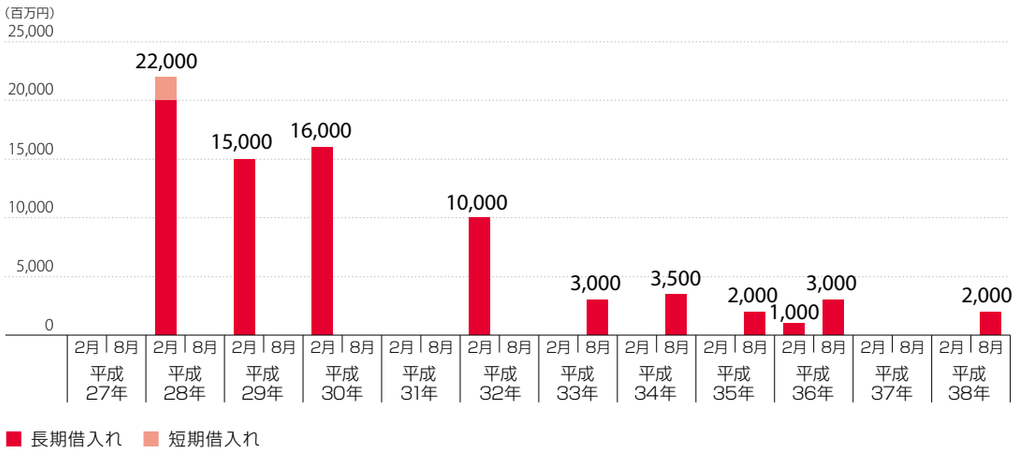
借入れの概要

● 借入状況(平成26年9月30日現在)

借入金総額	77,500百万円
長期借入比率	97.4%
固定金利比率	97.4%
平均借入残存期間	3.7年
コミットメントライン	10,000百万円

● 借入先内訳(平成26年9月30日現在)

● 借入れの返済期限の分散(平成26年9月30日現在)



格付の状況

信用格付業者	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付:AA−	安定的

成長戦略

大和ハウスグループとのコラボレーション

Daiwa House Group

- 物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつ
- 本投資法人に優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート契約の締結
- 物流施設及び商業施設の開発に関する情報を本資産運用会社と共有
- 大和ハウスによる投資口の保有(セイムボート出資)

大和ハウスリート投資法人　大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

外部成長

■高機能型物流施設と専門店集積型商業施設の企画開発力

■企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる総合力

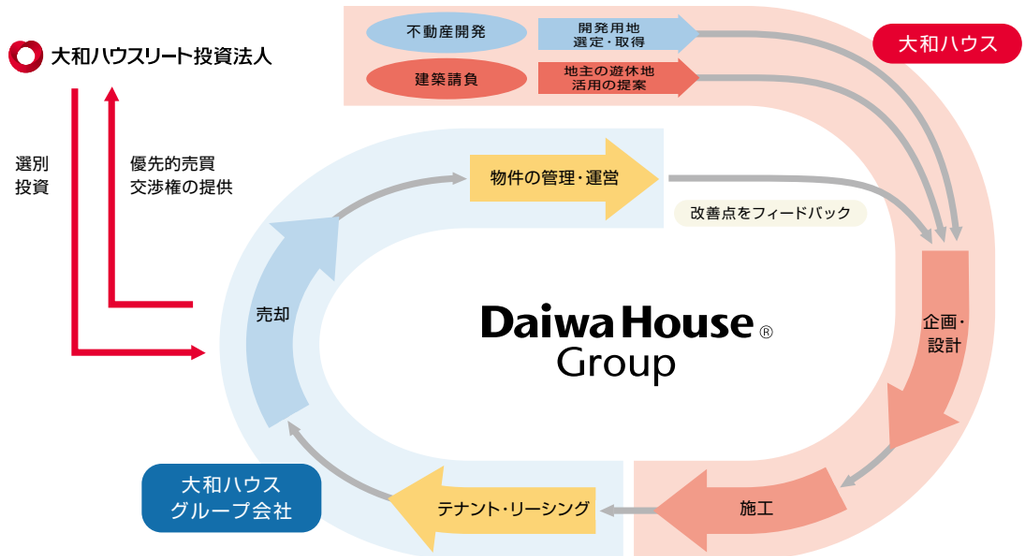
内部成長

■長年にわたり築き上げられた幅広いテナントとの強固なリレーション

■テナントリーシング力

■プロパティ・マネジメントの強み

■ライフサイクルコストの最適化



スポンサーとのパイプライン

本投資法人は、大和ハウスグループとの強固な関係を維持継続し、今後も大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限活用することにより、取得競争が激化する環境下においても、着実な外部成長を実現していく方針です。

大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の強み

物流施設部門では、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

物流施設部門

1. テナントニーズを反映した企画・開発
2. テナントニーズを具現化する建設力
3. 立地の選定力
4. 全国的な物流事業者及び荷主企業とのネットワーク
5. 物流施設の建設提案から始まるテナントとの強固なリレーション
6. グループ力を活用したリーシング力

商業施設部門では、多種多様な店舗開発を手がけており、それぞれに適した運営管理とサポート体制を推進しています。

商業施設部門

1. 地域にあった施設づくり、街づくり
2. 専門テナントの誘致力
3. 企画開発から運営までの総合プロデュース力
4. 全国的な土地情報及びテナントとのネットワーク
5. 優良テナントとのパートナーシップ
6. LOCシステムを通じた土地情報及び出店情報の集積

大和ハウスグループの開発物件

物流施設

Dプロジェクト北八王子B棟

物流施設

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠE棟

物流施設

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡF棟

物流施設

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅢH棟

物流施設

Dプロジェクト八潮

物流施設

Dプロジェクト松戸B棟

物流施設

Dプロジェクト西淀川Ⅱ

物流施設

DPL三郷

物流施設

DPL相模原

商業施設

フォレオ菖蒲

商業施設

フォレオ大津一里山

商業施設

イーアスつくば

ポートフォリオの概要

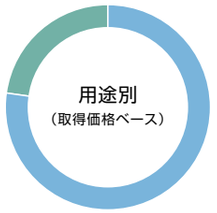
● ポートフォリオ一覧（平成26年9月30日現在）

物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注）	総賃貸可能面積（㎡）
L-B-1	Dプロジェクト町田	東京都町田市	平成24年11月29日	7,600	5.2	50,490.39
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	平成24年11月29日	12,600	8.5	62,394.17
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	平成24年11月28日	2,600	1.8	14,240.84
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	平成24年11月29日	4,440	3.0	11,289.91
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	平成24年11月28日	7,700	5.2	36,515.81
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	平成24年11月29日	21,400	14.5	72,320.01
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	平成24年11月28日	2,550	1.7	11,663.39
L-B-8	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	平成24年11月28日	5,100	3.5	29,232.53
L-B-9	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	平成24年11月28日	6,650	4.5	43,723.70
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	平成24年11月29日	900	0.6	7,669.91
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	平成24年11月28日	4,600	3.1	11,151.51
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	平成24年11月28日	600	0.4	6,749.10
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	平成24年11月29日	1,000	0.7	9,558.32
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	平成24年11月28日	1,250	0.8	11,052.27
L-B-15	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	平成24年11月29日	2,880	2.0	17,448.86
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	平成24年11月28日	950	0.6	6,737.53
L-B-17	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	平成24年11月28日	990	0.7	5,093.51
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	平成24年11月29日	3,100	2.1	24,729.56
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	平成24年11月29日	2,100	1.4	8,826.00
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	平成26年 4月 1日	3,500	2.4	22,708.72
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	平成26年 4月 1日	7,200	4.9	50,490.00
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	平成26年 4月 1日	3,100	2.1	16,150.88
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	平成26年 4月 1日	4,250	2.9	19,872.00
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	平成26年 4月 1日	3,380	2.3	21,628.50
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	平成26年 4月 1日	3,700	2.5	34,710.80
物流施設25物件 計				114,140	77.4	606,448.22
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	平成19年12月12日	7,419	5.0	41,742.84
R-M-2	フォレオひらかた	大阪府枚方市	平成20年12月11日	5,040	3.4	16,380.78
R-M-3	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	平成20年12月11日	5,360	3.6	9,705.31
R-M-4	ウニクス高崎	群馬県高崎市	平成25年 3月27日	2,570	1.7	9,277.08
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	平成26年 9月30日	3,390	2.3	24,018.00
R-R-1	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	平成20年12月11日	1,650	1.1	2,973.44
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	平成24年11月29日	6,040	4.1	19,845.72
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	平成26年 2月25日	1,944	1.3	31,981.70
商業施設8物件 計				33,413	22.6	155,924.87
ポートフォリオ33物件 合計				147,553	100.0	762,373.09

（注）「投資比率」は、取得価格の総額に対する、各物件の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

ポートフォリオマップ

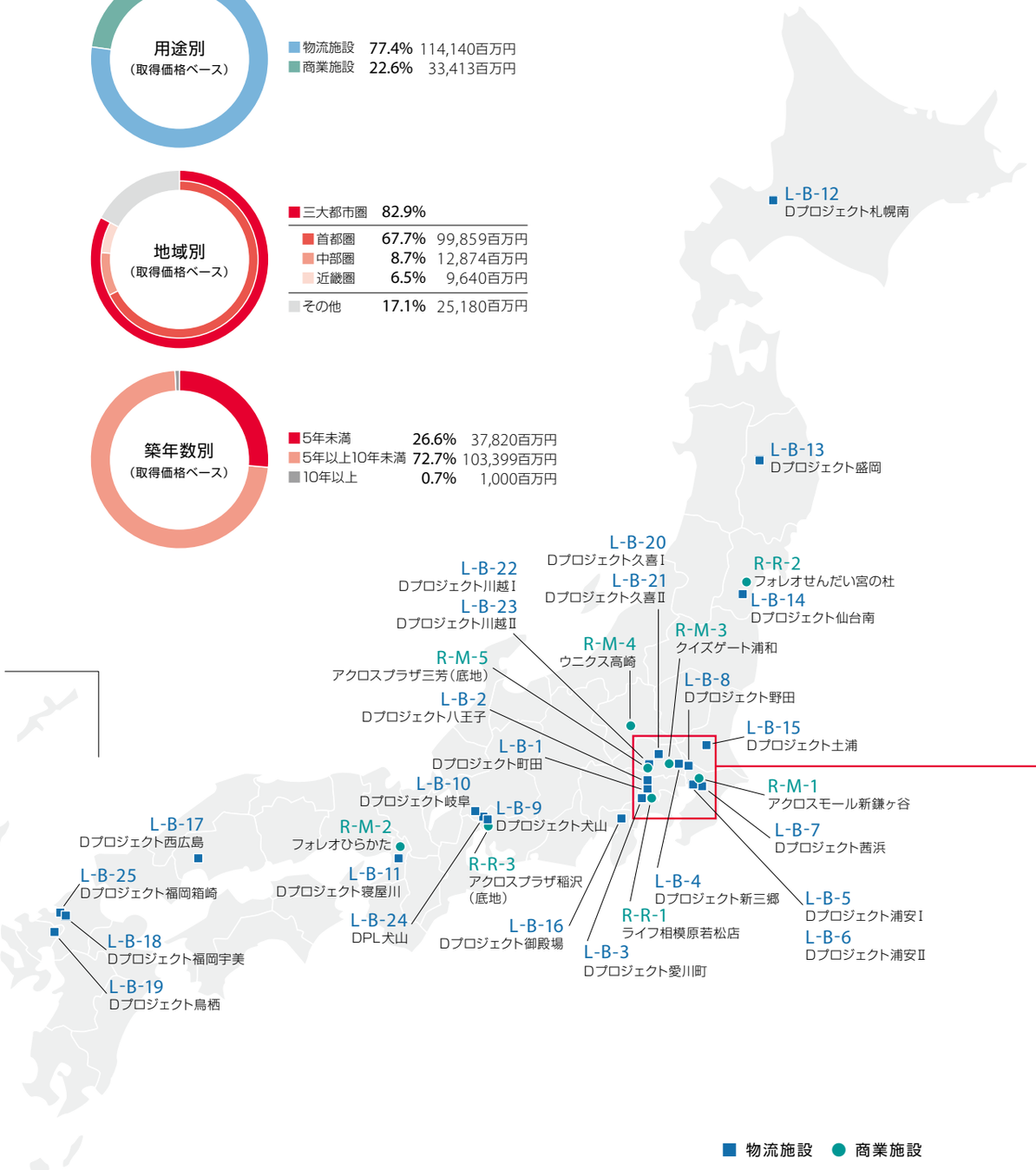
● ポートフォリオの状況（平成26年9月30日現在）



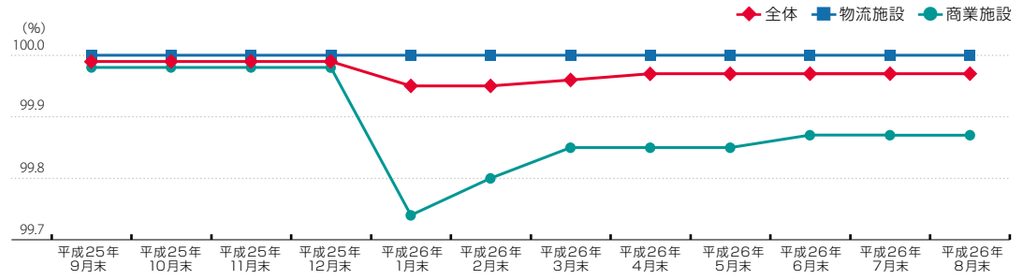
物流施設	77.4%	114,140百万円
商業施設	22.6%	33,413百万円

三大都市圏	82.9%	
首都圏	67.7%	99,859百万円
中部圏	8.7%	12,874百万円
近畿圏	6.5%	9,640百万円
その他	17.1%	25,180百万円

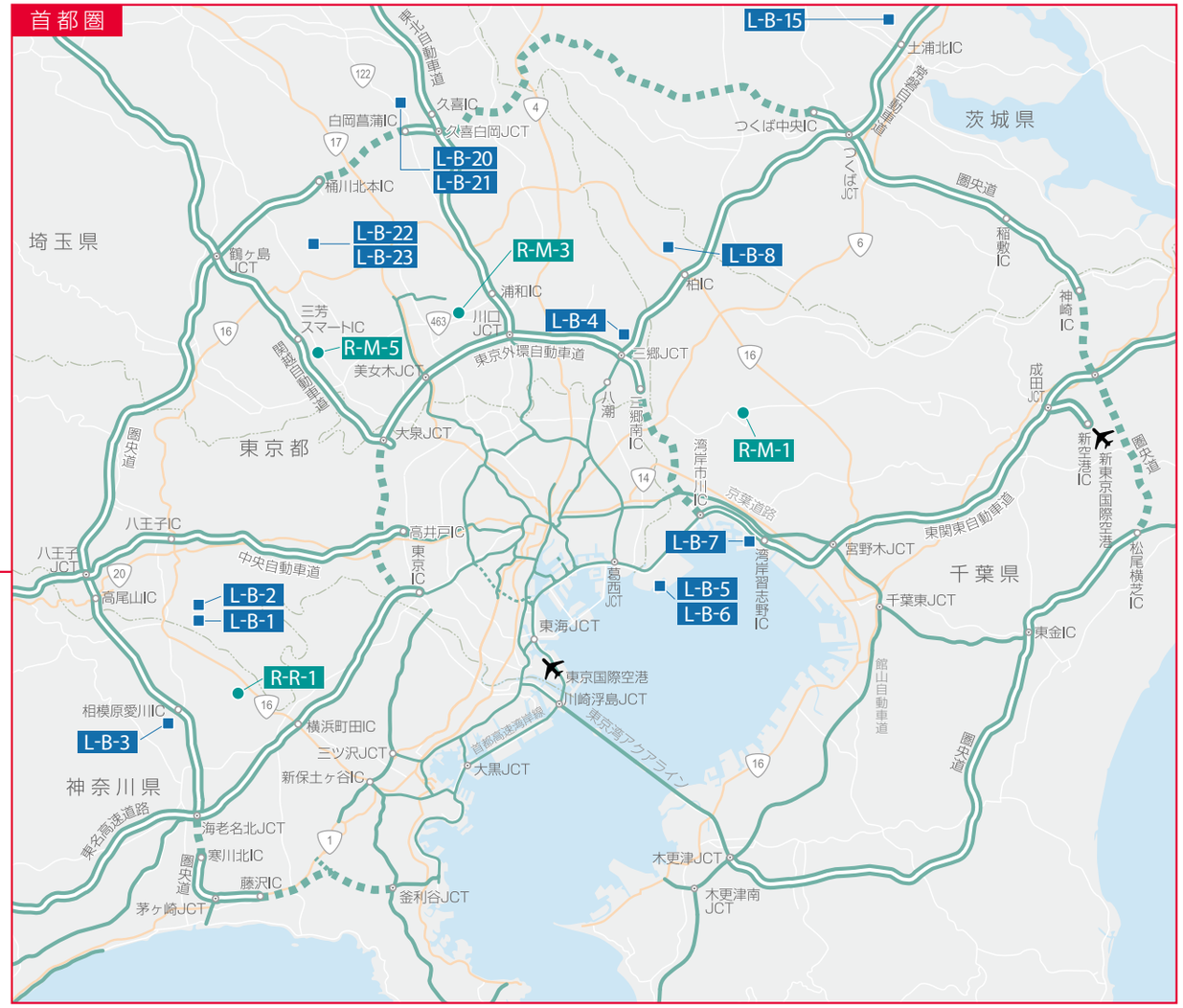
5年未満	26.6%	37,820百万円
5年以上10年未満	72.7%	103,399百万円
10年以上	0.7%	1,000百万円



● 稼働率の推移



（注）「物流施設」、「商業施設」及び「全体」の稼働率は、ポートフォリオに含まれる資産のうち、物流施設、商業施設又はこれらの合計に関し、各月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第3位を切り捨てて記載しています。



第13期末保有物件

物流施設

L-B-1 Dプロジェクト町田

物流施設

L-B-2 Dプロジェクト八王子

物流施設

L-B-7 Dプロジェクト茜浜

物流施設

L-B-8 Dプロジェクト野田

物流施設

L-B-3 Dプロジェクト愛川町

物流施設

L-B-4 Dプロジェクト新三郷

物流施設

L-B-9 Dプロジェクト犬山

物流施設

L-B-10 Dプロジェクト岐阜

物流施設

L-B-5 Dプロジェクト浦安Ⅰ

物流施設

L-B-6 Dプロジェクト浦安Ⅱ

物流施設

L-B-11 Dプロジェクト寝屋川

物流施設

L-B-12 Dプロジェクト札幌南

第13期末保有物件

物流施設

L-B-13 Dプロジェクト盛岡

物流施設

L-B-14 Dプロジェクト仙台南

物流施設

L-B-19 Dプロジェクト鳥栖

物流施設

L-B-20 Dプロジェクト久喜Ⅰ

物流施設

L-B-15 Dプロジェクト土浦

物流施設

L-B-16 Dプロジェクト御殿場

物流施設

L-B-21 Dプロジェクト久喜Ⅱ

物流施設

L-B-22 Dプロジェクト川越Ⅰ

物流施設

L-B-17 Dプロジェクト西広島

物流施設

L-B-18 Dプロジェクト福岡宇美

物流施設

L-B-23 Dプロジェクト川越Ⅱ

物流施設

L-B-24 DPL犬山

第13期末保有物件

物流施設

L-B-25 Dプロジェクト福岡箱崎

商業施設

R-M-1 アクロスモール新鎌ヶ谷

商業施設

R-R-2 フォレオせんだい宮の杜

商業施設

R-R-3 アクロスプラザ稲沢(底地)

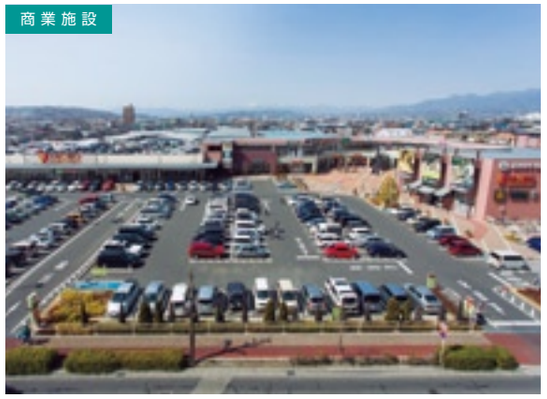
商業施設

R-M-2 フォレオひらかた

商業施設

R-M-3 クイズゲート浦和

商業施設



R-M-4 ウニクス高崎

商業施設

R-R-1 ライフ相模原若松店

投資法人ホームページのご案内

投資法人のホームページでは、分配金情報、「プレスリリース」等の開示情報、物件一覧などを掲載しています。

ホームページアドレス

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

■ 重要なお知らせ

投資法人関連のニュースの中でも、特に重要なものについてこちらに掲載しています。

■ ファンド情報

確定・予想分配金、保有物件数、資産規模についてこちらでご確認いただけます。

■ 最新決算情報

最新の決算関連の開示資料について、こちらでまとめてご確認いただけます。

■ IRメール配信

最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。

1 資産運用の概況

（1）投資法人の運用状況等の推移

期　別		第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	第10期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	第11期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	第12期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第13期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
営業収益	（百万円）	748	2,421	4,128	4,153	4,928
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	748	2,421	4,128	4,153	4,928
営業費用	（百万円）	382	968	1,807	1,832	2,074
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	326	826	1,442	1,462	1,669
営業利益	（百万円）	365	1,452	2,320	2,321	2,853
経常利益	（百万円）	318	919	1,967	1,960	2,359
当期純利益	（百万円）	198	918	1,967	1,959	2,359
総資産額	（百万円）	21,330	127,779	131,372	131,509	163,088
（対前期比）	（%）	0.8	499.0	2.8	0.1	24.0
純資産額	（百万円）	7,273	60,272	61,348	61,340	80,407
（対前期比）	（%）	2.8	728.7	1.8	△0.0	31.1
出資総額	（百万円）	7,300	59,381	59,381	59,381	78,048
発行済投資口総数	（口）	14,600	122,540	122,540	122,540	293,480
1口当たり純資産額(注2)	（円）	498,152	491,863	500,640	250,288	273,979
分配金総額	（百万円）	－	891	1,967	1,959	2,359
1口当たり分配金	（円）	－	7,278	16,055	15,992	8,039
うち1口当たり利益分配金	（円）	－	7,278	16,055	15,992	8,039
うち1口当たり利益超過分配金	（円）	－	－	－	－	－
総資産経常利益率(注3)	（%）	1.5	1.2	1.5	1.5	1.6
（年換算）	（%）	3.0	2.5	3.0	3.0	3.2
自己資本利益率(注3)	（%）	2.8	2.7	3.2	3.2	3.3
（年換算）	（%）	5.5	5.5	6.4	6.4	6.6
自己資本比率(注3)	（%）	34.1	47.2	46.7	46.6	49.3
（対前期増減）	（%）	0.7	13.1	△0.5	△0.1	2.7
配当性向(注3)	（%）	－	(注4)97.1	100.0	100.0	(注4)100.0
＜参考情報＞						
投資物件数	（件）	4	24	25	26	32
総賃貸可能面積	（㎡）	70,802.37	531,535.41	540,812.49	572,794.19	738,355.09
テナント数	（件）	13	39	40	40	46
期末稼働率	（%）	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	（百万円）	159	605	843	844	1,010
当期資本的支出	（百万円）	5	－	57	6	23
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	（百万円）	581	2,200	3,529	3,536	4,269
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	（円）	24,510	12,445	22,941	22,887	11,482
有利子負債(注3)	（百万円）	12,400	61,000	63,000	63,000	74,500
総資産有利子負債比率(注3)	（%）	58.1	47.7	48.0	47.9	45.7
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	184

（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26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。1口当たり純資産額については第12期期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して算定しています。
（注3）記載した指標は以下の方法により算定しています。
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
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
自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100
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
1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費±不動産等売却損益）÷発行済投資口総数
有利子負債＝借入金＋投資法人債
総資産有利子負債比率＝有利子負債÷期末総資産額×100
（注4）第10期及び第13期の配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（2）当期の資産の運用の経過

A. 投資法人の主な推移

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成19年9月14日に設立し、平成19年10月23日関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第66号）。

本投資法人は、平成24年11月27日に公募による新投資口の発行を行い、翌28日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3263）。

本投資法人は、基本方針である「安定性」を最重要視した運用を達成するために、物流施設と商業施設を投資対象とし、中でも「高機能型物流施設」及び「専門店集積型商業施設」への投資を行います。また、本投資法人は全国の豊富な土地情報と顧客基盤に裏打ちされた物流施設と商業施設の豊富な開発実績を有する大和ハウスグループ（注1）とのコラボレーションを通じて、競争力の高い資産の取得による資産規模の着実な成長を図り、更には、資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により、資産価値の維持・向上を目指します。

当期（平成26年8月期）においては、上場後初の公募増資とそれに伴う借入金による調達資金により、物流施設6物件（取得価格合計25,130百万円）（注2）を取得し、その結果、平成26年8月31日現在の本投資法人の保有資産は32物件（取得価格合計144,163百万円）となりました。

（注1）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）並びにその連結子会社113社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社21社及び持分法非適用関連会社2社（平成26年10月1日現在）により構成されます。以下同じです。
（注2）「取得価格合計」については、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

B. 投資環境と運用実績

日本経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあり、個人消費等で弱さが顕在化したものの各種政策の効果もあり、緩やかな回復基調が続いています。

不動産市場では、国土交通省が平成26年8月に発表した地価LOOKレポートによると、上昇を示す地区が引き続き全体の8割を占め、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まりが、商業系地区を中心とした地価動向の上昇基調を継続させていると見られます。

J-REIT市場では、東証REIT指数が平成25年12月終値から平成26年6月の終値にかけ5.5%上昇するなど、投資口価格は堅調に推移しましたが、物件取得競争の高まりにより、J-REITによる平成26年1月から6月にかけての資産取得額は約7,700億円と前年同期比42.8%減に留まり、取得ペースは鈍化しました。

物流施設の賃貸マーケットは、主たる需要先であるe－コマースや小売業の通信販売事業等の拡大に支えられ、底堅く推移しています。シービーアールイー株式会社が平成26年8月に公表した大型マルチテナント型物流施設の空室率は、新規供給等の影響により首都圏、近畿圏がそれぞれ6.1%、0.8%（平成26年6月現在）と上昇したものの、物流施設に対するニーズは引き続き強く、募集賃料の水準も安定的に推移しています。当面はこれら業界の成長が見込まれるほか、コンビニエンスストアの店舗数増加に伴う物流量の増加や宅配業者大手における積極的な設備投資が計画されるなど、新たな広域ネットワークの構築により物流施設に対する需要は維持されるものと思われます。

商業施設を取り巻く環境については消費税率引き上げの影響により、商業販売統計による小売業販売額（自動車及び燃料販売額を除きます。）が平成26年1月から6月までの上半期において前年比2.3%増と駆け込み需要による変動が生じました。スーパーマーケット業界では、プライベートブランド（自主企画）商品における新商品開発・リニューアル推進や、通販・宅配と連携した顧客サービスの強化など、より独自性を高めた販売戦略が展開されています。

かかる環境のもと、本投資法人は大和ハウスグループとのコラボレーションにより、高稼働かつ長期賃貸借契約が締結された物流施設6物件（取得価格合計25,130百万円）を取得することで資産規模の拡大とポートフォリオの分散を実現し、平成26年8月31日現在、保有物件32物件（期末帳簿価額合計141,050百万円）、総賃貸可能面積738,355.09㎡、稼働率99.97%（小数第3位を切捨てして記載しています。）となっています。

C. 資金調達の概要

本投資法人は当期（平成26年8月期）において、平成26年3月19日の公募による新投資口発行（44,000口）及び平成26

年4月14日の第三者割当による新投資口発行（4,400口）を実施することで、総額18,667百万円を調達し、平成26年8月31日現在での出資総額は78,048百万円、発行済投資口総数は293,480口となっています。

また、物流施設6物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成26年4月1日付にてシンジケートローンによる資金の借入11,500百万円を行い、当該借入について金利変動リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結しています。この結果、平成26年8月31日現在での借入金は74,500百万円となっています。

なお、平成26年8月31日現在、本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA－	安定的

D. 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績は営業収益4,928百万円、営業利益2,853百万円、経常利益2,359百万円、当期純利益2,359百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は8,039円となりました。

（3）増資等の状況

平成26年3月1日を効力発生日として、投資口の分割を行い、また平成26年3月19日及び平成26年4月14日に新投資口の発行（公募増資44,000口及び第三者割当増資4,400口）を行い、18,667百万円を調達しました。

なお、当期末までの最近5年間における発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘　要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
平成24年11月27日	公募増資	102,800	117,400	49,601	56,901	（注1）
平成24年12月26日	第三者割当増資	5,140	122,540	2,480	59,381	（注2）
平成26年 3 月 1 日	分割	122,540	245,080	－	59,381	（注3）
平成26年 3 月19日	公募増資	44,000	289,080	16,970	76,351	（注4）
平成26年 4 月14日	第三者割当増資	4,400	293,480	1,697	78,048	（注5）

（注1）1口当たり発行価額482,500円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価額482,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
（注3）平成26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分割を行いました。
（注4）1口当たり発行価額385,687円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注5）1口当たり発行価額385,687円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期　別	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成24年8月	平成25年2月	平成25年8月	平成26年2月	平成26年8月
最　高（円）	－	670,000円	814,000円	876,000円 423,500円（注2）	473,000円
最　低（円）	－	501,000円	634,000円	642,000円 416,500円（注2）	401,000円

（注1）本投資法人は平成24年11月28日付で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場したため、第9期以前の取引所価格はありません。
（注2）平成26年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合での投資口分割に伴い、平成26年2月26日より権利落後の投資口価格にて取引されていますが、上段には当該権利落の前日までの最高・最低価格（終値）を、下段には権利落後の最高・最低価格（終値）を、それぞれ記載しています。

（4）分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は8,039円となりました。

期　別		第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	第10期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	第11期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	第12期 自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	第13期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日
当期純利益	（千円）	198,215	918,923	1,967,283	1,959,680	2,359,313
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	（千円）	△26,979	891,943	1,967,380	1,959,680	2,359,334
利益留保額	（千円）	△26,979	97	0	21	49
金銭の分配金総額	（千円）	－	891,846	1,967,379	1,959,659	2,359,285
（1口当たり分配金）	（円）	－	7,278	16,055	15,992	8,039
うち利益分配金総額	（千円）	－	891,846	1,967,379	1,959,659	2,359,285
（1口当たり利益分配金）	（円）	－	7,278	16,055	15,992	8,039
うち出資払戻総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	（円）	－	－	－	－	－

（5）今後の運用方針及び対処すべき課題

国内景気は、消費税率引き上げ後の反動減や、米国の金融政策動向に伴う海外景気下振れ懸念があるものの、景気対策の効果による下支えで緩やかに回復していくことが期待されます。

J-REIT市場に関しては、低金利下での有利子負債の金利固定化や残存期間の長期化が進むなど、資金調達環境の安定化を背景に、物件取得意欲については引き続き高い水準で推移するものと思われます。また、平成26年1月から導入された「少額投資非課税制度（NISA）」やJ-REITの各投資法人が実施している投資口分割により、今後、個人投資家層の拡大が期待されます。

かかる環境のもと、本投資法人は資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指すとする基本方針に基づき、更なる資産規模の拡大と中長期的な資産価値の維持向上に努めていきます。

A. 外部成長戦略について

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、大和リース株式会社及び大和小田急建設株式会社各社との間で個別にパイプライン・サポート等に関する覚書（以下「サポート契約」といいます。）を締結し、安定的な外部成長を目指しています。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、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュ・フローの確保のための、テナントニーズに対応した物件の供給と、長期の賃貸借契約の締結に向けた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。

また、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、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。

B. 内部成長戦略について

本投資法人は、長期安定的な賃貸借契約が締結されている物件を選別して投資する方針であることから、収益性を高めるためには、運営の効率化による費用の抑制を図ることによって内部成長を推進することが重要となると、本投資法人は考えています。

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物流施設及び商業施設の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プロパティ・マネジメント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、競争力及び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。

C. 財務戦略について

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。

（6）決算後に生じた重要な事実

A. 資金の借入

本投資法人は、平成26年9月30日付で以下に記載の資金の借入を実施しました。

借入先	借入金額（百万円）	利率（%）	変動・固定の区分	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
日本生命保険相互会社	1,000	1.00	固定	平成26年9月30日	平成35年9月29日	期限一括弁済	無担保無保証
株式会社三井住友銀行	2,000	基準金利(全銀協1か月日本円TIBOR)＋0.20	変動	平成26年9月30日	平成27年9月30日	期限一括弁済	無担保無保証
合　計	3,000						

B. 資産の取得

本投資法人は、平成26年9月30日付で以下に記載の資産を取得しました。

物件名称	アクロスプラザ三芳（底地）
取得価格（注1）	3,390,000千円
取得先（注2）	大和情報サービス株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403
契約締結日	平成26年9月30日
取得日	平成26年9月30日

（注1）取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

2 投資法人の概況

（1）出資の状況

期別		第9期（平成24年8月31日）	第10期（平成25年2月28日）	第11期（平成25年8月31日）	第12期（平成26年2月28日）	第13期（平成26年8月31日）
発行可能投資口総口数	（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総数	（口）	14,600	122,540	122,540	122,540	293,480（注）
投資主数	（名）	1	7,846	5,809	4,127	6,105

（注）本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。

（2）投資口に関する事項

平成26年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	78,908	26.89
大和ハウス工業株式会社	37,600	12.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,211	9.61
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	15,262	5.20
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,278	4.52
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,904	2.01
富士火災海上保険株式会社	5,594	1.91
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	3,784	1.29
株式会社八十二銀行	3,424	1.17
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,533	0.86
合　計	194,498	66.27

（3）役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）（注2）	筧　正澄	－	2,400
監督役員（注1）（注2）	佐々木　秀一	佐々木・鈴木法律事務所　弁護士	1,800
	菊池　哲史	菊池哲史公認会計事務所　公認会計士	1,800
会計監査人（注3）	有限責任 あずさ監査法人	－	15,400（注4）

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）執行役員及び監督役員は、平成26年5月28日開催の第11回投資主総会において、平成26年6月1日付で選任（再任）されました。
（注3）会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。
（注4）会計監査人の報酬については、平成26年3月の新投資口発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

（4）資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名　称
資産運用会社	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等に関する業務）	三井住友信託銀行株式会社（注）

（注）平成26年3月1日付で、投信法第117条第5号及び第6号に規定する会計事務等を受託する一般事務受託者について、税理士法人平成会計社から三井住友信託銀行株式会社へ変更しています。

3 投資法人の運用資産の状況

（1）投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域		第12期 平成26年2月28日 保有総額（百万円）（注2）	第12期 資産総額に対する比率（%）	第13期 平成26年8月31日 保有総額（百万円）（注2）	第13期 資産総額に対する比率（%）
信託不動産	物流施設	三大都市圏（注1）	首都圏	63,329	48.2	81,018	49.7
			中部圏	7,430	5.7	10,770	6.6
			近畿圏	4,552	3.5	4,522	2.8
		その他		12,658	9.6	16,253	10.0
		小　計		87,970	66.9	112,564	69.0
	商業施設	三大都市圏（注1）	首都圏	13,362	10.2	13,253	8.1
			中部圏	1,968	1.5	1,968	1.2
			近畿圏	4,679	3.6	4,640	2.8
		その他		8,663	6.6	8,623	5.3
		小　計		28,674	21.8	28,485	17.5
		合　計		116,644	88.7	141,050	86.5
預金・その他の資産（注3）				14,864	11.3	22,038	13.5
資産総額（注4）				131,509 （116,644）	100.0 （88.7）	163,088 （141,050）	100.0 （86.5）

（注1）「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。以下同じです。
（注2）「保有総額」は、各期末日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。
（注3）「預金・その他の資産」には、信託建設仮勘定の額を含んで記載しています。
（注4）「資産総額」の括弧内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

（2）主要な保有資産

平成26年8月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	主たる用途
Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,132	72,320.01	72,320.01	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト八王子	12,301	62,394.17	62,394.17	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,590	36,515.81	36,515.81	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト町田	7,470	50,490.39	50,490.39	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,211	50,490.00	50,490.00	100.0	－（注3）	物流施設
アクロスモール新鎌ヶ谷	6,707	41,742.84	41,742.84	100.0	5.6	商業施設
Dプロジェクト犬山	6,489	43,723.70	43,723.70	100.0	－（注3）	物流施設
フォレオせんだい宮の杜	6,002	19,845.72	19,845.72	100.0	4.8	商業施設
Dプロジェクト野田	4,974	29,232.53	29,232.53	100.0	－（注3）	物流施設
クイズゲート浦和	4,907	9,705.31	9,558.31	98.5	4.8	商業施設
合　計	84,787	416,460.48	416,313.48	100.0	59.7	

（注1）「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、平成26年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年8月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
（注3）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

（3）不動産等組入資産明細

平成26年8月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
物流施設	Dプロジェクト町田	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番6号	不動産信託受益権	50,490.39	7,470	8,510
	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市南大沢三丁目21番1	不動産信託受益権	62,394.17	12,301	14,300
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番12	不動産信託受益権	14,240.84	2,563	3,100
	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市新三郷ららシティ（注3）	不動産信託受益権	11,289.91	4,373	5,620
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市千鳥12番1	不動産信託受益権	36,515.81	7,590	8,550
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市千鳥11番5	不動産信託受益権	72,320.01	21,132	23,900
	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号	不動産信託受益権	11,663.39	2,513	2,760
	Dプロジェクト野田	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番1	不動産信託受益権	29,232.53	4,974	5,870
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市高根洞5番5	不動産信託受益権	43,723.70	6,489	7,980
	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡輪之内町南波字村東449番9	不動産信託受益権	7,669.91	874	1,060
	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号	不動産信託受益権	11,151.51	4,522	5,510
	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市輪厚中央五丁目7番1	不動産信託受益権	6,749.10	583	796
	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市大釜風林3番18	不動産信託受益権	9,558.32	969	1,170
	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市空港南三丁目2番39	不動産信託受益権	11,052.27	1,206	1,420
	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市本郷字原山20番29	不動産信託受益権	17,448.86	2,797	3,270
	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市神場字大通2271番10	不動産信託受益権	6,737.53	928	1,110
	Dプロジェクト西広島	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番11号	不動産信託受益権	5,093.51	977	1,160
	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番15	不動産信託受益権	24,729.56	3,024	3,720
	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2	不動産信託受益権	8,826.00	2,043	2,620
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太皷田6004番地2	不動産信託受益権	22,708.72	3,513	3,690
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字餅面6201番地1	不動産信託受益権	50,490.00	7,211	7,660
	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3	不動産信託受益権	16,150.88	3,111	3,320
	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4	不動産信託受益権	19,872.00	4,262	4,550
	DPL犬山	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8	不動産信託受益権	21,628.50	3,406	3,570
	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1	不動産信託受益権	34,710.80	3,721	3,960
小　計				606,448.22	112,564	129,176

	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
商業施設	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号	不動産信託受益権	41,742.84	6,707	7,280
	フォレオひらかた	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号	不動産信託受益権	16,380.78	4,640	4,460
	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市緑区大字中尾3720番	不動産信託受益権	9,705.31	4,907	4,740
	ウニクス高崎	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5	不動産信託受益権	9,277.08	2,621	2,780
	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市南区若松五丁目19番5号	不動産信託受益権	2,973.44	1,638	1,500
	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号	不動産信託受益権	19,845.72	6,002	6,320
	アクロスプラザ稲沢（底地）（注4）	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1	不動産信託受益権	31,981.70	1,968	2,350
小　計				131,906.87	28,485	29,430
合　計				738,355.09	141,050	158,606

（注1）「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
（注2）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所による平成26年8月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
（注3）賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。
（注4）「アクロスプラザ稲沢（底地）」は平成26年6月6日付で「トップモール稲沢（底地）」より名称変更しています。以下、同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

	不動産等の名称	第12期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）				第13期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）			
		テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
物流施設	Dプロジェクト町田	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト八王子	2	100.0	－（注2）	－（注2）	2	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト愛川町	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト新三郷	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト茜浜	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト野田	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト犬山	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト岐阜	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト寝屋川	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト札幌南	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト盛岡	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト仙台南	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト土浦	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト御殿場	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト西広島	2	100.0	－（注2）	－（注2）	2	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト福岡宇美	4	100.0	121	2.9	4	100.0	121	2.5
物流施設	Dプロジェクト鳥栖	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト川越Ⅰ	－	－	－	－	1	100.0	85	1.7
	Dプロジェクト川越Ⅱ	－	－	－	－	1	100.0	115	2.3
	DPL犬山	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト福岡箱崎	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
小　計		24	100.0	3,024	72.8	30	100.0	3,736	75.8
商業施設	アクロスモール新鎌ヶ谷	1	100.0	275	6.6	1	100.0	275	5.6
	フォレオひらかた	1（22）	99.3	191	4.6	1（23）	99.9	189	3.8
	クイズゲート浦和	10	98.5	242	5.8	10	98.5	238	4.8
	ウニクス高崎	1	100.0	129	3.1	1	100.0	129	2.6
	ライフ相模原若松店	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	フォレオせんだい宮の杜	1	100.0	238	5.7	1	100.0	238	4.8
	アクロスプラザ稲沢（底地）	1	100.0	1	0.0	1	100.0	69	1.4
小　計		16	99.8	1,129	27.2	16	99.9	1,191	24.2
合　計		40	100.0	4,153	100.0	46	100.0	4,928	100.0

（注1）「テナント総数」は、各期末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載し、転貸借稼働率の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
（注2）「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、賃借人の承認が得られなかったため、開示していません。

（4）その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成26年8月31日現在におけるその他の特定資産は以下のとおりです。

株式及び投資証券以外の有価証券

（単位：千円）

種　類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	備考
国債証券	30年分離元本国債（第27回）	10,000	6,294	－	－	6,948	653	営業保証金として供託しています。
合　計		10,000	6,294	－	－	6,948	653	

（5）国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

平成26年8月31日現在保有する信託不動産について、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はありません。

（2）期中の資本的支出

保有する信託不動産について、当期において本投資法人が行っ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。

不動産等の名称（所在地）	目　的	期　間	工事金額（百万円）
クイズゲート浦和 （埼玉県さいたま市）	共用部照明設備のLED化工事	自　平成26年４月 至　平成26年４月	17

（3）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、信託不動産ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第9期 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	第10期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日	第11期 自　平成25年３月１日 至　平成25年８月31日	第12期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	第13期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
当期首積立金残高	90	101	127	180	239
当期積立額	12	25	53	58	60
当期積立金取崩額	1	–	–	–	–
次期繰越額	101	127	180	239	300

5 費用・負債の状況

（1）運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第12期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	第13期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
(a) 資産運用報酬（注）	277,117	297,219
(b) 資産保管手数料	11,456	11,763
(c) 一般事務委託手数料	12,947	14,525
(d) 役員報酬	6,000	6,000
(e) 会計監査人報酬	12,200	13,000
(f) その他費用	50,565	62,843
合　計	370,286	405,351

（注）「資産運用報酬」には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分（第12期：4,860千円、第13期：62,825千円）があります。

（2）借入状況

平成26年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区　分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	4,250	4,250	0.73 固定金利	平成27年11月30日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		4,250	4,250					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,250	4,250					
	株式会社みずほ銀行		4,250	4,250					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	3,000	3,000	0.83 固定金利	平成28年11月29日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		3,000	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	3,000	3,000	0.96 固定金利	平成29年11月29日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,000	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		3,000	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		3,000	3,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	2,000	2,000	1.29 固定金利	平成31年11月29日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行		2,000	2,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成25年3月27日	2,000	2,000	1.50 固定金利（注2）	平成35年3月27日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	－	500	1.05 固定金利（注2）	平成33年4月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	500					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	－	1,000	1.21 固定金利（注2）	平成34年4月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	－	1,000	1.52 固定金利（注2）	平成36年4月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		－	500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	－	500	2.03 固定金利（注2）	平成38年4月1日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		－	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	500					
	株式会社日本政策投資銀行		－	500					
合計			63,000	74,500					

（注1）「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。
（注2）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注3）当該借入金の使途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金です。
（注4）当該借入金の使途は、不動産信託受益権の取得資金です。

（3）投資法人債の状況

平成26年8月31日現在における発行済投資法人債はありません。

（4）短期投資法人債の状況

平成26年8月31日現在における発行済短期投資法人債はありません。

6 期中の売買状況

（1）不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
Dプロジェクト久喜Ⅰ	平成26年4月1日	3,500	－	－	－	－
Dプロジェクト久喜Ⅱ	平成26年4月1日	7,200	－	－	－	－
Dプロジェクト川越Ⅰ	平成26年4月1日	3,100	－	－	－	－
Dプロジェクト川越Ⅱ	平成26年4月1日	4,250	－	－	－	－
DPL犬山	平成26年4月1日	3,380	－	－	－	－
Dプロジェクト福岡箱崎	平成26年4月1日	3,700	－	－	－	－
合計		25,130		－	－	－

（注）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（2）その他の資産の売買状況等

資産の種類	買付		売付		期末残高	
	券面数等	金額（千円）（注1）	券面数等	金額（千円）（注1）	券面数等	金額（千円）（注1）
債券	－	－	－	－	10,000千円	6,294
合計	－	－	－	－	10,000千円	6,294

（注1）「金額」は、受渡代金（経過利子分及び諸費用（売買委託手数料等）を含まない金額）を記載しています。
（注2）上記以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

（3）特定資産の価格等の調査

A. 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）（注2）	不動産鑑定機関（注2）	価格時点（注2）
取得	Dプロジェクト久喜Ⅰ	平成26年4月1日	不動産信託受益権	3,500	3,690	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日
取得	Dプロジェクト久喜Ⅱ	平成26年4月1日	不動産信託受益権	7,200	7,650	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日
取得	Dプロジェクト川越Ⅰ	平成26年4月1日	不動産信託受益権	3,100	3,320	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日
取得	Dプロジェクト川越Ⅱ	平成26年4月1日	不動産信託受益権	4,250	4,540	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日
取得	DPL犬山	平成26年4月1日	不動産信託受益権	3,380	3,500	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日
取得	Dプロジェクト福岡箱崎	平成26年4月1日	不動産信託受益権	3,700	3,850	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日

（注1）「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

B. その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「A. 不動産等」に記載されている取引以外については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しました。対象期間中（平成26年3月1日から平成26年8月31日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引4件があり、当該取引については、有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しました。なお、当該調査に際しては、取引日、取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、想定元本その他当該取引の内容に関する事項の調査を委託しました。

（4）利害関係人等との取引状況

A. 取引状況

区　分	売買金額等（注2）	
	買付額等	売付額等
総　額	25,130百万円 うち利害関係人等からの買付額 25,130百万円（100.0%）	－百万円 うち利害関係人等への売付額 －百万円　（－%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	25,130百万円（100.0%）	－百万円　（－%）
合　計	25,130百万円（100.0%）	－百万円　（－%）

B. 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B／A）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
外注委託費（注3）	160,677	大和情報サービス株式会社	49,910	31.1%
		ダイワロイヤル株式会社	7,914	4.9%
		株式会社ダイワサービス	6,096	3.8%
		大和ハウス工業株式会社	76,111	47.4%
修繕工事（注4）	111,798	大和情報サービス株式会社	40,980	36.7%
		ダイワロイヤル株式会社	8,442	7.6%
		株式会社ダイワサービス	444	0.4%
		大和ハウス工業株式会社	13,742	12.3%

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び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（金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を含みます。）をいいます。
（注2）「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注3）外注委託費には、建物管理委託報酬の額を含んでいます。
（注4）修繕工事には、修繕費のほか資本的支出及び保険対応修繕等の額も含んでいます。

（5）資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7　経理の状況

（1）資産、負債、元本及び損益の状況等

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

（2）減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

（3）不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8　その他

（1）お知らせ

役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち、主な概要は以下のとおりです。

承認日	件　名	概　　要
平成26年 3 月 3 日	新投資口引受契約等締結	新投資口の発行について新投資口引受契約等の締結を決議し、国内募集の共同主幹事として野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、UBS証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託しました。
平成26年 5 月27日	資産運用委託契約の一部変更	本投資法人と本資産運用会社との間で締結された平成19年9月20日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を一部変更することを承認しました。

（2）自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

（3）金額及び比率の端数処理

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

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年2月28日）	当　期（平成26年8月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,552,272	11,059,887
信託現金及び信託預金	7,812,908	9,318,628
営業未収入金	8,914	15,796
前払費用	138,170	156,284
未収消費税等	－	1,071,441
その他	418	910
流動資産合計	14,512,684	21,622,949
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,383,270	67,305,078
減価償却累計額	△3,447,770	△4,403,658
信託建物（純額）	49,935,499	62,901,419
信託構築物	2,160,386	2,568,482
減価償却累計額	△171,080	△218,008
信託構築物（純額）	1,989,306	2,350,474
信託機械及び装置	－	343,654
減価償却累計額	－	△7,345
信託機械及び装置（純額）	－	336,308
信託土地	64,720,029	75,462,499
信託建設仮勘定	25,190	300
有形固定資産合計	116,670,025	141,051,002
無形固定資産		
その他	2,550	2,210
無形固定資産合計	2,550	2,210
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 6,214	※4 6,294
長期前払費用	317,532	406,485
投資その他の資産合計	323,747	412,780
固定資産合計	116,996,322	141,465,993
資産合計	131,509,007	163,088,942

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成26年2月28日）	当　期（平成26年8月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	80,680	88,692
未払金	44,731	12,282
未払費用	307,171	346,292
未払法人税等	605	605
未払消費税等	94,287	－
前受金	419,638	526,541
その他	23,890	32,221
流動負債合計	971,005	1,006,635
固定負債		
長期借入金	63,000,000	74,500,000
信託預り敷金及び保証金	6,197,271	7,174,671
固定負債合計	69,197,271	81,674,671
負債合計	70,168,276	82,681,307
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,381,050	78,048,300
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,959,680	2,359,334
剰余金合計	1,959,680	2,359,334
投資主資本合計	61,340,730	80,407,635
純資産合計	※3 61,340,730	※3 80,407,635
負債純資産合計	131,509,007	163,088,942

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2　4,056,517	※1,※2　4,824,857
その他賃貸事業収入	※2　97,293	※2　103,632
営業収益合計	4,153,811	4,928,490
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2　1,462,241	※1,※2　1,669,573
資産運用報酬	277,117	297,219
資産保管手数料	11,456	11,763
一般事務委託手数料	12,947	14,525
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	62,765	※1　75,843
営業費用合計	1,832,527	2,074,925
営業利益	2,321,283	2,853,565
営業外収益		
受取利息	1,527	1,914
受取保険金	657	4,159
その他	80	80
営業外収益合計	2,265	6,154
営業外費用		
支払利息	288,678	360,447
投資口交付費	－	55,863
融資関連費用	74,584	83,490
営業外費用合計	363,263	499,800
経常利益	1,960,285	2,359,918
税引前当期純利益	1,960,285	2,359,918
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,959,680	2,359,313
前期繰越利益	0	21
当期末処分利益又は当期未処理損失（△）	1,959,680	2,359,334

前期（ご参考）（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰　余　金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	59,381,050	1,967,380	1,967,380	61,348,430	61,348,430
当期変動額					
剰余金の配当		△1,967,379	△1,967,379	△1,967,379	△1,967,379
当期純利益		1,959,680	1,959,680	1,959,680	1,959,680
当期変動額合計	－	△7,699	△7,699	△7,699	△7,699
当期末残高	※1　59,381,050	1,959,680	1,959,680	61,340,730	61,340,730

当期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰　余　金		投資主資本合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	59,381,050	1,959,680	1,959,680	61,340,730	61,340,730
当期変動額					
新投資口の発行	18,667,250			18,667,250	18,667,250
剰余金の配当		△1,959,659	△1,959,659	△1,959,659	△1,959,659
当期純利益		2,359,313	2,359,313	2,359,313	2,359,313
当期変動額合計	18,667,250	399,654	399,654	19,066,904	19,066,904
当期末残高	※1　78,048,300	2,359,334	2,359,334	80,407,635	80,407,635

（継続企業の前提に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
該当事項はありません。	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）

項　目	前　期（ご参考） 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～46年 信託構築物　10～30年	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～46年 信託構築物　10～43年 信託機械及び装置　19年
3. 繰延資産の処理方法	－	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、12,160千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、151,449千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全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科目に計上しています。 なお、該当勘定科目において信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託土地、信託建設仮勘定 ③　信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全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科目に計上しています。 なお、該当勘定科目において信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定 ③　信託預り敷金及び保証金
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） （平成26年2月28日）	当　期 （平成26年8月31日）
1　コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　10,000,000 借入実行残高　－ 借入未実行残高　10,000,000	1　コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　10,000,000 借入実行残高　－ 借入未実行残高　10,000,000
2　－	2　偶発債務 Dプロジェクト新三郷に関し、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、現在係属中です。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。 仮に減額請求が全額認められた場合における平成26年8月期の当期純利益に与える影響は1%未満です。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。
※3　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
※4　投資有価証券　6,214千円 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。	※4　投資有価証券　6,294千円 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
※1　主要投資主との営業取引による取引高 307,117千円	※1　主要投資主との営業取引による取引高 328,962千円
※2　不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）	※2　不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）
A.　不動産賃貸事業収益	A.　不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入　4,056,517	賃料収入　4,824,857
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
共益費収入　54,398	共益費収入　53,943
その他収入　42,894	その他収入　49,689
不動産賃貸事業収益合計　4,153,811	不動産賃貸事業収益合計　4,928,490
B.　不動産賃貸事業費用	B.　不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
公租公課　341,911	公租公課　363,681
外注委託費　150,395	外注委託費　160,677
損害保険料　6,658	損害保険料　8,160
修繕費　63,587	修繕費　73,151
減価償却費　844,606	減価償却費　1,010,161
その他賃貸事業費用　55,082	その他賃貸事業費用　53,741
不動産賃貸事業費用合計　1,462,241	不動産賃貸事業費用合計　1,669,573
C.　不動産賃貸事業損益（A－B）　2,691,570	C.　不動産賃貸事業損益（A－B）　3,258,916

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数　2,000,000口	発行可能投資口総口数　4,000,000口
発行済投資口数　122,540口	発行済投資口数　293,480口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） （平成26年2月28日）	当　期 （平成26年8月31日）
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） 繰延税金資産（固定） 繰越欠損金　189,445 繰延税金資産（固定）小計　189,445 評価性引当額　△189,445 繰延税金資産（固定）合計　－ 繰延税金資産（固定）の純額　－	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円） 繰延税金資産（固定） 繰越欠損金　189,210 繰延税金資産（固定）小計　189,210 評価性引当額　△189,210 繰延税金資産（固定）合計　－ 繰延税金資産（固定）の純額　－
2 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　36.59 （調整） 支払分配金の損金算入額　△36.58 評価性引当額の増減　△0.01 その他　0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03	2 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：%） 法定実効税率　36.59 （調整） 支払分配金の損金算入額　△36.58 評価性引当額の増減　△0.01 その他　0.03 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.03
3 決算日後の税率変更 「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年9月1日以後開始する営業期間から復興特別法人税が課せられないこととなりました。これに伴い、平成26年9月1日以後開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が従前の36.59%から34.16%に変更されますが、この税率変更による影響はありません。	3　－

（リースにより使用する固定資産に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成25年 9 月 1 日 至　平成26年 2 月28日	当　期 自　平成26年 3 月 1 日 至　平成26年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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、不動産等取得代金等を新投資口の追加発行、金融機関からの借入及び投資法人債の発行により、調達を行います。

デリバティブ取引については、借入その他資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジすることを目的として行うものとします。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りを充分勘案の上、慎重に行います。

（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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより、リスクを限定しています。

借入金の資金使途は、運用資産の追加取得又は債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、投資口の発行等による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めること、主要取引銀行との間でコミットメントライン貸付契約をしていること、資産運用会社の報告に基づき月次の資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、管理しています。

また、変動金利の借入金は、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ています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去等による流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、信託財産に預け入れをするなどの方法により管理しています。

（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額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なる場合もあります。

2．金融商品の時価等に関する事項

平成26年2月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	6,552,272	6,552,272	－
（2）信託現金及び信託預金	7,812,908	7,812,908	－
（3）投資有価証券 満期保有目的の債券	6,214	6,703	488
資産計	14,371,395	14,371,884	488
（4）長期借入金	63,000,000	63,155,619	155,619
（5）信託預り敷金及び保証金	214,498	203,750	△10,748
負債計	63,214,498	63,359,370	144,871
デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

（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ものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（3）投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。

（単位：千円）

区　分		貸借対照表計上額	時　価	差　額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	6,214	6,703	488

負債

（4）長期借入金

このうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記デリバティブ取引②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入れを行った場合に想定さ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、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（5）信託預り敷金及び保証金

時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間を加味した利率で割り引いて算定しています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		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 支払固定・受取変動	長期借入金	2,000,000	2,000,000	※	－

※　金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）（4）をご参照下さい。）

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

区　分	貸借対照表計上額（千円）
信託預り敷金及び保証金　※	5,982,772

※　信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	6,552,272	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,812,908	－	－	－	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券	－	－	－	－	－	10,000
合　計	14,365,181	－	－	－	－	10,000

（注4）借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	－	20,000,000	15,000,000	16,000,000	－	12,000,000
合　計	－	20,000,000	15,000,000	16,000,000	－	12,000,000

当期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

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、中長期にわたる安定した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、不動産等取得代金等を新投資口の追加発行、金融機関からの借入及び投資法人債の発行により、調達を行います。

デリバティブ取引については、借入その他資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジすることを目的として行うものとします。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りを充分勘案の上、慎重に行います。

（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

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより、リスクを限定しています。

借入金の資金使途は、運用資産の追加取得又は債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、投資口の発行等による資本市場からの調達能力の維持・強化に努めること、主要取引銀行との間でコミットメントライン貸付契約をしていること、資産運用会社の報告に基づき月次の資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、管理しています。

また、変動金利の借入金は、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ています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去等による流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、信託財産に預け入れをするなどの方法により管理しています。

（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額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なる場合もあります。

2.　金融商品の時価等に関する事項

平成26年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	11,059,887	11,059,887	－
（2）信託現金及び信託預金	9,318,628	9,318,628	－
（3）投資有価証券 満期保有目的の債券	6,294	6,948	653
資産計	20,384,811	20,385,464	653
（4）長期借入金	74,500,000	74,846,801	346,801
（5）信託預り敷金及び保証金	202,667	193,948	△8,719
負債計	74,702,667	75,040,749	338,082
デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法

資産

（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ものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

（3）投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。

（単位：千円）

区　分		貸借対照表計上額	時　価	差　額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	6,294	6,948	653

負債

（4）長期借入金

このうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記デリバティブ取引②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入れを行った場合に想定さ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、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（5）信託預り敷金及び保証金

時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間を加味した利率で割り引いて算定しています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		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 支払固定・受取変動	長期借入金	13,500,000	13,500,000	※	－

※　金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）（4）をご参照下さい。）

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次のとおりです。

区　分	貸借対照表計上額（千円）
信託預り敷金及び保証金　※	6,972,003

※　信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注3）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	11,059,887	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	9,318,628	－	－	－	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券	－	－	－	－	－	10,000
合　計	20,378,516	－	－	－	－	10,000

（注4）借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	－	20,000,000	15,000,000	16,000,000	－	23,500,000
合　計	－	20,000,000	15,000,000	16,000,000	－	23,500,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

本投資法人では、首都圏及び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、賃貸物流施設及び賃貸商業施設を有しています。これらの賃貸等不動産の平成26年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
115,515,287	1,129,547	116,644,835	129,693,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち主な増加額はトップモール稲沢（底地）の取得（1,968,141千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（844,606千円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による平成26年2月28日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年2月期（第12期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

本投資法人では、首都圏及び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、賃貸物流施設及び賃貸商業施設を有しています。これらの賃貸等不動産の平成26年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
116,644,835	24,405,867	141,050,702	158,606,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）当期増減額のうち主な増加額はDプロジェクト久喜Ⅰ、Dプロジェクト久喜Ⅱ、Dプロジェクト川越Ⅰ、Dプロジェクト川越Ⅱ、DPL犬山、Dプロジェクト福岡箱崎の取得（25,392,754千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,010,161千円）によるものです。
（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による平成26年8月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年8月期（第13期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注1）	科　目	期末残高（千円）（注1）
利害関係人等	大和情報サービス株式会社	不動産管理業	－	外注委託費	49,528	営業未払金	30,712
				水道光熱費	30,591		
				その他賃貸事業費用	5,216		
				修繕費等（注3）	27,047		
				不動産信託受益権の購入（注4）	1,944,000	－	－
				信託預り敷金の引受	139,320	信託預り敷金及び保証金	690,720
				賃貸収入等	277,358	前受金	59,857
利害関係人等	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	－	外注委託費	9,089	営業未払金	16,217
				その他賃貸事業費用	3,286		
				修繕費等（注3）	23,072		
利害関係人等	株式会社ダイワサービス	不動産管理業	－	外注委託費	5,296	営業未払金	1,867
				修繕費等（注3）	1,042		
利害関係人等	株式会社伸和エージェンシー	広告代理業	－	賃貸収入等	25	－	－
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	13.5	外注委託費	66,231	営業未払金	21,390
				修繕費等（注3）	2,386		
				賃貸収入等	238,500	前受金	41,737
				－	－	信託預り敷金及び保証金	238,500
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.6	一般事務委託手数料（機関運営）等	19,695	未払金	752
				支払利息	69,562	未払費用	7,460
				融資関連費用	19,551	前払費用	30,410
						長期前払費用	94,861
				－	－	長期借入金	14,250,000
				信託報酬	5,566	営業未払金	733

（注1）取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注2）取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）修繕費等には、修繕費のほか資本的支出及び保険対応修繕等の額も含んでいます。
（注4）不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

当期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注1）	科　目	期末残高（千円）（注1）
利害関係人等	大和情報サービス株式会社	不動産管理業	－	外注委託費	49,910	営業未払金	32,148
				水道光熱費	32,631		
				その他賃貸事業費用	2,895		
				修繕費等（注3）	40,980		
				－	－	信託預り敷金及び保証金	690,720
				賃貸収入等	345,360	前受金	11,610
利害関係人等	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	－	外注委託費	7,914	営業未払金	6,006
				その他賃貸事業費用	3,078		
				修繕費等（注3）	8,442		
利害関係人等	株式会社ダイワサービス	不動産管理業	－	外注委託費	6,096	営業未払金	1,183
				修繕費等（注3）	444		
				雑費	40	－	－
利害関係人等	大和エネルギー株式会社	環境事業	－	賃貸収入等	8,955	前受金	1,934
利害関係人等	大和物流株式会社	運送業	－	賃貸収入等	201,250	前受金	42,262
				信託預り敷金の引受	313,648	信託預り敷金及び保証金	313,648
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	12.8	外注委託費	76,111	営業未払金	31,633
				修繕費等（注3）	13,742		
				雑費	609	－	－
				不動産信託受益権の購入（注4）	25,130,000	－	－
				賃貸収入等	238,500	前受金	42,930
				－	－	信託預り敷金及び保証金	238,500
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.4	信託報酬	9,989	営業未払金	920
				一般事務委託手数料等	29,031	未払金	271
				支払利息	82,323	未払費用	19,034
				投資口交付費	1,800	－	－
				融資関連費用	20,032	前払費用	31,009
						長期前払費用	104,840
				長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	16,250,000

（注1）取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
（注2）取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。
（注3）修繕費等には、修繕費のほか資本的支出及び保険対応修繕等の額も含んでいます。
（注4）不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成25年 9 月 1 日 至　平成26年 2 月28日		当　期 自　平成26年 3 月 1 日 至　平成26年 8 月31日	
1口当たり純資産額	250,288円	1口当たり純資産額	273,979円
1口当たり当期純利益	7,996円	1口当たり当期純利益	8,188円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注1）本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前　期（ご参考） 自　平成25年 9 月 1 日 至　平成26年 2 月28日	当　期 自　平成26年 3 月 1 日 至　平成26年 8 月31日
当期純利益（千円）	1,959,680	2,359,313
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）	1,959,680	2,359,313
期中平均投資口数（口）	245,080	288,123

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成25年9月1日　至　平成26年2月28日）

1.　投資口の分割

本投資法人は、平成26年2月28日を分割の基準日とし平成26年3月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

（a）分割の目的

平成26年1月1日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整備し、投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的として、投資口の分割を実施しました。

（b）分割の方法

平成26年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

（c）分割により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数：	122,540口
今回の分割により増加する投資口数：	122,540口
分割後の本投資法人発行済投資口数：	245,080口
分割後の発行可能投資口総数（注）：	2,000,000口

（注）発行可能投資口総数は、分割前後で変更ありません。

なお、当期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は（1口当たり情報に関する注記）をご参照下さい。

2.　新投資口の発行

平成26年3月3日及び平成26年3月12日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については平成26年3月19日、第三者割当による新投資口については平成26年4月14日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は78,048百万円、発行済投資口数は293,480口となっています。

（a）新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数：	44,000口
発行価格：	1口当たり398,775円
発行価格の総額：	17,546,100,000円
払込金額（発行価額）：	1口当たり385,687円
払込金額（発行価額）の総額：	16,970,228,000円
払込期日：	平成26年3月19日

（b）第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数：	4,400口
払込金額（発行価額）：	1口当たり385,687円
払込金額（発行価額）の総額：	1,697,022,800円
払込期日：	平成26年4月14日
割当先：	野村證券株式会社

3.　資金の借入

本投資法人は、平成26年4月1日付で以下に記載の資金の借入を実施しました。

借入先	借入金額（百万円）	利率（%）	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
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 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	1.0475（注）	平成26年4月1日	平成33年4月1日	期限一括弁済	無担保無保証
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 三井住友信託銀行株式会社	3,500	1.2050（注）		平成34年4月1日		
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	3,000	1.5180（注）		平成36年4月1日		
株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	2,000	2.0330（注）		平成38年4月1日		
合　計	11,500					

（注）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

4.　資産の取得

本投資法人は、平成26年4月1日付で以下に記載のとおり、6物件合計25,130百万円の資産を取得しました。

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅰ
取得価格（注1）	3,500,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太皷田6004番地2
取得日	平成26年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅱ
取得価格（注1）	7,200,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字餝面6201番地1
取得日	平成26年4月1日

物件名称	Dプロジェクト川越Ⅰ
取得価格（注1）	3,100,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3
取得日	平成26年4月1日

物件名称	Dプロジェクト川越Ⅱ
取得価格（注1）	4,250,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4
取得日	平成26年4月1日

物件名称	DPL犬山
取得価格（注1）	3,380,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8他
取得日	平成26年4月1日

物件名称	Dプロジェクト福岡箱崎
取得価格（注1）	3,700,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1
取得日	平成26年4月1日

（注1）取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

当期（自　平成26年3月1日　至　平成26年8月31日）

1.　資金の借入

本投資法人は、平成26年9月30日付で以下に記載の資金の借入を実施しました。

借入先	借入金額（百万円）	利率（%）	変動･固定の区分	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
日本生命保険相互会社	1,000	1.00	固定	平成26年9月30日	平成35年9月29日	期限一括弁済	無担保無保証
株式会社三井住友銀行	2,000	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）＋0.20	変動	平成26年9月30日	平成27年9月30日	期限一括弁済	無担保無保証
合　計	3,000						

2.　資産の取得

本投資法人は、平成26年9月30日付で以下に記載の資産を取得しました。

物件名称	アクロスプラザ三芳（底地）
取得価格（注1）	3,390,000千円
取得先（注2）	大和情報サービス株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403
契約締結日	平成26年9月30日
取得日	平成26年9月30日

（注1）取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

（単位：円）

項　目	前　期（ご参考） 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	1,959,680,892	2,359,334,949
Ⅱ　分配金額	1,959,659,680	2,359,285,720
（投資口1口当たり分配金の額）	（15,992）	（8,039）
Ⅲ　次期繰越利益	21,212	49,229
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、分配金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に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口総数122,540口の整数倍の最大値となる1,959,659,680円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第46条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、分配金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に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口総数293,480口の整数倍の最大値となる2,359,285,720円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第46条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 26 年 10 月 17 日

大和ハウスリート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐藤　茂

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　田澤治郎

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、大和ハウスリート投資法人の平成 26 年３月１日から平成 26 年８月 31 日までの第 13 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

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

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

以　上

（単位：千円）

	前　期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日	当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,960,285	2,359,918
減価償却費	844,946	1,010,501
受取利息	△1,527	△1,914
支払利息	288,678	360,447
投資口交付費	－	55,863
前払費用の増減額（△は増加）	△4,922	△18,114
長期前払費用の増減額（△は増加）	64,782	△88,952
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,733	△6,881
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△1,071,441
営業未払金の増減額（△は減少）	4,203	4,694
未払消費税等の増減額（△は減少）	△23,910	△95,280
未払金の増減額（△は減少）	2,723	△3,837
未払費用の増減額（△は減少）	1,334	39,720
前受金の増減額（△は減少）	10,722	106,902
預り金の増減額（△は減少）	△4	8,331
その他	88,155	△12,711
小計	3,238,201	2,647,244
利息の受取額	1,527	1,914
利息の支払額	△289,642	△355,944
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,949,480	2,292,609
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,966,229	△25,420,643
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,966,229	△25,420,643
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	11,500,000
投資口の発行による収入	－	18,611,387
分配金の支払額	△1,966,663	△1,959,250
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,966,663	28,152,136
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△983,413	5,024,103
現金及び現金同等物の期首残高	9,365,821	8,382,408
現金及び現金同等物の期末残高	※1　8,382,408	※1　13,406,512

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

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

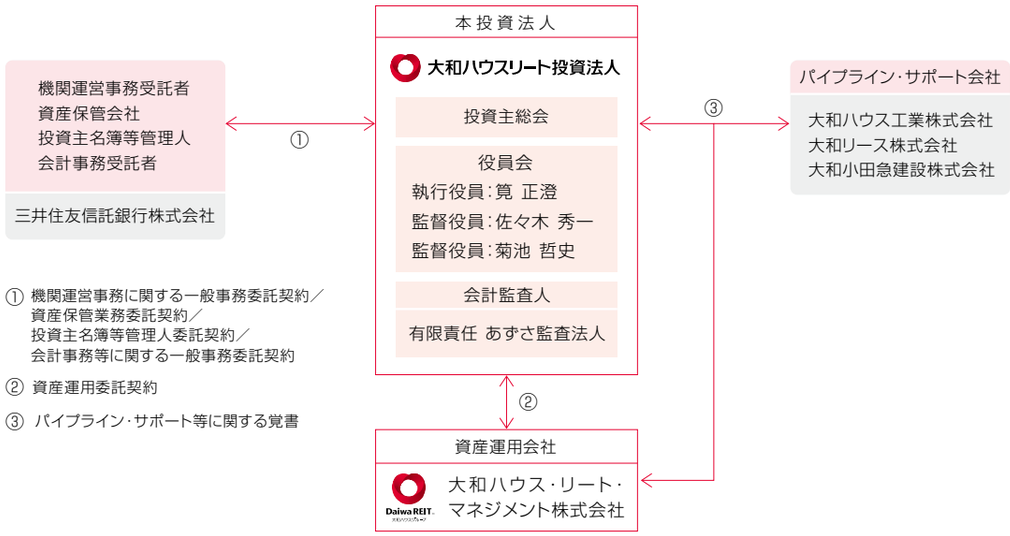
（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

前　期 自　平成25年９月１日 至　平成26年２月28日		当　期 自　平成26年３月１日 至　平成26年８月31日	
※1　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		※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（平成26年2月28日現在） （単位：千円）		（平成26年8月31日現在） （単位：千円）
現金及び預金	6,552,272	現金及び預金	11,059,887
信託現金及び信託預金	7,812,908	信託現金及び信託預金	9,318,628
使途制限付信託預金（注）	△5,982,772	使途制限付信託預金（注）	△6,972,003
現金及び現金同等物	8,382,408	現金及び現金同等物	13,406,512
（注）テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金		（注）テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金	

投資法人の沿革

平成19年　9月12日	設立企画人(大和ハウス・リート・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19年　9月14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19年　9月28日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成19年10月23日	内閣総理大臣による投信法第189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66号)
平成24年10月24日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場承認
平成24年11月28日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場(銘柄コード:3263)
平成26年　3月　1日	投資口の分割(投資口1口を2口に分割)

投資法人の仕組み



① 機関運営事務に関する一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約／会計事務等に関する一般事務委託契約

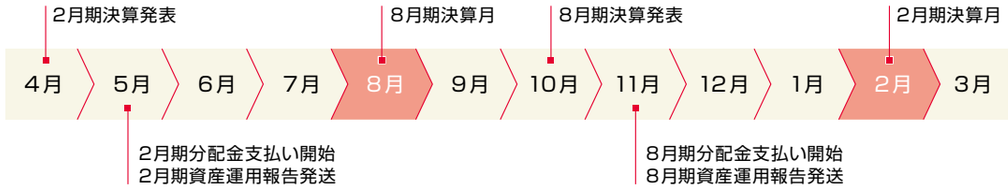
② 資産運用委託契約

③ パイプライン・サポート等に関する覚書

資産運用会社の概要

名　　称	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 Daiwa House REIT Management Co., Ltd.
資　本　金	200百万円
株　　主	大和ハウス工業株式会社(100%)
登録・免許等	宅地建物取引業免許:　東京都知事(2)第86218号 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可:　国土交通大臣認可第54号 金融商品取引業登録:　関東財務局長(金商)第354号
加　入　協　会	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人不動産証券化協会会員

IRカレンダー

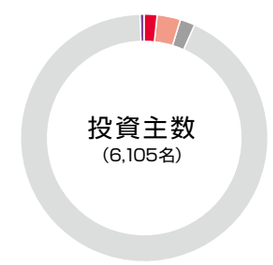


投資口価格の推移

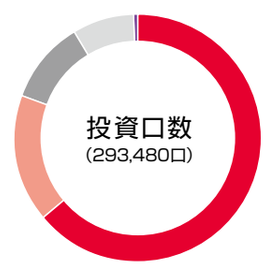
(注) 平成26年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、投資口分割実施前の「投資口価格」及び「出来高」は、当該投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値及び出来高に2を乗じた数値をそれぞれ記載しています。

投資主の状況

(平成26年8月31日現在)



金融機関	1.7%	105名
その他の国内法人	3.1%	190名
外国人	1.9%	117名
個人・その他	93.0%	5,675名
証券会社	0.3%	18名



金融機関	65.6%	192,561口
その他の国内法人	15.9%	46,596口
外国人	9.0%	26,307口
個人・その他	8.5%	25,054口
証券会社	1.0%	2,962口

(注)各比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日･8月末日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日･8月末日 （分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード:3263）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター TEL 0120-782-031（フリーダイヤル） 平日 午前9時～午後5時
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社　本店及び全国各支店

･分配金受取方法について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間※を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。
今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡下さい。
また、ゆうちょ銀行の貯金口座（通常貯金口座）も振込口座としてご指定いただけます。お手続きにつきましては、お取引証券会社にお問い合わせ下さい。
なお、分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。
※第13期については、平成26年11月10日から平成26年12月30日です。

･住所等の変更手続きについて

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

上場投資法人の分配金に係る10％軽減税率の廃止について（所得税7％、住民税3％）

平成26年1月1日から上場投資法人の分配金に係る10％軽減税率（所得税7％、住民税3％）は廃止され、**本来の税率である20％（所得税15％、住民税5％）となりました。**

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間（25年間）は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が施行されており、**その所得税額に対して2.1％が「復興特別所得税」として課税されています。**

そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。

＜上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について＞

分配金の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日		平成50年1月1日～	
上場投資法人の分配金の税率	20.315％		20％	
	内訳	所得税15％＋**復興特別所得税0.315％**（注）	内訳	所得税15％
		住民税5％		住民税5％

（注）15％×復興特別所得税率2.1％＝0.315％

その他ご留意事項につきましては、下記をご参照下さい。

■ 上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

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

（注）20％×復興特別所得税率2.1％＝0.42％

■「復興特別所得税」に係るご留意事項

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

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認下さい。

本印刷物「第13期　決算・運用状況のご報告（資産運用報告）」は、FSC認証紙（ミックス品）、植物油インキを使用することにより環境に配慮した印刷物作りをしています。