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16期 平成27年9月1日～平成28年2月29日

Daiwa House REIT

16th

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16期 平成27年9月1日～平成28年2月29日

第16期（平成28年2月期）

1口当たり分配金 **9,642**円

第17期（平成28年8月期）

1口当たり予想分配金 **9,000**円

トピックス

■ 大和ハウス･レジデンシャル投資法人との合併について

大和ハウスリート投資法人は大和ハウス･レジデンシャル投資法人との間で、平成28年4月15日付で合併契約を締結いたしました。大和ハウスリート投資法人と大和ハウス･レジデンシャル投資法人は、それぞれの投資主総会決議の承認を得た上で、平成28年9月1日に合併を予定しております。

■ ドリームタウンALiの取得（第16期）

平成27年9月に商業施設ドリームタウンALi（青森県青森市）を取得しました。

■ Dプロジェクト鳥栖の増築（第17期）

平成28年6月にDプロジェクト鳥栖（佐賀県鳥栖市）の増築棟の取得を予定しています。

ごあいさつ	04
決算ハイライト	05
第16期取得物件／第17期取得予定物件	06
大和ハウス･レジデンシャル投資法人との合併について	07
投資戦略	08
成長戦略	09
財務戦略	10
ポートフォリオ一覧	11
ポートフォリオマップ	12
第16期末保有物件	14
Ⅰ.資産運用報告	20
Ⅱ.貸借対照表	40
Ⅲ.損益計算書	42
Ⅳ.投資主資本等変動計算書	43
Ⅴ.注記表	44
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書	57
Ⅶ.会計監査人の監査報告書	58
Ⅷ.キャッシュ･フロー計算書（参考情報）	59
投資主インフォメーション	61

ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素から、大和ハウスリート投資法人並びに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まして厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、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いう基本方針のもと、平成24年11月に上場し、約3年半が経過いたしました。今般、第16期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)の決算を行いましたので、運用概要と決算内容につきまして、投資主の皆様にご報告を申し上げます。

第16期は、第15期の物流施設7物件の取得に続き、商業施設「ドリームタウンＡＬｉ」(青森県青森市、取得価格:7,790百万円)を取得いたしました。この外部成長により、本投資法人の期末ポートフォリオ(件数・取得価格)及び稼働率は、41物件・203,763百万円、99.95%となりました。また、保有資産の運用の面では、資産価値の維持に向けた修繕工事等のほか、環境に配慮した取組みとして、一部施設においてＬＥＤ化工事を行いました。この結果、第16期の業績は、営業収益6,938百万円、営業利益3,969百万円、当期純利益3,381百万円となり、投資口1口当たりの分配金は9,642円となりました。

第17期(平成28年3月1日～平成28年8月31日)において、本投資法人は、物流施設「Ｄプロジェクト鳥栖(増築棟)」の取得を平成28年6月に予定しています。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施設を投資対象とするとともに、②物流施設、商業施設をはじめとする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。

最後に、本投資法人は、大和ハウス・レジデンシャル投資法人との間で、平成28年9月1日を合併予定日とする合併契約を、平成28年4月15日に締結いたしました。この合併により、さらなる成長の強化を図り、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。

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。

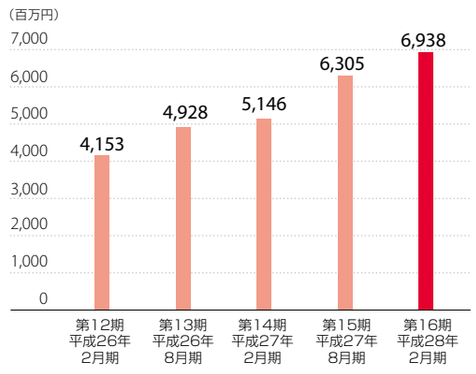
大和ハウスリート投資法人
執行役員 筧 正澄

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

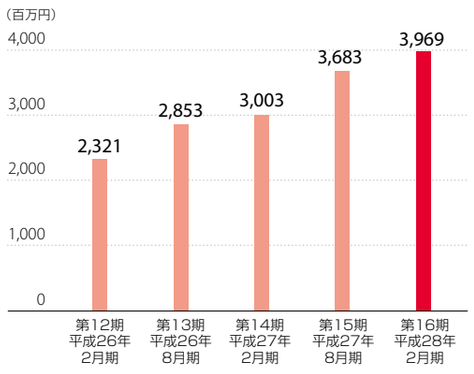
決算ハイライト

■営業収益	6,938百万円	■総資産額	222,081百万円
■営業利益	3,969百万円	■純資産額	108,840百万円
■当期純利益	3,381百万円	■1口当たり純資産額	310,353円

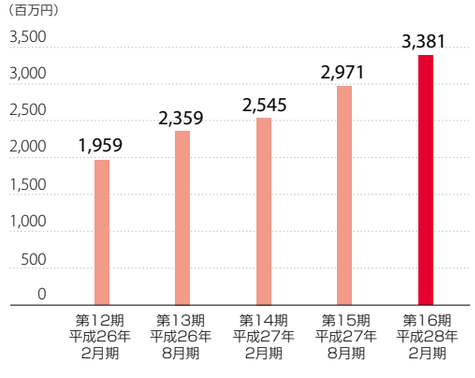
営業収益



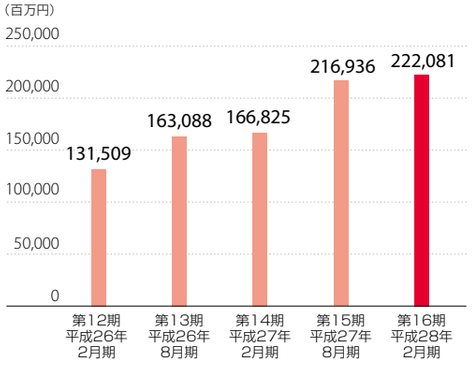
営業利益



当期純利益



総資産額



第16期取得物件／第17期取得予定物件

R-M-6 ドリームタウンALi

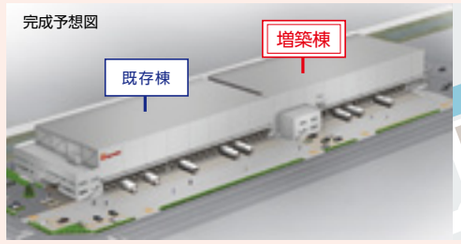
所在地 青森県青森市　取得価格 7,790百万円

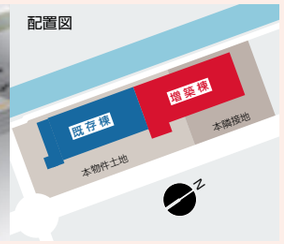
立地・商圏

- 青森駅から南へ約3km、中心市街地と郊外部の境に位置する市内最大の商業集積地である浜田地区に立地し、国道103号、県道120号線、国道7号の3路線に囲まれています
- ユニクロ、GU等の衣料品専門店、ドン・キホーテ、100円ショップ、シューズショップといった物販店舗のほか、複合型アミューズメントのラウンドワン、結婚式場等で構成
- ニュータウンに立地し、半径1kmの足元商圏は30歳台とその子供世代の比率が高く40歳未満が半数を占めます。商圏距離別人口は1km圏1.1万人、3km圏10.3万人、5km圏20.7万人で、5km圏で青森市の約7割のボリューム

L-B-19 Dプロジェクト鳥栖 増築

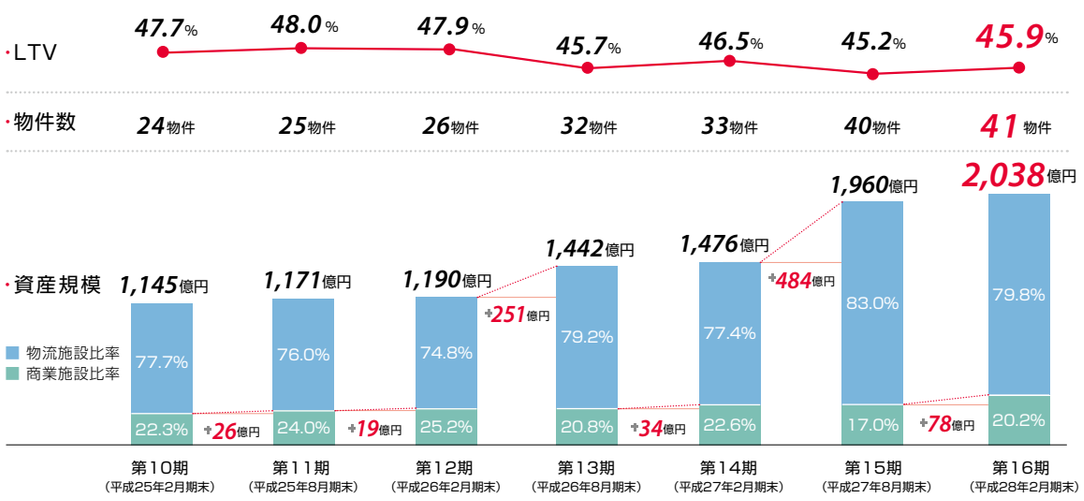
所在地 佐賀県鳥栖市　取得予定価格 2,600百万円





（注）本完成予想図は、竣工予定の建物を想定して作成したものであり、実際の建物とは異なる場合があります。

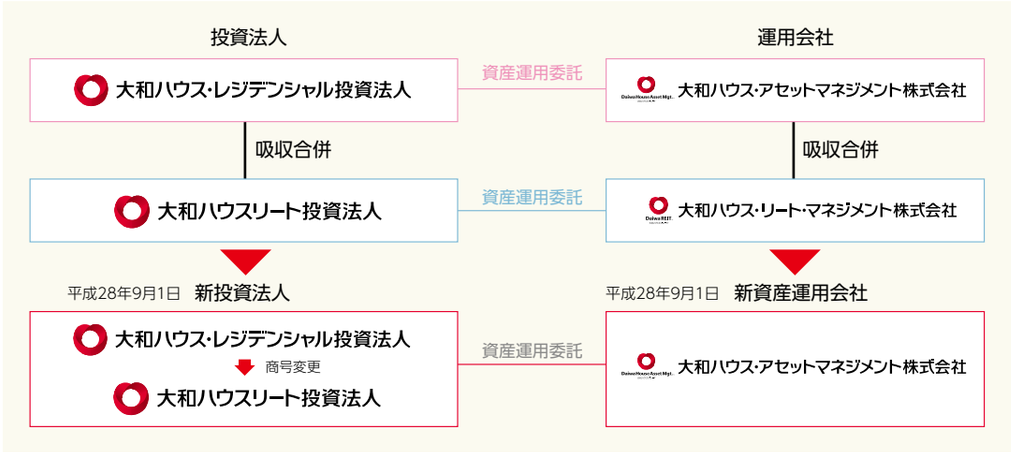
- 平成27年10月29日付売買契約に基づき、平成28年6月にDプロジェクト鳥栖（増築棟）の取得を予定しています。
- 本物件の増築は、本物件の賃借人からの増床要請に基づき実施するものであり、本物件の収益拡大、長期安定契約の継続及び増築に伴う資産価値向上の実現が可能となります



大和ハウス・レジデンシャル投資法人との合併について

大和ハウスリート投資法人は大和ハウス・レジデンシャル投資法人との間で、平成28年4月15日付で合併契約を締結いたしました。大和ハウスリート投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人は、それぞれの投資主総会決議の承認を得た上で、平成28年9月1日に合併を予定しております。

合併の方式



● 合併比率

1：2.2

大和ハウスリート投資法人の投資主に対して大和ハウスリート投資法人の投資口１口につき大和ハウス・レジデンシャル投資法人の投資口2.2口を割り当てることより、交付すべき投資口の口数に１口未満の端数が生じます。当該１口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

合併の意義

①“外部成長力の強化”と“内部成長機会の追求”を目的とした「総合型REIT」への転換
②「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
③「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

合併のスケジュール

平成２８年４月１５日（金）	合併契約締結（投資法人・資産運用会社）
平成２８年５月２７日（金）	大和ハウスリート投資法人 投資主総会（予定）
平成２８年６月１７日（金）	大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資主総会（予定）
平成２８年８月２９日（月）	大和ハウスリート投資法人 上場廃止日（予定）
平成２８年９月　１日（木）	合併効力発生（予定）

（注）今後の事情変更等により、スケジュールは変更する可能性があります。

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

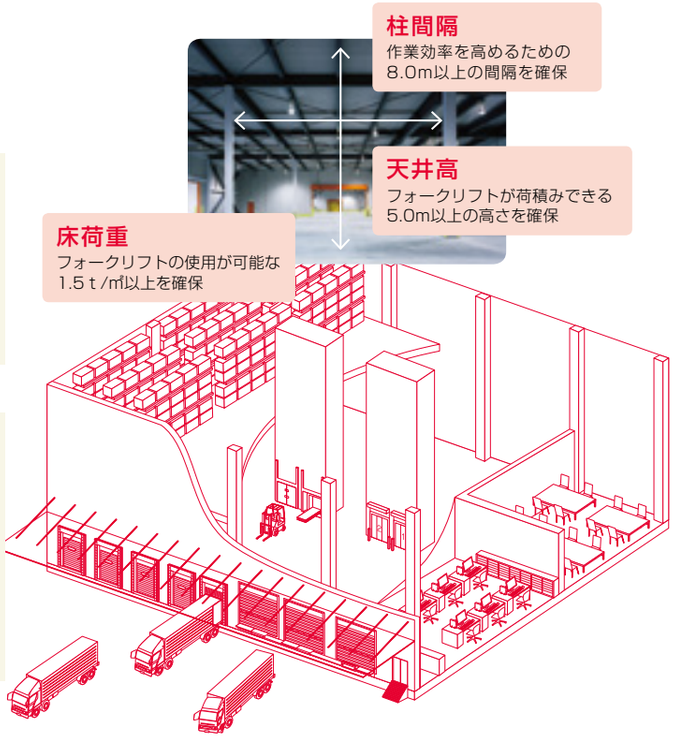
■ 労働力確保の容易さや通勤利便性の高さ

×

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

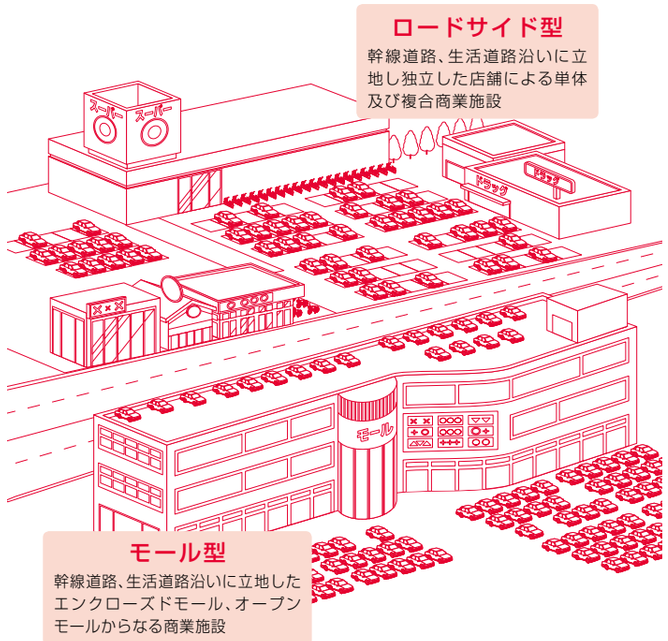
■ 商圏や地域の特性に合致した施設特性
- フロア構成、駐車場台数等
- 商圏特性に応じた適切な規模

×

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。



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
- 本資産運用会社と物流施設及び商業施設の開発に関する情報を共有
- 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

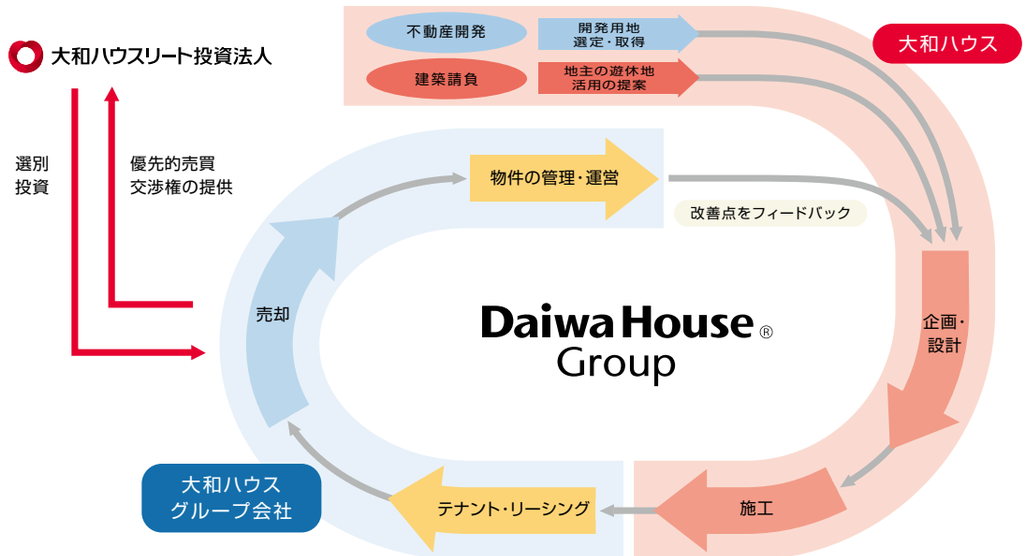
外部成長

■ 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



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。

有利子負債の概要

● 有利子負債の状況

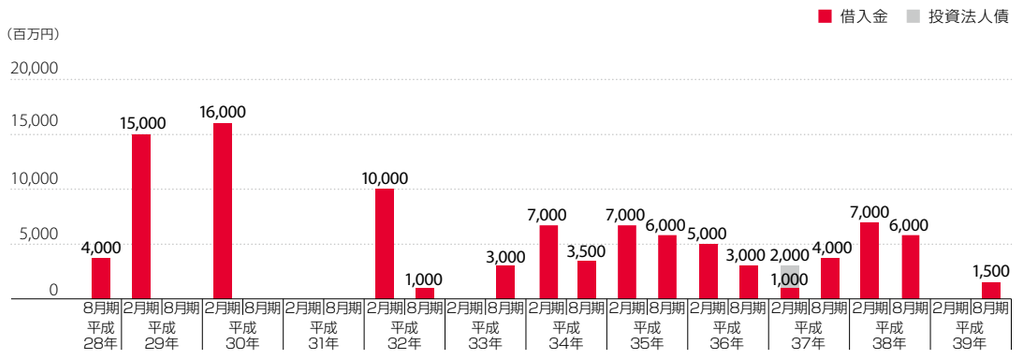
有利子負債総額	102,000百万円
借入金総額	100,000百万円
投資法人債総額	2,000百万円
コミットメントライン	10,000百万円

長期負債比率	96.1%
固定金利比率	96.1%
平均借入年数	6.9年
平均残存年数	5.1年

● 有利子負債の内訳

三井住友銀行	19.6%	20,000百万円	りそな銀行	2.9%	3,000百万円
三井住友信託銀行	19.6%	20,000百万円	日本生命保険	2.0%	2,000百万円
三菱東京UFJ銀行	19.6%	20,000百万円	農林中央金庫	1.0%	1,000百万円
みずほ銀行	18.6%	19,000百万円	三井住友海上火災保険	1.0%	1,000百万円
日本政策投資銀行	7.4%	7,500百万円	投資法人債	2.0%	2,000百万円
三菱UFJ信託銀行	6.4%	6,500百万円			

● 有利子負債の返済期限の分散



ポートフォリオ一覧

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注1）	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注2）	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18年10月 1日	7,600	3.7	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20年12月 1日	12,600	6.2	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18年 6月30日	2,600	1.3	14,240.84
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	平成21年 4月15日	4,440	2.2	11,289.91
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	平成17年 5月31日	7,700	3.8	36,515.81
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	平成19年 4月10日	21,400	10.5	72,320.01
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	平成17年10月11日	2,550	1.3	11,663.39
L-B-8	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	平成19年 9月30日	5,100	2.5	29,232.53
L-B-9	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	平成21年12月10日	6,650	3.3	43,723.70
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	平成21年 2月28日	900	0.4	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21年 7月23日	4,600	2.3	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19年10月30日	600	0.3	6,749.10
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	平成14年 9月13日	1,000	0.5	9,558.32
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	平成18年 3月28日	1,250	0.6	11,052.27
L-B-15	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	平成21年 2月19日	2,880	1.4	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21年 1月15日	950	0.5	6,737.53
L-B-17	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	平成20年 1月10日	990	0.5	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18年 5月 1日	3,100	1.5	24,729.56
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	平成21年 2月19日	2,100	1.0	8,826.00
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	平成23年10月 5日	3,500	1.7	22,708.72
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	平成25年 6月21日	7,200	3.5	50,490.00
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	平成23年 4月30日	3,100	1.5	16,150.88
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	平成24年 9月 3日	4,250	2.1	19,872.00
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	平成25年 9月18日	3,380	1.7	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24年10月 1日	3,700	1.8	34,710.80
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	平成25年 6月28日	7,340	3.6	26,937.41
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	平成21年 6月30日	5,300	2.6	26,460.00
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	平成24年 5月21日	8,010	3.9	47,320.89
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	平成25年 8月 9日	4,980	2.4	29,244.66
L-B-30	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	平成23年 8月 1日	6,140	3.0	21,965.04
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	平成23年 4月15日	9,660	4.7	39,584.80
L-B-32	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	平成23年 4月 9日	6,990	3.4	26,776.67
物流施設32物件 計				162,560	79.8	824,737.69
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	平成18年10月31日	7,419	3.6	41,742.84
R-M-2	フォレオひらかた	大阪府枚方市	平成18年11月20日	5,040	2.5	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 2月17日	5,360	2.6	9,705.31
R-M-4	ウニクス高崎	群馬県高崎市	平成20年11月 5日	2,570	1.3	9,277.08
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡	—	3,390	1.7	24,018.00
R-M-6	ドリームタウンALi	青森県青森市	平成19年 8月29日	7,790	3.8	22,196.81
R-R-1	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	平成19年 4月25日	1,650	0.8	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21年10月 6日	6,040	3.0	19,845.72
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	愛知県稲沢市	—	1,944	1.0	31,981.70
商業施設9物件 計				41,203	20.2	178,121.68
ポートフォリオ41物件 合計				203,763	100.0	1,002,859.37

（注1）「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
（注2）「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。

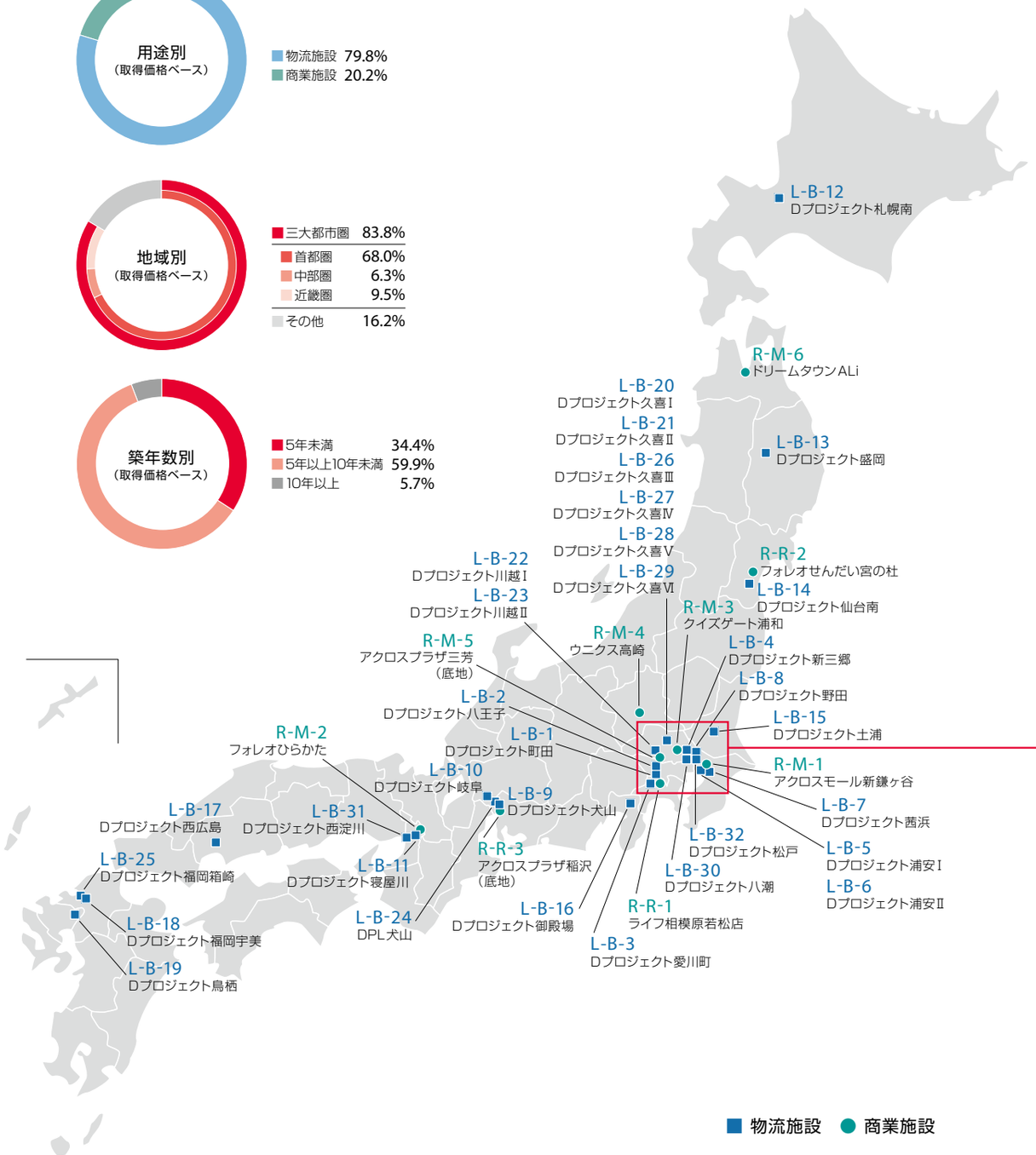
ポートフォリオマップ

● ポートフォリオの状況

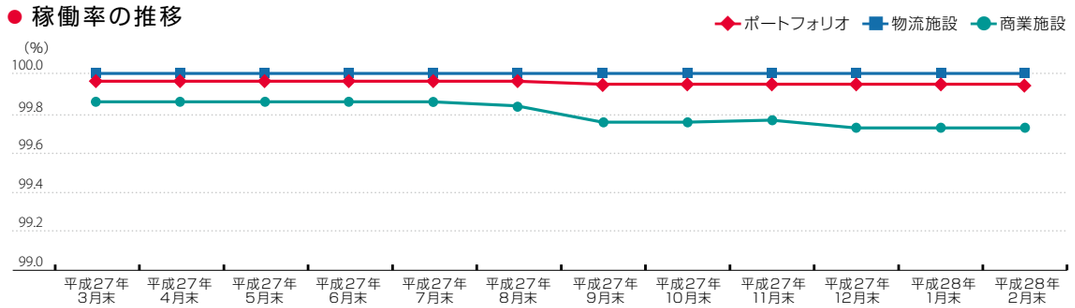
- 物流施設 79.8%
- 商業施設 20.2%

- 三大都市圏 83.8%
  - 首都圏 68.0%
  - 中部圏 6.3%
  - 近畿圏 9.5%
- その他 16.2%

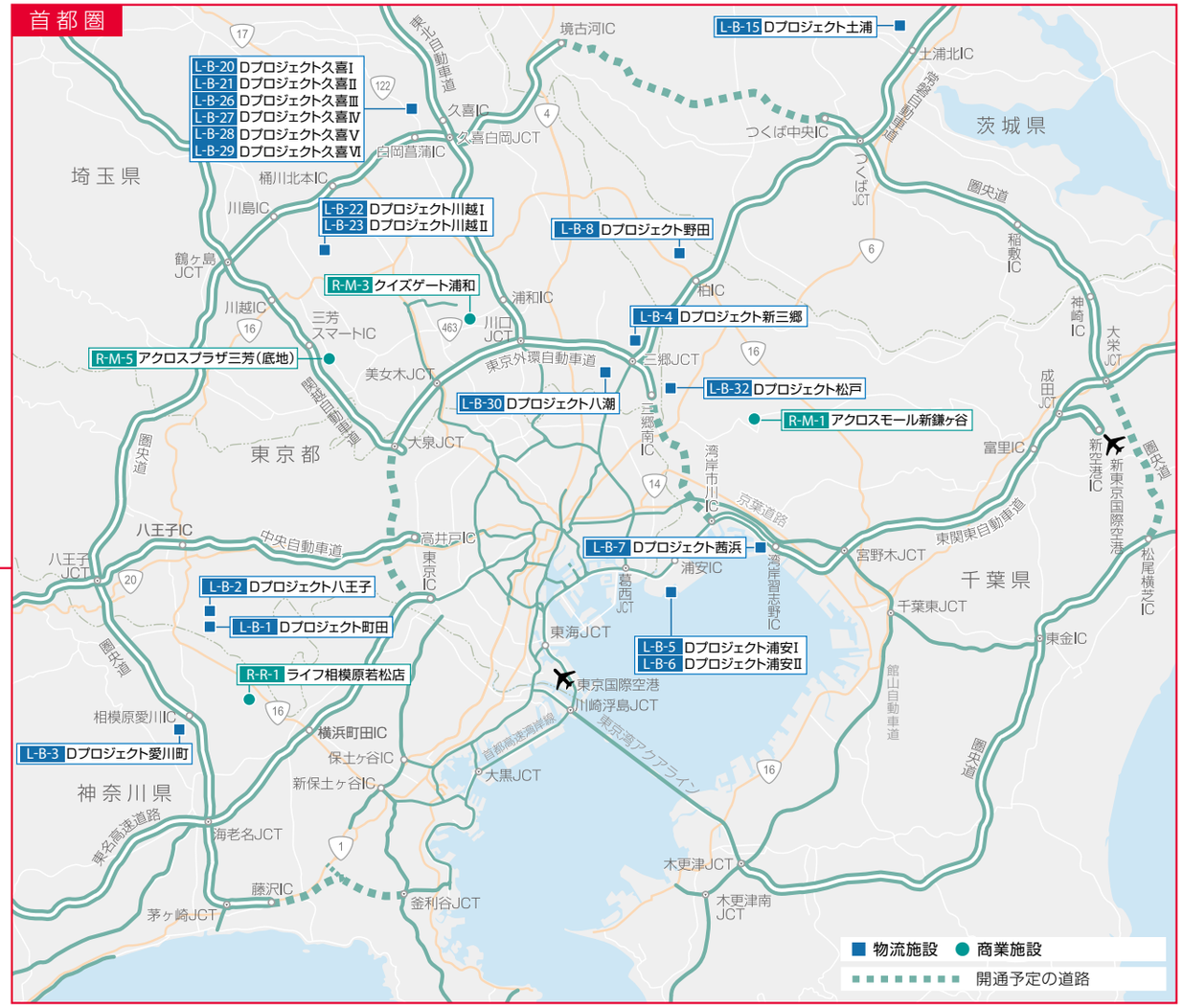
- 5年未満 34.4%
- 5年以上10年未満 59.9%
- 10年以上 5.7%



● 稼働率の推移



（注）「ポートフォリオ」、「物流施設」及び「商業施設」の稼働率は、ポートフォリオに含まれる資産について、ポートフォリオ全体、物流施設及び商業施設に関し、それぞれ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16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-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-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-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

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-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-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-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

第16期末保有物件

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-25　Dプロジェクト福岡箱崎

物流施設

L-B-26　Dプロジェクト久喜Ⅲ

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-27　Dプロジェクト久喜Ⅳ

物流施設

L-B-28　Dプロジェクト久喜Ⅴ

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-29　Dプロジェクト久喜Ⅵ

物流施設

L-B-30　Dプロジェクト八潮

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

物流施設

L-B-31　Dプロジェクト西淀川

物流施設

L-B-32　Dプロジェクト松戸

第16期末保有物件

商業施設

R-M-1　アクロスモール新鎌ヶ谷

商業施設

R-M-2　フォレオひらかた

商業施設

R-R-3　アクロスプラザ稲沢(底地)

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-M-5　アクロスプラザ三芳(底地)

商業施設

R-M-6　ドリームタウンALi

商業施設

R-R-1　ライフ相模原若松店

商業施設

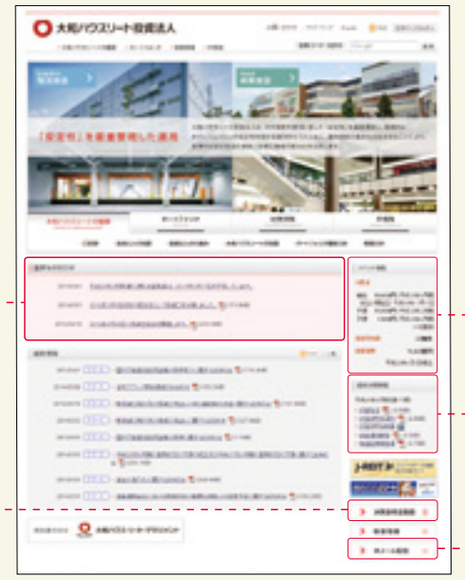
R-R-2　フォレオせんだい宮の杜

投資法人ホームページのご案内

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

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。

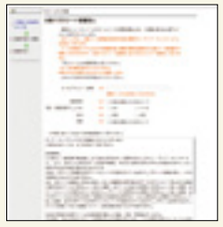
■ 重要なお知らせ
投資法人関連のニュースの中でも、特に重要なものについてこちらに掲載しています。



■ 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。

■ 決算説明会動画
実際に行われた決算説明会動画をご覧いただけます。(外部リンク)



■ 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	第14期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第15期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	第16期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
営業収益	（百万円）	4,153	4,928	5,146	6,305	6,938
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	4,153	4,928	5,146	6,305	6,938
営業費用	（百万円）	1,832	2,074	2,143	2,621	2,969
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	1,462	1,669	1,689	2,140	2,383
営業利益	（百万円）	2,321	2,853	3,003	3,683	3,969
経常利益	（百万円）	1,960	2,359	2,546	2,972	3,382
当期純利益	（百万円）	1,959	2,359	2,545	2,971	3,381
総資産額	（百万円）	131,509	163,088	166,825	216,936	222,081
（対前期比）	（%）	0.1	24.0	2.3	30.0	2.4
純資産額	（百万円）	61,340	80,407	80,593	108,430	108,840
（対前期比）	（%）	△0.0	31.1	0.2	34.5	0.4
出資総額	（百万円）	59,381	78,048	78,048	105,459	105,459
発行済投資口の総口数	（口）	122,540	293,480	293,480	350,700	350,700
1口当たり純資産額(注2)	（円）	250,288	273,979	274,614	309,183	310,353
分配金総額	（百万円）	1,959	2,359	2,545	2,971	3,381
1口当たり分配金	（円）	15,992	8,039	8,674	8,473	9,642
うち1口当たり利益分配金	（円）	15,992	8,039	8,674	8,473	9,642
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	1.6	1.5	1.5	1.5
（年換算）	（%）	3.0	3.2	3.1	3.1	3.1
自己資本利益率(注3)	（%）	3.2	3.3	3.2	3.1	3.1
（年換算）	（%）	6.4	6.6	6.4	6.2	6.2
自己資本比率(注3)	（%）	46.6	49.3	48.3	50.0	49.0
（対前期増減）	（%）	△0.1	2.7	△1.0	1.7	△1.0
配当性向(注3)	（%）	100.0	(注4)100.0	100.0	(注4)100.0	100.0
＜参考情報＞						
投資物件数	（件）	26	32	33	40	41
総賃貸可能面積	（㎡）	572,794.19	738,355.09	762,373.09	980,662.56	1,002,859.37
テナント数	（件）	40	46	47	54	55
期末稼働率	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	（百万円）	844	1,010	1,044	1,359	1,487
当期資本的支出	（百万円）	6	23	19	3	106
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	（百万円）	3,536	4,269	4,501	5,523	6,042
1口当たりFFO(Funds from Operations)(注3)	（円）	22,887	11,482	12,233	12,350	13,884
有利子負債(注3)	（百万円）	63,000	74,500	77,500	98,000	102,000
総資産有利子負債比率(注3)	（%）	47.9	45.7	46.5	45.2	45.9
当期運用日数	（日）	181	184	181	184	182

（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）÷発行済投資口の総口数
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13期及び第15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（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日に設立され、平成19年10月23日に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（銘柄コード3263）しました。

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28年2月期）においては、借入金による資金調達により、商業施設のドリームタウンALi（取得価格7,790百万円）を取得しました。その結果、平成28年2月29日現在の本投資法人の保有資産は41物件（取得価格合計203,763百万円）（注2）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142社、非連結子会社2社、持分法適用関連会社25社及び持分法非適用関連会社2社（平成28年3月31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、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増加するなど、緩やかな回復基調にあります。

不動産市場においては、国土交通省が平成28年2月に発表した地価LOOKレポートによると、主要都市の高度利用地100地区における地価の上昇を示す地区が全体の約9割を占めており、これまでの金融緩和等を背景とする不動産市場への投資意欲の高まりが、引き続き地価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、平成27年1月に東証REIT指数が約8年ぶりの高値をつけましたが、以降は弱含みで推移し、特に同年6月後半からは海外の株式市況及び財政懸念の影響を受け、投資家のリスク回避姿勢が強まりました。その後、平成28年1月の日本銀行によるマイナス金利導入の金融政策に基づく国債の利回り低下等の影響もあり、東証REIT指数は再び上昇基調に転じました。また、J-REITによる平成27年1月から12月における資産取得は、年後半の鈍化はあったものの、引き続き堅調に推移しており、J-REIT全体の資産取得額は1兆6,146億円、前年比0.8%増の実績となりました。

本投資法人が投資対象とする物流施設に関して、本年以降に新設の物流施設の供給が大幅に増加し、一時的に空室率が上昇する懸念はあるものの、高機能大型物流施設に対する旺盛な需要と開発エリアの広域化から、現状の底堅さが引き続き継続するものと見られます。

また、もう一つの投資対象である商業施設を取り巻く環境については、日本経済の雇用及び所得状況の改善を受け、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27年の1年間において前年比1.1%増の実績と底堅い動きとなっています。販売額が堅調なスーパーやコンビニ業界では、通信販売・宅配と連携した高齢世帯や共働き世帯等を対象とする新たな顧客サービスの提供の動きが見られるほか、インバウンド効果により外国人を対象とするビジネスも拡大基調にあると見られます。

かかる投資環境の中、本投資法人は、大和ハウスグループとのパイプラインの活用により、当期（平成28年2月期）に商業施設のドリームタウンALi（取得価格7,790百万円）を取得しました。これにより、資産規模の拡大とともにポートフォリオの分散を実現した結果、平成28年2月29日現在の保有物件は41物件（期末帳簿価額合計197,336百万円）、総賃貸可能面積1,002,859.37㎡、稼働率99.95%（小数第3位を切り捨てて記載しています。）となりました。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、当期（平成28年2月期）において、平成27年9月28日に不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、長期借入金5,000百万円の資金調達を行い、また平成27年11月30日に既存借入金の返済資金の一部に充当するため、長期借入金19,000百万円の資金調達を行いました。これら長期借入金のうち、変動金利適用の23,000百万円については、金利スワップ契約を締結して金利の固定化を実施しています。この結果、平成28年2月29日現在での本投資法人の有利

子負債総額は、102,000百万円（借入総額100,000百万円、投資法人債総額2,000百万円）であり、長期負債比率（注1）及び固定金利比率（注2）ともに96.1%となっています。

なお、平成28年2月29日現在、本投資法人が外部格付機関から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
	債券格付（第1回無担保投資法人債）：AA－	－

（注1）「長期負債比率」は、平成28年2月29日時点における有利子負債の総額に占める長期有利子負債の割合を記載しています。平成28年2月29日時点において満期弁済日又は償還期限まで1年未満の長期有利子負債についても長期有利子負債として計算しています。
（注2）「固定金利比率」は、平成28年2月29日時点における有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の割合を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

D. 業績及び分配の概要

当期（平成28年2月期）の業績は、営業収益6,938百万円、営業利益3,969百万円、経常利益3,382百万円、当期純利益3,381百万円となりました。

上記の業績の結果、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、投資口1口当たりの分配金は9,642円となりました。

（3）増資等の状況

当期において、発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動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	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）
平成27年 3 月23日	公募増資	52,000	345,480	24,910	102,958	（注6）
平成27年 4 月14日	第三者割当増資	5,220	350,700	2,500	105,459	（注7）

（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。
（注6）1口当たり発行価額479,044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7）1口当たり発行価額479,044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12期	第13期	第14期	第15期	第16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
最　高（円）	876,000円 423,500円（注）	473,000円	622,000円	569,000円	505,000円
最　低（円）	642,000円 416,500円（注）	401,000円	468,000円	439,000円	395,000円

（注）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9,642円となりました。

期　別		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	第14期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第15期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	第16期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
当期純利益	（千円）	1,959,680	2,359,313	2,545,604	2,971,619	3,381,646
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	（千円）	1,959,680	2,359,334	2,545,653	2,971,627	3,381,792
利益留保額	（千円）	21	49	8	146	343
金銭の分配金総額	（千円）	1,959,659	2,359,285	2,545,645	2,971,481	3,381,449
（1口当たり分配金）	（円）	15,992	8,039	8,674	8,473	9,642
うち利益分配金総額	（千円）	1,959,659	2,359,285	2,545,645	2,971,481	3,381,449
（1口当たり利益分配金）	（円）	15,992	8,039	8,674	8,473	9,642
うち出資払戻総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額）	（円）	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	（円）	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	（千円）	－	－	－	－	－
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	（円）	－	－	－	－	－

（5）今後の運用方針及び対処すべき課題

日本国内の景気動向は、政府による経済対策等の効果により、引き続き回復基調で推移していくことが期待されます。

J-REIT市場においては、資金調達の環境や投資家の期待利回りの低下傾向を背景に、各投資法人の投資意欲は引き続き高い水準で推移するものと思われます。一方、一部の投資対象不動産の取得価格に過熱感も見られ、投資環境が厳しさを増しているほか、三大都市圏以外への投資、保有資産への追加投資、再開発への取り組み等、投資対象や投資内容の広がりも見受けられるようになるものと思われます。

本投資法人は、資産運用の基本方針である「安定性」を最重要視した運用に基づき、引き続き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ともに、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、株式会社フジタ、大和物流株式会社、大和情報サービス株式会社及びダイワロイヤル株式会社の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、取得した物件の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であると、本投資法人は考えています。

また、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・向上並びにコスト削減を目指します。

なお、保有資産へのLED照明の導入等により、省エネルギーへの投資と収益性の向上を実現させる環境配慮への取組みを継続して行っていきます。

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。

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。

D. 本投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人との合併について

本投資法人は、従来の運用戦略により、持続的な外部成長と安定した分配金を実現し、長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じ、投資口の価値向上に努めていく方針としていましたが、物流系REITセクターにおけるポジショニングや、現状の資産規模で効率的な資産入替えや内部成長を実現するための施策が限定的である点が、現時点における課題であると考えています。

このような状況のもと、本投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、本投資法人の今後の更なる成長を推進していくための選択肢の一つとして、居住施設を投資対象とする大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「DHI」といいます。）と合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、DHIとの合併を行うことが運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、本投資法人及びDHI（以下、併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ、平成28年4月15日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、DHIを吸収合併存続法人、本投資法人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。）を行うことについて決議し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

なお、本合併の概要については、後記「1　資産運用の概況　（6）決算後に生じた重要な事実　A. 本投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人との合併」をご参照下さい。

（6）決算後に生じた重要な事実

A. 本投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人との合併

本投資法人及びDHIは、それぞれ平成28年4月15日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、同日付にて本合併契約を締結いたしました。

①本合併の目的

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで持続的な投資主価値の向上を目指して、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を図る運用を行ってきましたが、本投資法人においては、物流系REITセクターにおけるポジショニングや、現状の資産規模で効率的な資産入替えや内部成長を実現するための施策が限定的である点、DHIにおいては、LTV水準が高止まりする中で居住施設に特化したポートフォリオの内部成長機会が限定的な状況にある点が、現時点におけるそれぞれの課題であると考えています。このような状況のもと、両投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、両投資法人の今後のさらなる成長を推進していくための選択肢の一つとして、合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を行うことが運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、平成28年4月15日、本合併契約を締結いたしました。

両投資法人は、本合併により、①「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、②「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③「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これまで以上の加速等の効果が期待できるものと考えています。

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、両投資法人は、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。

本合併後の存続投資法人は、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。

なお、本合併に伴い、本合併後の存続投資法人において保有資産の効率的な運用を行うため、本合併の効力発生を停止条件とし、平成28年9月1日を効力発生日として、DHIの資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行います。

②合併方式

本合併の方式は、DHIを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

③合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対しDHIの投資口2.2口を割当交付します。これにより、本投資法人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るため、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、その端数に応じて交付します。

④合併交付金の交付

DHIは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人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本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第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本投資法人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本投資法人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本投資法人の発行済投資口の総口数から本投資法人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）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

B. 第12回投資主総会付議予定議案

平成28年5月27日開催予定の本投資法人の第12回投資主総会に、本合併契約の承認、本資産運用会社との資産運用委託契約の解約、役員（執行役員1名、補欠執行役員1名、監督役員2名及び補欠監督役員1名）の選任議案並びに規約一部変更に係る議案を付議する予定です。

C. 資産の取得

本投資法人は、平成28年4月15日付で、以下の資産の取得にかかる売買契約を締結し、本合併後の存続投資法人は、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得する予定です。

物件名称	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）
取得予定価格（注1）	7,600,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社 DO新都心開発特定目的会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注4）
所在地（住所）	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号
取得予定日（注3）	平成28年9月28日

物件名称	Dプロジェクトひびき灘
取得予定価格（注1）	2,080,000千円
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（注4）
所在地	福岡県北九州市若松区響町三丁目1番地5
取得予定日（注3）	平成28年9月28日

物件名称	Dプロジェクト盛岡Ⅱ
取得予定価格（注1）	1,280,000千円
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（注4）
所在地（住所）	岩手県滝沢市大釜風林3番15号
取得予定日（注3）	平成28年9月28日

物件名称	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店
取得予定価格（注1）	2,230,000千円
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（住所）	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号
取得予定日（注3）	平成28年9月28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）大和ハウス工業株式会社は、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。
また、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）の取得先であるDO新都心開発特定目的会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する特定資産の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者に該当するため、必要な審議及び決議を経ています。
（注3）各物件の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引き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。）に該当します。
本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額（ただし、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）の取得にかかるDO新都心開発特定目的会社との売買契約については10%相当額）の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。
ただし、本合併後の存続投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本合併後の存続投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本合併後の存続投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本合併後の存続投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。
（注4）平成28年4月15日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

2 投資法人の概況

（1）出資の状況

期　別		第12期（平成26年2月28日）	第13期（平成26年8月31日）	第14期（平成27年2月28日）	第15期（平成27年8月31日）	第16期（平成28年2月29日）
発行可能投資口総口数	（口）	2,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	（口）	122,540	293,480（注）	293,480	350,700	350,700
投資主数	（名）	4,127	6,105	5,482	7,411	7,440

（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28年2月29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）	発行済投資口の総口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）	111,317	31.74
大和ハウス工業株式会社	42,800	12.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	27,792	7.92
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	24,315	6.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,651	3.61
富士火災海上保険株式会社	5,594	1.60
株式会社八十二銀行	4,606	1.31
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	3,455	0.99
株式会社山梨中央銀行	3,203	0.91
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,806	0.80
合　計	238,539	68.02

（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	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	筧　正澄	－	2,400
監督役員（注1）	佐々木　秀一	佐々木総合法律事務所 代表弁護士	1,800
	佐々木　達郎（注3）	佐々木総合法律事務所 弁護士	1,200
	菊池　哲史（注3）	菊池哲史公認会計事務所 公認会計士	600
会計監査人（注2）	有限責任 あずさ監査法人	－	12,600

（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）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3）菊池哲史は平成27年10月31日付で監督役員を辞任し、補欠監督役員である佐々木達郎が平成27年11月1日付で監督役員に就任しました。

（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
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

（1）投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域		第15期 平成27年8月31日 保有総額（百万円）（注2）	第15期 資産総額に対する比率（%）	第16期 平成28年2月29日 保有総額（百万円）（注2）	第16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	118,743	54.7	117,904	53.1
			中部圏	10,584	4.9	10,517	4.7
			近畿圏	14,119	6.5	14,001	6.3
		その他		15,943	7.3	15,799	7.1
		小　計		159,390	73.5	158,222	71.2
	商業施設	三大都市圏（注1）	首都圏	16,423	7.6	16,295	7.3
			中部圏	1,968	0.9	1,968	0.9
			近畿圏	4,558	2.1	4,561	2.1
		その他		8,545	3.9	16,288	7.3
		小　計		31,495	14.5	39,113	17.6
		合　計		190,886	88.0	197,336	88.9
預金・その他の資産（注3）				26,050	12.0	24,745	11.1
資産総額（注4）				216,936（190,886）	100.0（88.0）	222,081（197,336）	100.0（88.9）

（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28年2月29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	20,805	72,320.01	72,320.01	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト八王子	11,986	62,394.17	62,394.17	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト西淀川	9,569	39,584.80	39,584.80	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト久喜Ⅴ	7,970	47,320.89	47,320.89	100.0	－（注3）	物流施設
ドリームタウンALi	7,783	22,196.81	21,911.46	98.7	4.8	商業施設
Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,458	36,515.81	36,515.81	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト町田	7,331	50,490.39	50,490.39	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,277	26,937.41	26,937.41	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,001	50,490.00	50,490.00	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト松戸	6,972	26,776.67	26,776.67	100.0	－（注3）	物流施設
合　計	94,157	435,026.96	434,741.61	99.9	44.5	

（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28年2月29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28年2月29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28年2月29日現在における本投資法人が保有する不動産等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	7,331	9,200
	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	11,986	15,400
	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	2,515	3,320
	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	4,293	5,720
	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	7,458	9,080
	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	20,805	25,400
	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	2,478	2,890
	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	4,840	6,200
	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	6,324	8,520
	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	846	1,100
	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	4,431	5,830
	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	561	818
	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	936	1,200
	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	1,161	1,520
	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	2,711	3,390
	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	912	1,140
	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	955	1,210
	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	2,941	4,150
	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	1,983	2,730
	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	3,439	3,910
	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	7,001	8,100
	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	3,054	3,480
	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	4,176	4,730
	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	3,347	3,850
	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	3,636	4,250
	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太皷田6004番地1	不動産信託受益権	26,937.41	7,277	7,640
	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字餅面6201番地5	不動産信託受益権	26,460.00	5,262	5,490
	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字餅面6201番地6	不動産信託受益権	47,320.89	7,970	8,280
	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市清久町48番地3	不動産信託受益権	29,244.66	4,935	5,130
	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市大字新町50番地1	不動産信託受益権	21,965.04	6,103	6,400
	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号	不動産信託受益権	39,584.80	9,569	10,300
	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3	不動産信託受益権	26,776.67	6,972	7,370
	小　計			824,737.69	158,222	187,748
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	6,496	7,640
	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	4,561	4,580
	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	4,760	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	2,582	2,950
	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜855番403	不動産信託受益権	24,018.00	3,413	3,710

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	ドリームタウンALi	青森県青森市浜田三丁目1番1	不動産信託受益権	22,196.81	7,783	8,100
	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	1,625	1,640
	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	5,922	6,840
	アクロスプラザ稲沢（底地）	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	2,380
小　計				178,121.68	39,113	42,580
合　計				1,002,859.37	197,336	230,328

（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28年2月29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。

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15期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）				第16期（平成27年9月1日～平成28年2月29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	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	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	1.9	4	100.0	122	1.8
	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）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト川越Ⅰ	1	100.0	102	1.6	1	100.0	102	1.5
	Dプロジェクト川越Ⅱ	1	100.0	138	2.2	1	100.0	138	2.0
	DPL犬山	1	100.0	－（注2）	－（注2）	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）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅲ	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅳ	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅴ	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト久喜Ⅵ	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト八潮	2	100.0	－（注2）	－（注2）	2	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト西淀川	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト松戸	1	100.0	－（注2）	－（注2）	1	100.0	－（注2）	－（注2）
小　計		38	100.0	5,021	79.6	38	100.0	5,328	76.8
商業施設	アクロスモール新鎌ヶ谷	1	100.0	275	4.4	1	100.0	275	4.0
	フォレオひらかた	1（23）	99.6	188	3.0	1（25）	100.0	190	2.7
	クイズゲート浦和	9	98.1	237	3.8	9	98.1	227	3.3
	ウニクス高崎	1	100.0	129	2.1	1	100.0	129	1.9
	アクロスプラザ三芳（底地）	1	100.0	94	1.5	1	100.0	94	1.4
	ドリームタウンALi	－	－	－	－	1（34）	98.7	334	4.8
	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	3.8	1	100.0	238	3.4
	アクロスプラザ稲沢（底地）	1	100.0	69	1.1	1	100.0	69	1.0
小　計		16	99.8	1,283	20.4	17	99.7	1,610	23.2
合　計		54	100.0	6,305	100.0	55	100.0	6,938	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、賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

（4）再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

（5）公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

（6）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28年2月29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	6,535	－	－	8,583	2,047	営業保証金として供託しています。
合　計		10,000	6,535	－	－	8,583	2,047	

（7）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28年2月29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（所在地）	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
Dプロジェクト福岡宇美（福岡県糟屋郡）	LED化工事ほか	自　平成28年 3 月 至　平成28年 5 月	11	－	－
Dプロジェクト川越Ⅱ（埼玉県川越市）	LED化工事	自　平成28年 5 月 至　平成28年 7 月	26	－	－
Dプロジェクト久喜Ⅳ（埼玉県久喜市）	LED化工事	自　平成28年 5 月 至　平成28年 6 月	43	－	－
ライフ相模原若松店（神奈川県相模原市）	外壁塗装工事	自　平成28年 3 月 至　平成28年 5 月	24	－	－

（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）
Dプロジェクト茜浜（千葉県習志野市）	LED化工事	自　平成27年11月 至　平成27年11月	12
Dプロジェクト御殿場（静岡県御殿場市）	外壁補修工事	自　平成27年 8 月 至　平成27年 9 月	10
DPL犬山（愛知県犬山市）	LED化工事	自　平成28年 2 月 至　平成28年 2 月	21
フォレオひらかた（大阪府枚方市）	LED化工事	自　平成27年11月 至　平成27年11月	39

（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、以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

営業期間	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	第14期 自　平成26年 9 月 1 日 至　平成27年 2 月28日	第15期 自　平成27年 3 月 1 日 至　平成27年 8 月31日	第16期 自　平成27年 9 月 1 日 至　平成28年 2 月29日
当期首積立金残高	180	239	300	362	430
当期積立額	58	60	62	67	77
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	239	300	362	430	507

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15期 自　平成27年 3 月 1 日 至　平成27年 8 月31日	第16期 自　平成27年 9 月 1 日 至　平成28年 2 月29日
(a) 資産運用報酬（注1）	376,147	465,452
(b) 資産保管手数料	14,463	19,036
(c) 一般事務委託手数料	16,177	18,176
(d) 役員報酬	6,000	6,000
(e) 会計監査人報酬（注2）	13,000	12,600
(f) その他費用	54,694	64,598
合　計	480,484	585,863

（注1）「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15期：121,050千円、第16期：19,475千円）があります。
（注2）「会計監査人報酬」には上記記載金額のほか、第15期については平成27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分12,000千円があります。

（2）借入状況

平成28年2月29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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年6月1日	1,000	1,000	0.33 変動金利	平成28年6月1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		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	計		4,000	4,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	4,250	－	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	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,250	－					
	株式会社みずほ銀行		4,250	－					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	－					
	株式会社りそな銀行		1,000	－					
	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	－	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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	3,000					
	株式会社みずほ銀行		－	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	2,000					
	株式会社りそな銀行		－	1,000					
	計		20,000	15,000					

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	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	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	–					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,000	–					
	株式会社みずほ銀行		3,000	–					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	–					
	株式会社りそな銀行		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					
	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3）	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	500	1.05 固定金利（注2）	平成33年4月1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		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	1,000	1,000	1.21 固定金利（注2）	平成34年4月1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		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	1,000	1,000	1.52 固定金利（注2）	平成36年4月1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		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月1日	500	500	2.03 固定金利（注2）	平成38年4月1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		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					

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	日本生命保険相互会社	平成26年9月30日	1,000	1,000	1.00 固定金利	平成35年9月29日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	平成27年4月1日	1,000	1,000	0.57 固定金利	平成32年4月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年4月1日	1,000	1,000	0.87 固定金利（注2）	平成34年10月3日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年4月1日	1,000	1,000	0.99 固定金利（注2）	平成35年10月2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		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	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27年4月1日	1,000	1,000	1.23 固定金利（注2）	平成37年10月1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		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年4月1日	3,000	3,000	1.18 固定金利	平成37年10月1日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成27年4月1日	1,500	1,500	1.46 固定金利	平成39年4月1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	平成27年9月28日	–	1,000	0.65 固定金利（注2）	平成34年9月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		–	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		–	1,000					
	株式会社みずほ銀行		–	1,000					
	日本生命保険相互会社	平成27年9月28日	–	1,000	0.73 固定金利	平成36年9月30日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月30日	–	1,000	0.51 固定金利（注2）	平成33年11月30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		–	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		–	1,000					
	株式会社みずほ銀行		–	1,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		–	2,000					
	株式会社りそな銀行		–	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成27年11月30日	–	1,000	0.71 固定金利（注2）	平成35年5月31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		–	1,000					
	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27年11月30日	–	1,000	0.97 固定金利（注2）	平成37年5月30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		–	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		–	1,000					
	株式会社みずほ銀行		–	1,000					

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	株式会社三井住友銀行	平成27年11月30日	－	1,000	1.09 固定金利（注2）	平成38年5月29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		－	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	1,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000					
計			72,000	81,000					
合　計			96,000	100,000					

（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）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金です。
（注4）資金使途は、借入金の返済資金です。

（3）投資法人債

平成28年2月29日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成26年12月24日	2,000	2,000	0.826%	平成36年12月24日	期限一括	（注1）	（注2）
合　計		2,000	2,000					

（注1）資金使途は、借入金の返済資金です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（4）短期投資法人債

平成28年2月29日現在における発行済短期投資法人債はありません。

（5）新投資口予約権

該当事項はありません。

6　期中の売買状況

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

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）
ドリームタウンALi	平成27年 9 月28日	7,790	－	－	－	－
合　計		7,790		－	－	－

（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2）
債　券	－	－	－	－	10,000千円	6,535
合　計	－	－	－	－	10,000千円	6,535

（注1）買付及び売付欄の「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）期末残高欄の「金額」は、償却原価法による帳簿価額を記載しています。
（注3）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	ドリームタウンALi	平成27年9月28日	不動産信託受益権	7,790	8,100	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年7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27年9月1日から平成28年2月29日まで）に該当した取引は、金利スワップ取引5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	7,790百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和情報サービス株式会社	7,790百万円（100.0%）	－百万円　（－%）
合　計	7,790百万円（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）	211,662	大和情報サービス株式会社	85,800	40.5%
		ダイワロイヤル株式会社	7,983	3.8%
		大和ライフネクスト株式会社	6,289	3.0%
		大和ハウス工業株式会社	89,205	42.1%
		エネサーブ株式会社	360	0.2%
		株式会社高環境エンジニアリング	990	0.5%
修繕工事（注4）	185,089	大和情報サービス株式会社	31,496	17.0%
		ダイワロイヤル株式会社	56,208	30.4%
		大和ハウスリフォーム株式会社	155	0.1%
		大和ライフネクスト株式会社	16,662	9.0%
		大和ハウス工業株式会社	29,645	16.0%
		株式会社デザインアーク	130	0.1%

（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）不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

（4）自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

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27年12月22日	投資主名簿等管理人委託契約に関する覚書締結	投資主名簿等管理人委託契約に付随して、投資主の個人番号関係事務を投資主名簿等管理人に委託する覚書の締結を承認しました。

（2）海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

（3）海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

（4）金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸 借 対 照 表

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成27年8月31日）	当　期（平成28年2月29日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,110,239	11,271,952
信託現金及び信託預金	12,048,374	12,497,527
営業未収入金	14,751	56,527
前払費用	157,416	185,670
未収消費税等	2,176,852	－
その他	511	441
流動資産合計	25,508,145	24,012,118
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	95,377,041	98,290,417
減価償却累計額	△6,685,095	△8,101,330
信託建物（純額）	88,691,945	90,189,086
信託構築物	3,313,287	3,509,049
減価償却累計額	△322,641	△384,900
信託構築物（純額）	2,990,645	3,124,148
信託機械及び装置	343,654	343,654
減価償却累計額	△24,975	△33,789
信託機械及び装置（純額）	318,679	309,864
信託土地	98,885,149	103,713,238
信託建設仮勘定	－	3,889
有形固定資産合計	190,886,420	197,340,227
無形固定資産		
その他	1,530	1,190
無形固定資産合計	1,530	1,190
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 6,455	※4 6,535
長期前払費用	515,282	703,756
投資その他の資産合計	521,737	710,292
固定資産合計	191,409,687	198,051,709
繰延資産		
投資法人債発行費	19,108	18,075
繰延資産合計	19,108	18,075
資産合計	216,936,941	222,081,904

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成27年8月31日）	当　期（平成28年2月29日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	60,508	148,631
短期借入金	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	15,000,000
未払金	15,364	13,524
未払費用	433,261	530,501
未払法人税等	605	605
未払消費税等	－	86,672
前受金	853,198	883,591
その他	63,888	48,245
流動負債合計	25,426,826	20,711,772
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	72,000,000	81,000,000
信託預り敷金及び保証金	9,079,288	9,529,140
固定負債合計	83,079,288	92,529,140
負債合計	108,506,115	113,240,912
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	105,459,198	105,459,198
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,971,627	3,381,792
剰余金合計	2,971,627	3,381,792
投資主資本合計	108,430,826	108,840,991
純資産合計	※3 108,430,826	※3 108,840,991
負債純資産合計	216,936,941	222,081,904

Ⅲ. 損 益 計 算 書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2　6,200,791	※1,※2　6,757,082
その他賃貸事業収入	※2　104,514	※2　181,865
営業収益合計	6,305,305	6,938,947
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2　2,140,913	※1,※2　2,383,668
資産運用報酬	376,147	465,452
資産保管手数料	14,463	19,036
一般事務委託手数料	16,177	18,176
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	67,694	77,198
営業費用合計	2,621,397	2,969,531
営業利益	3,683,907	3,969,415
営業外収益		
受取利息	2,348	2,250
消費税等還付加算金	－	1,778
受取保険金	255	1,013
その他	80	300
営業外収益合計	2,683	5,342
営業外費用		
支払利息	456,965	484,399
投資法人債利息	8,365	8,275
投資法人債発行費償却	1,032	1,032
投資口交付費	149,910	－
融資関連費用	98,092	98,799
営業外費用合計	714,367	592,507
経常利益	2,972,224	3,382,251
税引前当期純利益	2,972,224	3,382,251
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,971,619	3,381,646
前期繰越利益	8	146
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,971,627	3,381,792

Ⅳ. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書

前期（ご参考）（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	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	78,048,300	2,545,653	2,545,653	80,593,954	80,593,954
当期変動額					
新投資口の発行	27,410,897			27,410,897	27,410,897
剰余金の配当		△2,545,645	△2,545,645	△2,545,645	△2,545,645
当期純利益		2,971,619	2,971,619	2,971,619	2,971,619
当期変動額合計	27,410,897	425,974	425,974	27,836,871	27,836,871
当期末残高	※1　105,459,198	2,971,627	2,971,627	108,430,826	108,430,826

当期（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	
		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	105,459,198	2,971,627	2,971,627	108,430,826	108,430,826
当期変動額					
剰余金の配当		△2,971,481	△2,971,481	△2,971,481	△2,971,481
当期純利益		3,381,646	3,381,646	3,381,646	3,381,646
当期変動額合計	－	410,164	410,164	410,164	410,164
当期末残高	※1　105,459,198	3,381,792	3,381,792	108,840,991	108,840,991

（継続企業の前提に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　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。	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27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29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、主たる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	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、主たる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	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
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、196,808千円です。	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、12,072千円です。
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、信託機械及び装置、信託土地 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27年8月31日）	当　期 （平成28年2月29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 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27年8月期の当期純利益に与える影響は3%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 ※4　投資有価証券　6,455千円 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。	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　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28年2月期の当期純利益に与える影響は3%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 ※4　投資有価証券　6,535千円 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27年３月１日 至　平成27年８月31日		当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日	
※1　主要投資主との営業取引による取引高	331,331千円	※1　主要投資主との営業取引による取引高	357,350千円
※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	6,200,791	賃料収入	6,757,082
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
共益費収入	53,981	共益費収入	53,873
その他収入	50,532	その他収入	127,991
不動産賃貸事業収益合計	6,305,305	不動産賃貸事業収益合計	6,938,947
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	469,819	公租公課	469,774
外注委託費	172,475	外注委託費	211,662
損害保険料	9,472	損害保険料	10,167
修繕費	75,087	修繕費	75,981
減価償却費	1,359,422	減価償却費	1,487,307
その他賃貸事業費用	54,635	その他賃貸事業費用	128,775
不動産賃貸事業費用合計	2,140,913	不動産賃貸事業費用合計	2,383,668
C.　不動産賃貸事業損益（A－B）	4,164,392	C.　不動産賃貸事業損益（A－B）	4,555,278

（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27年３月１日 至　平成27年８月31日		当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日	
※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	350,700口	発行済投資口の総口数	350,700口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） （平成27年8月31日）		当　期 （平成28年2月29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		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）		（単位：千円）
繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）	
繰越欠損金	179,825	繰越欠損金	179,542
繰延税金資産（固定）小計	179,825	繰延税金資産（固定）小計	179,542
評価性引当額	△179,825	評価性引当額	△179,542
繰延税金資産（固定）合計	－	繰延税金資産（固定）合計	－
繰延税金資産（固定）の純額	－	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		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：%）		（単位：%）
法定実効税率	34.15	法定実効税率	32.31
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△34.14	支払分配金の損金算入額	△32.30
評価性引当額の増減	△0.01	評価性引当額の増減	△0.01
その他	0.02	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	税効果会計適用後の負担率	0.02

前　期（ご参考） （平成27年8月31日）	当　期 （平成28年2月29日）
－	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28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後開始する営業期間から法人税率等が引下げられることとなりました。これに伴い、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は改正前の32.31%から平成28年9月1日以後開始する営業期間及び平成29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31.74%に、平成30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31.59%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。

（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27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　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。	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27年3月1日　至　平成27年8月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（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。

借入金及び投資法人債の資金使途は、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・償還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、変動金利による長期借入金については、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27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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含まれていません。((注2)をご参照下さい。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 現金及び預金	11,110,239	11,110,239	−
(2) 信託現金及び信託預金	12,048,374	12,048,374	−
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	6,455	7,460	1,004
資産計	23,165,069	23,166,074	1,004
(4) 短期借入金	4,000,000	4,000,000	−
(5) 1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,008,388	8,388
(6) 投資法人債	2,000,000	2,004,000	4,000
(7) 長期借入金	72,000,000	72,570,747	570,747
(8) 信託預り敷金及び保証金	293,571	287,988	△5,582
負債計	98,293,571	98,871,124	577,553
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	6,455	7,460	1,004

負債

(4) 短期借入金

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。

(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。

(6) 投資法人債

時価については、売買参考統計値によっています。

(8) 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	24,500,000	24,500,000	※	−

※ 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)(7)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　※	8,785,717

※ 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	11,110,239	−	−	−	−	−
信託現金及び信託預金	12,048,374	−	−	−	−	−
投資有価証券 満期保有目的の債券	−	−	−	−	−	10,000
合　計	23,158,614	−	−	−	−	10,000

(注4) 投資法人債及び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
短期借入金	4,000,000	−	−	−	−	−
投資法人債	−	−	−	−	−	2,000,000
長期借入金	20,000,000	15,000,000	16,000,000	−	11,000,000	30,000,000
合　計	24,000,000	15,000,000	16,000,000	−	11,000,000	32,000,000

当期(自　平成27年9月1日　至　平成28年2月29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。

借入金及び投資法人債の資金使途は、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・償還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、変動金利による長期借入金については、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28年2月29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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含まれていません。（(注2）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	11,271,952	11,271,952	－
（2）信託現金及び信託預金	12,497,527	12,497,527	－
（3）投資有価証券 満期保有目的の債券	6,535	8,583	2,047
資産計	23,776,015	23,778,062	2,047
（4）短期借入金	4,000,000	4,000,000	－
（5）1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	15,022,469	22,469
（6）投資法人債	2,000,000	2,067,600	67,600
（7）長期借入金	81,000,000	83,058,328	2,058,328
（8）信託預り敷金及び保証金	269,926	271,065	1,138
負債計	102,269,926	104,419,462	2,149,536
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	6,535	8,583	2,047

負債

（4）短期借入金

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。

（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。

（6）投資法人債

時価については、売買参考統計値によっています。

（8）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	47,500,000	47,500,000	※	－

※　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）（7）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　※	9,259,214

※　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	11,271,952	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,497,527	－	－	－	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券	－	－	－	－	－	10,000
合　計	23,769,479	－	－	－	－	10,000

（注4）投資法人債及び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
短期借入金	4,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	－	2,000,000
長期借入金	15,000,000	16,000,000	－	10,000,000	1,000,000	54,000,000
合　計	19,000,000	16,000,000	－	10,000,000	1,000,000	56,000,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成27年3月1日　至　平成27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27年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、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	
143,439,633	47,446,786	190,886,420	218,038,000

（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Ⅲ、Dプロジェクト久喜Ⅳ、Dプロジェクト久喜Ⅴ、Dプロジェクト久喜Ⅵ、Dプロジェクト八潮、Dプロジェクト西淀川、Dプロジェクト松戸の取得（48,802,743千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,359,422千円）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、外部の不動産鑑定士による平成27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27年8月期（第15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27年9月1日　至　平成28年2月29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28年2月29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	
190,886,420	6,449,917	197,336,338	230,328,000

（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ドリームタウンALiの取得（7,830,871千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（1,487,307千円）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、外部の不動産鑑定士による平成28年2月29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28年2月期（第16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。

（資産の運用の制限に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　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。	該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成27年3月1日　至　平成27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	49,906	営業未払金	27,929
				水道光熱費	30,688		
				その他賃貸事業費用	2,639		
				修繕費等（注3）	11,636		
				－	－	信託預り敷金及び保証金	879,288
				賃貸収入等	439,644	前受金	76,950
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	7,694	営業未払金	1,805
				その他賃貸事業費用	4,103		
				修繕費等（注3）	3,611		
利害関係人等	大和ライフネクスト株式会社（注4）	不動産管理業	－	外注委託費	6,209	営業未払金	6,805
				修繕費等（注3）	7,399		
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	11,616	前受金	2,090
利害関係人等	大和物流株式会社	運送業	－	賃貸収入等	241,500	前受金	42,262
				－	－	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	12.2	外注委託費	86,915	営業未払金	16,182
				修繕費等（注3）	5,915		
				不動産信託受益権の購入（注5）	43,120,000	－	－
				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
利害関係人等	大和ハウスリフォーム株式会社	建築リフォーム工事業	－	修繕費等（注3）	5,262	－	－
利害関係人等	株式会社メディアテック	情報通信業	－	その他営業費用	148	未払金	26
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.3	信託報酬	12,064	営業未払金	1,136
				一般事務委託手数料等	32,864	未払金	346
				支払利息	91,344	未払費用	19,319
				融資関連費用	21,685	前払費用	27,981
						長期前払費用	108,259
				投資口交付費	1,800	－	－
				短期借入金の借入	1,000,000	短期借入金	1,000,000
				－	－	1年内返済予定の長期借入金	4,250,000
				長期借入金の借入	2,000,000	長期借入金	14,000,000

（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）株式会社ダイワサービスは、大和ライフネクスト株式会社と平成27年4月1日付で合併し、大和ライフネクスト株式会社になりました。そのため大和ライフネクスト株式会社の取引金額は、平成27年3月31日までの株式会社ダイワサービスとの取引金額と平成27年4月1日以降の大和ライフネクスト株式会社との取引金額を合計して表示しています。
（注5）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27年9月1日　至　平成28年2月29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	85,800	営業未払金	69,883
				水道光熱費	86,916		
				その他賃貸事業費用	9,482		
				修繕費等（注3）	31,496		
				不動産信託受益権の購入（注4）	7,790,000	－	－
				賃貸収入等	440,919	前受金	76,950
				－	－	信託預り敷金及び保証金	879,288
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	7,983	営業未払金	3,577
				その他賃貸事業費用	13,580		
				修繕費等（注3）	56,208		
				賃貸収入等	750	－	－
利害関係人等	大和ライフネクスト株式会社	不動産管理業	－	外注委託費	6,289	営業未払金	16,638
				修繕費等（注3）	16,662		
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	11,616	前受金	2,090
利害関係人等	大和物流株式会社	運送業	－	賃貸収入等	241,500	前受金	42,262
				－	－	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	12.2	外注委託費	89,205	営業未払金	20,418
				修繕費等（注3）	29,645		
				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
利害関係人等	大和ハウスリフォーム株式会社	建築リフォーム工事業	－	修繕費等（注3）	155	営業未払金	167
利害関係人等	エネサーブ株式会社	環境事業	－	外注委託費	360	－	－
利害関係人等	株式会社メディアテック	情報通信業	－	その他営業費用	148	未払金	26
利害関係人等	株式会社高環境エンジニアリング	環境事業	－	外注委託費	990	－	－
利害関係人等	株式会社デザインアーク	インテリア事業	－	修繕費等（注3）	130	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.3	信託報酬	6,312	営業未払金	1,136
				一般事務委託手数料等	39,714	未払金	458
				支払利息	96,795	未払費用	14,435
				融資関連費用	21,761	前払費用	36,109
						長期前払費用	153,746
				－	－	短期借入金	1,000,000
				1年内返済予定の長期借入金の返済	4,250,000	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000
				長期借入金の借入	5,000,000	長期借入金	16,000,000

（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27年３月１日 至　平成27年８月31日		当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日	
1口当たり純資産額	309,183円	1口当たり純資産額	310,353円
1口当たり当期純利益	8,657円	1口当たり当期純利益	9,642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27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日
当期純利益（千円）	2,971,619	3,381,646
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,971,619	3,381,646
期中平均投資口数（口）	343,234	350,700

（重要な後発事象に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）

1.　資金の借入

本投資法人は、平成27年9月24日付で以下に記載の資金の借入契約を締結し、資金の借入を実施しました。

借入先	借入金額（百万円）	利率（%）	借入日	返済期日	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 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	4,000	0.6498 固定金利 （注）	平成27年 9月28日	平成34年 9月28日	期限一括 弁済	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	1,000	0.73 固定金利		平成36年 9月30日		
合　計	5,000					

（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。

2.　資産の取得

本投資法人は、平成27年9月24日付で以下の資産の取得に関して、売買契約を締結し、資産を取得しました。

物件名称	ドリームタウンALi
取得価格（注1）	7,790,000千円
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	青森県青森市浜田三丁目1番1
取得日	平成27年9月28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27年9月1日　至　平成28年2月29日）

（重要な後発事象に関する注記）

1.　本投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人との合併

本投資法人及び大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「DHI」といいます。）は、それぞれ平成28年4月15日開催の各投資法人役員会にて、平成28年9月1日を効力発生日として、DHIを吸収合併存続法人、本投資法人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。）を行うことについて決議し、同日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。

（a）本合併の目的

本投資法人及び大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下、併せて「両投資法人」といいます。）は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで持続的な投資主価値の向上を目指して、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を図る運用を行ってきましたが、本投資法人においては、物流系REITセクターにおけるポジショニングや、現状の資産規模で効率的な資産入替えや内部成長を実現するための施策が限定的である点、DHIにおいては、LTV水準が高止まりする中で居住施設に特化したポートフォリオの内部成長機会が限定的な状況にある点が、現時点におけるそれぞれの課題であると考えています。このような状況のもと、両投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、両投資法人の今後のさらなる成長を推進していくための選択肢の一つとして、合併に関する協議を開始することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を行うことが運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、平成28年4月15日、本合併契約を締結いたしました。

なお、本合併に伴い、本合併後の存続投資法人において保有資産の効率的な運用を行うため、平成28年9月1日を効力発生日として、DHIの資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行います。

（b）合併方式

本合併の方式は、DHIを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は合併により解散します。

（c）合併比率

本合併に当たって、本投資法人の投資口1口に対しDHIの投資口2.2口を割当交付します。これにより、本投資法人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るため、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、その端数に応じて交付します。

（d）合併交付金の交付

DHIは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の営業期間に係る本投資法人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本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第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本投資法人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本投資法人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本投資法人の発行済投資口の総口数から本投資法人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）を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

（e）吸収合併存続投資法人の直前期（DHI（平成28年2月期））の概要

事業内容　投信法に基づき、投資法人の資産を主として不動産等資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益	9,662百万円
当期純利益	3,177百万円
資産額	258,590百万円
負債額	147,395百万円
純資産額	111,194百万円

2.　資産の取得

本投資法人は、平成28年4月15日付で、以下の資産の取得にかかる売買契約を締結し、本合併後の存続投資法人は、本合併の効力発生等を条件として、当該資産を取得する予定です。

物件名称	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）
取得予定価格（注1）	7,600,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社 DO新都心開発特定目的会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注4）
所在地（住所）	沖縄県那覇市おもろまち一丁目1番12号
取得予定日（注3）	平成28年9月28日

物件名称	Dプロジェクトひびき灘
取得予定価格（注1）	2,080,000千円
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（注4）
所在地	福岡県北九州市若松区響町三丁目1番地5
取得予定日（注3）	平成28年9月28日

物件名称	Dプロジェクト盛岡Ⅱ
取得予定価格（注1）	1,280,000千円
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（注4）
所在地（住所）	岩手県滝沢市大釜風林3番15号
取得予定日（注3）	平成28年9月28日

物件名称	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店
取得予定価格（注1）	2,230,000千円
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（住所）	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号
取得予定日（注3）	平成28年9月28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）大和ハウス工業株式会社は、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。
また、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）の取得先であるDO新都心開発特定目的会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する特定資産の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者に該当するため、必要な審議及び決議を経ています。
（注3）各物件の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引き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。）に該当します。
本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額（ただし、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）の取得にかかるDO新都心開発特定目的会社との売買契約については10%相当額）の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。
ただし、本合併後の存続投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本合併後の存続投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本合併後の存続投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本合併後の存続投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。
（注4）平成28年4月15日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

（追加情報）

資産の取得

本投資法人は、平成27年10月29日付売買契約に基づき、以下の資産の取得を予定しています。

物件名称	Dプロジェクト鳥栖（増築棟）
取得予定価格（注1）	2,600,000千円
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（注4）
所在地	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番1他
取得予定日（注3）	平成28年6月15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）大和ハウス工業株式会社は、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。
（注3）本物件の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引き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。）に該当します。
本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。
ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。
なお、本物件については、平成28年2月29日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書を取得しており、同日時点における鑑定評価額は3,000百万円です。
（注4）平成28年4月15日現在、大和ハウス工業株式会社が増築棟を建築中であり、竣工後、本投資法人の取得予定日までに同社が本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

（単位：円）

項　目	前　期（ご参考） 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日
Ⅰ　当期未処分利益	2,971,627,843	3,381,792,820
Ⅱ　分配金額	2,971,481,100	3,381,449,400
（投資口1口当たり分配金の額）	(8,473)	(9,642)
Ⅲ　次期繰越利益	146,743	343,420
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の総口数350,700口の整数倍の最大値となる2,971,481,100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の総口数350,700口の整数倍の最大値となる3,381,449,400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 28 年 4 月 15 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　松井　貴志

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 27 年 9 月 1 日から平成 28 年 2 月 29 日までの第 16 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。

強調事項
　資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、平成 28 年 4 月 15 日開催の役員会にて、大和ハウス・レジデンシャル投資法人との合併を決議し、同日付にて合併契約を締結している。
　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

（単位：千円）

	前　期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,972,224	3,382,251
減価償却費	1,359,762	1,487,647
投資法人債発行費償却	1,032	1,032
投資口交付費	149,910	－
受取利息	△2,348	△2,250
支払利息	465,331	492,674
前払費用の増減額（△は増加）	△6,971	△28,253
長期前払費用の増減額（△は増加）	△160,390	△188,474
営業未収入金の増減額（△は増加）	△5,466	△41,776
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,176,843	2,179,706
営業未払金の増減額（△は減少）	△6,319	50,013
未払消費税等の増減額（△は減少）	△249,239	86,663
未払金の増減額（△は減少）	△3,836	△3,071
未払費用の増減額（△は減少）	30,925	97,154
前受金の増減額（△は減少）	259,302	30,393
預り金の増減額（△は減少）	△135	14
その他	127,675	△24,339
小計	2,754,614	7,519,386
利息の受取額	2,348	2,250
利息の支払額	△466,531	△492,589
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	2,289,825	7,028,442
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	△48,796,885	△7,920,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	△48,796,885	△7,920,514
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	－
長期借入れによる収入	16,500,000	24,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△20,000,000
投資口の発行による収入	27,260,987	－
分配金の支払額	△2,545,725	△2,970,559
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,215,262	1,029,440
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,291,797	137,368
現金及び現金同等物の期首残高	15,664,693	14,372,896
現金及び現金同等物の期末残高	※1　14,372,896	※1　14,510,265

（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27年３月１日 至　平成27年８月31日	当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29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。

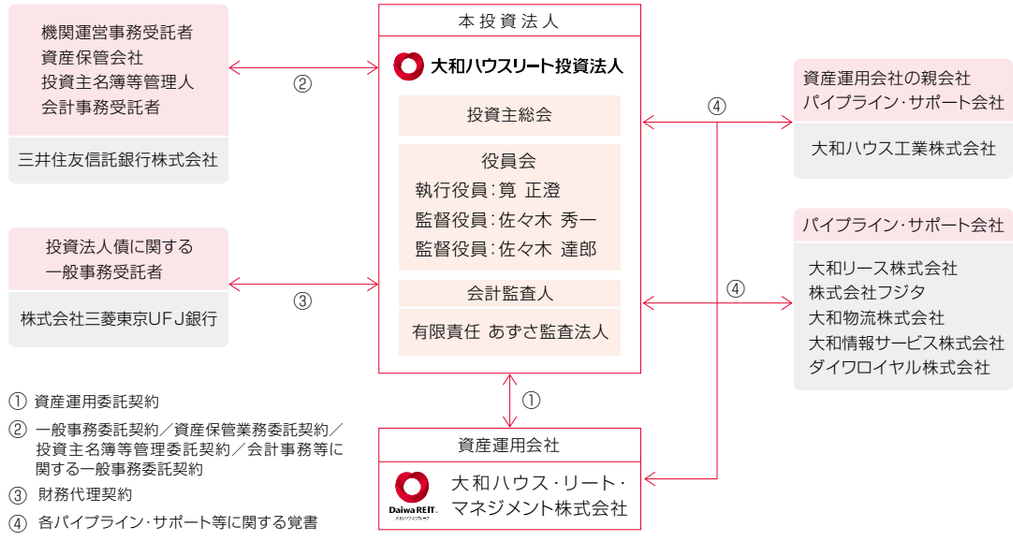
（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

前　期 自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日		当　期 自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29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27年8月31日現在） （単位：千円）		（平成28年2月29日現在） （単位：千円）
現金及び預金	11,110,239	現金及び預金	11,271,952
信託現金及び信託預金	12,048,374	信託現金及び信託預金	12,497,527
使途制限付信託預金（注）	△8,785,717	使途制限付信託預金（注）	△9,259,214
現金及び現金同等物	14,372,896	現金及び現金同等物	14,510,265
（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

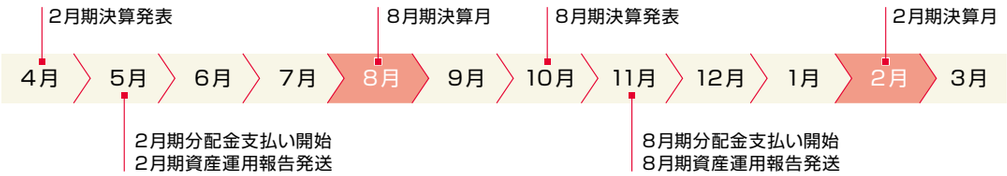


① 資産運用委託契約
② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理委託契約／会計事務等に関する一般事務委託契約
③ 財務代理契約
④ 各パイプライン・サポート等に関する覚書

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

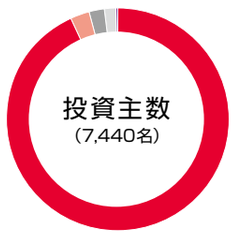


投資口価格の推移

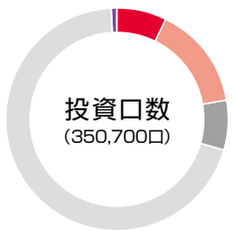
(注) 平成26年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、平成26年2月25日以前の「投資口価格」及び「出来高」は、当該投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値及び出来高に2を乗じた数値をそれぞれ記載しています。

投資主の状況

(平成28年2月29日現在)



個人・その他	93.3%	6,938名
その他の国内法人	2.8%	207名
外国人	2.1%	155名
金融機関	1.7%	123名
証券会社	0.2%	17名



個人・その他	7.6%	26,525口
その他の国内法人	15.0%	52,505口
外国人	7.2%	25,299口
金融機関	69.5%	243,670口
証券会社	0.8%	2,701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

・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16期については、平成28年5月9日から平成28年6月30日までです。

・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。

「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出下さい。

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
➡お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様
➡下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
TEL 0120-782-031(フリーダイヤル)
平日 午前9時～午後5時