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10期 平成24年9月1日～平成25年2月28日

10th

Daiwa House REIT

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

大和ハウスリート投資法人

大和ハウスリート投資法人は、

その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、

長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに、

運用資産の着実な成長を図ることにより、

長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

「安定性」を最重要視した運用

第10期（平成25年2月期）：1口当たり分配金 **7,278円**

［ご参考］
第11期（平成25年8月期）：1口当たり分配金 **15,400円**

第12期（平成26年2月期）：1口当たり分配金 **15,400円**

Contents

投資法人の概要		Ⅰ.資産運用報告	22
決算ハイライト	02	Ⅱ.貸借対照表	38
ごあいさつ	03	Ⅲ.損益計算書	40
社長メッセージ	04	Ⅳ.投資主資本等変動計算書	41
成長戦略	08	Ⅴ.注記表	42
投資戦略	09	Ⅵ.金銭の分配に係る計算書	54
外部成長戦略	10	Ⅶ.会計監査人の監査報告書	55
財務戦略	11	Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	56
ポートフォリオの概要	12	投資主インフォメーション	58

決算ハイライト

Financial Highlight

■ 営業収益	2,421 百万円	■ 総資産額	127,779 百万円
■ 営業利益	1,452 百万円	■ 純資産額	60,272 百万円
■ 経常利益	919 百万円	■ 自己資本比率	47.2 %
■ 当期純利益	918 百万円	■ 1口当たり純資産額	491,863 円

ごあいさつ

Top Message

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、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28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場を果たし、このたび、上場後初めての決算である第10期（平成24年9月1日～平成25年2月28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10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、既に保有していました4物件に加え、上場時に20物件の取得をし、合計24物件、114,519百万円で運用を行い、営業収益2,421百万円、営業利益1,452百万円、経常利益919百万円、当期純利益918百万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7,278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、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。

執行役員　筧 正澄

高機能型物流施設と
専門店集積型商業施設に特化
長期的に安定した収益確保を目指す

大和ハウスリート投資法人は、おかげさまで、
平成24年11月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ新規上場し、
また上場後最初の決算を無事に迎えることができました。
ここで改めて投資主の皆様に御礼を申し上げるとともに、
本投資法人の上場に至るまでの経緯や特徴、今後の展望などについて、
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
代表取締役社長である名島 弘尚よりご説明させていただきます。

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

市場環境を見極め
より「安定性」を重視したポートフォリオで上場

私どもは平成 19 年 9 月に投資法人を設立し、商業施設、物流施設、賃貸住宅、オフィスなど様々なタイプの物件を保有する総合型リートとして上場の準備を始めました。平成20年6月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場承認を一度得ましたが、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱と信用収縮の拡散などが逆風となり、市況が下降し始めた中で無理に上場することが、投資家の皆様に対し多大なご迷惑をおかけする結果となることを憂慮し、やむなく上場を中止しました。

その後数年間アクションをおこせない時期が続きましたが、平成24年に入りようやく証券市場には緩やかながらも回復の兆候が見え始め、金融機関の融資姿勢もポジティブに変わりつつあったことなどから、上場するための環境が整ってきたと判断し再度チャレンジすることとなりました。「長期的な安定収益の確保」を最重要視することを基本方針として据え、投資対象物件もより運用の安定性を追求できると考えられ、かつスポンサーである大和ハウスがその開発を事業の中核と位置づけている物流施設と商業施設に特化し、平成24年11月28日に念願の上場を果たすことができました。

上場後もおかげさまで多くの投資家の皆様に高い評価をいただくことができ、投資口価格は堅調に推移しています。

「投資口価格」については、60ページをご参照ください。

Message from the President
社長メッセージ

人々の生活に密着した
「物流施設」と「商業施設」に重点投資

私どもが投資対象としている物流施設及び商業施設について、それぞれ「高機能型物流施設」と「専門店集積型商業施設」といった独自のカテゴリーを設定し、これに該当する資産の中から取得していきます。

まず「高機能型物流施設」は、サプライチェーンマネジメント（SCM）や著しい成長が期待されるインターネット通販業者等のニーズに応えられる高度な在庫管理や配送管理を行える設備を有しており、生産地や消費地にアクセスが良い物件をいいます。具体的な設備としては、6,000㎡以上の延床面積で、フォークリフトが円滑に使用できる1.5t／㎡以上の床荷重と5m以上の天井高や作業効率を高める8m以上の柱間隔があり、スムーズな配送が行える十分な接車バースがあることなどが特徴です。この他にも、施設内での情報処理や流通加工等の様々な業務に携わる従業員の確保のために、通勤の利便性も重要な要素となっています。

一方「専門店集積型商業施設」は、商業マーケットが全体としては低迷が続き、百貨店や総合スーパーが苦戦を強いられている中、生活に密着した食品スーパー、ドラッグストアやファストファッションなど、販売額が堅調に推移している専門店が集まった商業施設です。物件の選別基準としては、幹線道路・生活道路・市街地からのアクセスがよい好立地であること等に加え、各地域の消費者の認知度が高く各業種で競争力のある専門店を中心として構成された施設であることに重点を置いています。

「物件選定基準」については、9ページをご参照ください。

Message from the President

社長メッセージ

以上のような条件を満たす、物流施設19物件と商業施設5物件の計24物件でポートフォリオを組成し、上場時の資産規模は1,145億円となりました。また、テナントとの契約期間は10年以上のものが97.6%※を占め、残存契約期間は平均で13年※であり、これらの投資対象の特徴である長期契約による長期的に安定した収益の実現が可能となっています。稼働率も、物流施設が100%※、商業施設が99.99%※と高い水準を維持しております。

※平成25年2月末現在

「ポートフォリオの概要」については、12ページをご参照ください。

大和ハウスグループとのコラボレーション

私どもの大きな強みは、物流施設や商業施設に豊富な開発実績を持つ大和ハウスグループとのコラボレーションにあります。本投資法人は、大和ハウスグループが長年にわたり培ってきた顧客とのリレーションを裏付けとした豊富な開発力やテナントリーシング力を物件の取得や運営管理に活用していきます。

物件の取得においては、大和ハウスグループの売却検討物件に対する優先的売買交渉権やウェアハウジング機能等を定めたサポート契約を活用し、大和ハウスグループが開発する多くの物件の中から、本投資法人の投資基準に合致する物件を選択し、質の高い物件を取得することができます。

また、物件及びテナントの運営管理においては、大和ハウスグループの総合力を活用して、テナントとの強固なリレーション、適切な修繕管理、リニューアル計画の策定等により資産価値の維持向上を図っていきます。

投資主の利益を最重要視した仕組み

一方で、投資主利益に配慮した運営体制を確保するため、本投資法人は様々な仕組みを導入しています。まず、スポンサーと投資主の利益を一致させるため、大和ハウスは投資口を継続的に保有し、今後の増資の際にも、投資口の一部取得を検討する意向です。また、利益相反取引の防止のためスポンサー等の利害関係者からの物件を取得する際には、第三者である外部委員の賛成を必要とする資産運用会社のコンプライアンス委員会の決議と、第三者である役員のみで構成される投資法人の役員会の承認がなければならない仕組みとしています。

「利益相反対策」については、59ページをご参照ください。

ポートフォリオの安定化を図るべく 3年以内に運用資産総額2,000億円超を目指す

私どもは更なる安定的な運用を行うためには資産規模の拡大が不可欠だと認識しております。大和ハウスグループからの物件情報に加え、本資産運用会社独自のルートからの物件情報の獲得にも注力し、3年後を目処に運用資産総額を2,000億円に拡大することを目指しています。資産規模を拡大することで、今まで以上に安定性に優れ、分散効果が高いポートフォリオの構築が可能になり、投資口の流動性の向上にもつながると考えています。

なお本年3月27日には、本資産運用会社独自ルートにより、国内の事業会社から群馬県高崎市の商業施設「ウニクス高崎」を取得しました。

「ウニクス高崎」については、10ページをご参照ください。

物件取得にかかる資金調達については、金融機関からの借入をはじめ、マーケット環境や物件取得のタイミングにあわせ多様な方法を検討していきます。特に借入については、借入期間の更なる長期化、返済期限の分散化を図ることで、長期的に安定した財務運営の維持に努めていきます。

「財務内容」については、11ページをご参照ください。

最後に、私どもは本投資法人の特徴であるテナントとの長期契約等に裏付けられたキャッシュフローの安定性を高める運用に徹し、運用資産の着実な成長を図ることにより、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指して参ります。

これからも投資主の皆様の変わらぬご支援・ご鞭撻のほど、よろしくお願いいたします。

Growth Strategy | 成長戦略

Collaboration

大和ハウスグループとのコラボレーション

本投資法人は、全国の豊富な土地情報と顧客基盤に裏付けら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。

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

内部成長

・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

・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

Daiwa House Group

- 物流施設と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
- 優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート等に関する覚書の締結

大和ハウスのREIT戦略

- 大和ハウスは、テナントが主として法人である物流施設と商業施設については本投資法人に対して、物件情報の提供や優先的売買交渉権の付与等を行うサポート契約を締結し、本投資法人の成長戦略を支える方針です。
- 大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、本投資口の保有を継続する意向です。

Investment Strategy | 投資戦略

高機能型物流施設への投資

物件選定基準

本投資法人は、その投資対象とする高機能型物流施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地とスペックの二つの観点について以下の考え方に基づき、物件選定を進めていきます。

立　地

- 消費地及び生産地への近接性、並びにそれらを結びつける交通ネットワーク（高速道路、空港、港湾等）へのアクセス
- 受注出荷処理、在庫管理及び配送管理等の高度な情報処理や、ピッキング、値札付、梱包及び検品等の流通加工等の様々な作業（付加価値提供サービス）を物流施設内で行うニーズに対応できる労働力の確保が容易であり、通勤利便性が高い立地

×

スペック

- 付加価値提供サービスを実施するためのスペースや仕様を備えていること
- 原則として、一定規模以上の延床面積（6,000㎡以上）や、床荷重（1.5t/㎡以上）、天井高（5m以上）、柱間隔（8m以上）といった仕様を有すること
- 規模と取扱荷物、配送頻度等に適した接車バース、エレベーター、垂直搬送機等が設置され、作業環境が整備されていること、及び立地に応じた駐車場台数が確保されていること等

さらに、長期的に安定した資産運用の選択肢を確保するために、以下の二つの観点にも配慮して物件選定を行います。

・テナントの利用形態や取扱荷物の特性にあわせたテナントニーズへの個別対応が可能なスペックを有する物流施設
・後継テナントのニーズに応じたリニューアル等の対応が可能な物流施設

専門店集積型商業施設への投資

物件選定基準

本投資法人は、その投資対象とする専門店集積型商業施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地とテナントの二つの観点について以下の考え方に基づき、物件選定を進めていきます。

立　地

- 幹線道路、生活道路、市街地からのアクセスが良好であり、施設自体の視認性が高いこと
- それぞれの物件が立地する商圏や地域の特性を精緻に見極め、それに合致したフロア構成、駐車場台数等の施設特性を有すること
- 物件規模についても商圏の特性に応じた適切な規模を有していること

×

テナント

- 各業種において競争力を有する専門店を中心とした施設であること
- 生活に密着した認知度の高いテナント構成であること
- 核テナントとの契約が長期で締結されていること
- 稼働率が安定しており、中長期にわたって安定性が見込めること等

External Growth Strategy | 外部成長戦略

新規取得物件（第11期取得）

UNICUS TAKASAKI
R-M-4 ウニクス高崎

● 本物件の特徴

- JR「高崎」駅の北側2km、高崎中心部と高崎環状線を結ぶ片側二車線の生活道路沿いに立地。
- スーパーマーケットのヤオコーを核に、スギ薬局、シューラルー、ハニーズ、ABCマート、ダイソーなどに加え、生活サービス業種など専門店が複合するSC。
- 距離別商圏人口は、1km圏1.6万人、3km圏11.5万人、5km圏22.0万人であり、標準的な人口ボリューム。車移動距離では3km圏を概ね15分でカバーできており、ドライブタイム商圏の広がりは良好。

所　在　地　群馬県高崎市
建築時期　平成20年11月5日
土地面積　19,256.35m²
延床面積　9,801.89m²

大和ハウスグループとのパイプライン

本投資法人は、安定的な外部成長を実現するために、大和ハウスグループの開発力を最大限に活用します。

■ 物流施設部門（大和ハウスグループの開発物件及び開発中物件の一例）

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠC棟
埼玉県久喜市

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡF棟
埼玉県久喜市

Dプロジェクト川越B棟
埼玉県川越市

Dプロジェクト川越C棟
埼玉県川越市

Dプロジェクト松戸B棟
千葉県松戸市

Dプロジェクト西淀川Ⅱ
大阪府大阪市

DPL相模原（完成予想図）
神奈川県相模原市

DPL三郷（完成予想図）
埼玉県三郷市

■ 商業施設部門（大和ハウスグループの開発物件及び開発中物件の一例）

フォレオ菖蒲
埼玉県久喜市

フォレオ博多
福岡県福岡市

フォレオ大津一里山
滋賀県大津市

イーアスつくば
茨城県つくば市

（注）上記の各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

Financial Strategy | 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。

格付の状況

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

上記格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

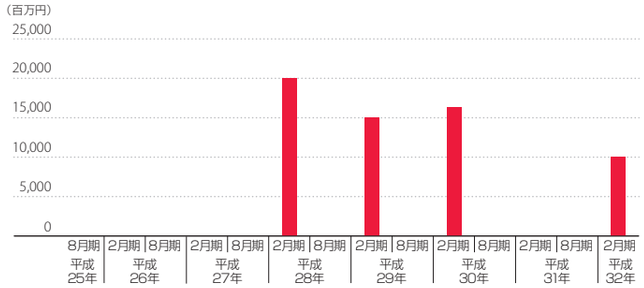
有利子負債の概要

有利子負債残高	LTV
61,000百万円	47.7%

● 安定したバンクフォーメーション

三井住友銀行	20.1%	12,250百万円
三井住友信託銀行	20.1%	12,250百万円
三菱東京UFJ銀行	20.1%	12,250百万円
みずほコーポレート銀行	20.1%	12,250百万円
三菱UFJ信託銀行	8.2%	5,000百万円
日本政策投資銀行	8.2%	5,000百万円
りそな銀行	3.2%	2,000百万円

● 返済期限の分散状況



● 有利子負債一覧

区分	借入先	借入残高（百万円）	利率	変動・固定	借入日	返済期限	期間	摘要	残存期間
長期	三井住友銀行、三井住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行、りそな銀行	20,000	0.72931%	固定	平成24年11月29日	平成27年11月30日	3年	無担保無保証	2.8年
	三井住友銀行、三井住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行、りそな銀行	15,000	0.83038%			平成28年11月29日	4年		3.8年
	三井住友銀行、三井住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	16,000	0.95649%			平成29年11月29日	5年		4.8年
	三井住友銀行、三井住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほコーポレート銀行、日本政策投資銀行	10,000	1.28759%			平成31年11月29日	7年		6.8年
有利子負債　合計		61,000	0.91%	—	—	—	4.4年	—	4.2年

Portfolio Overview　ポートフォリオの概要

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、物流施設及び商業施設を運用資産として、ポートフォリオを構築することを基本方針とします。

投資対象地域

本投資法人は、三大都市圏(注)に60%(取得価格ベース)以上投資します。

投資対象規模

物流施設、商業施設ともに運用の効率性等の観点から原則として1物件当たり10億円以上とします。また、単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該投資物件取得後の投資総額の30%を上限とします。

(注)「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。

ポートフォリオの状況

全体

物流施設	77.7%	89,010百万円
商業施設	22.3%	25,509百万円

三大都市圏	83.5%	
首都圏	68.5%	78,419百万円
中部圏	6.6%	7,550百万円
近畿圏	8.4%	9,640百万円
その他	16.5%	18,910百万円

物流施設

三大都市圏	85.5%	
首都圏	71.9%	63,990百万円
中部圏	8.5%	7,550百万円
近畿圏	5.2%	4,600百万円
その他	14.5%	12,870百万円

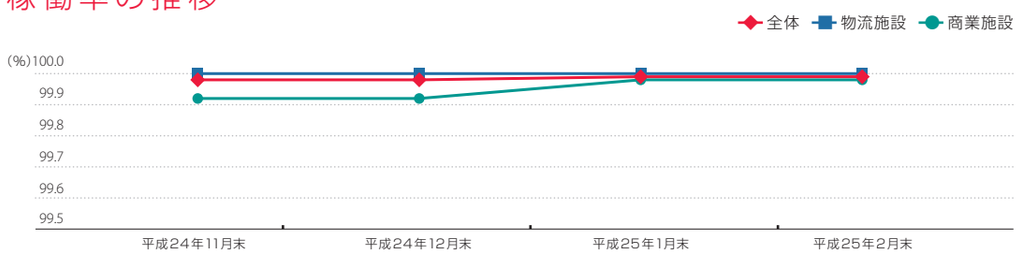
5年未満	39.5%	35,120百万円
5年以上10年未満	59.4%	52,890百万円
10年以上	1.1%	1,000百万円

商業施設

三大都市圏	76.3%	
首都圏	56.6%	14,429百万円
中部圏	—	—
近畿圏	19.8%	5,040百万円
その他	23.7%	6,040百万円

5年未満	23.7%	6,040百万円
5年以上10年未満	76.3%	19,469百万円

稼働率の推移



(注)「物流施設稼働率」、「商業施設稼働率」及び「ポートフォリオ稼働率」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。

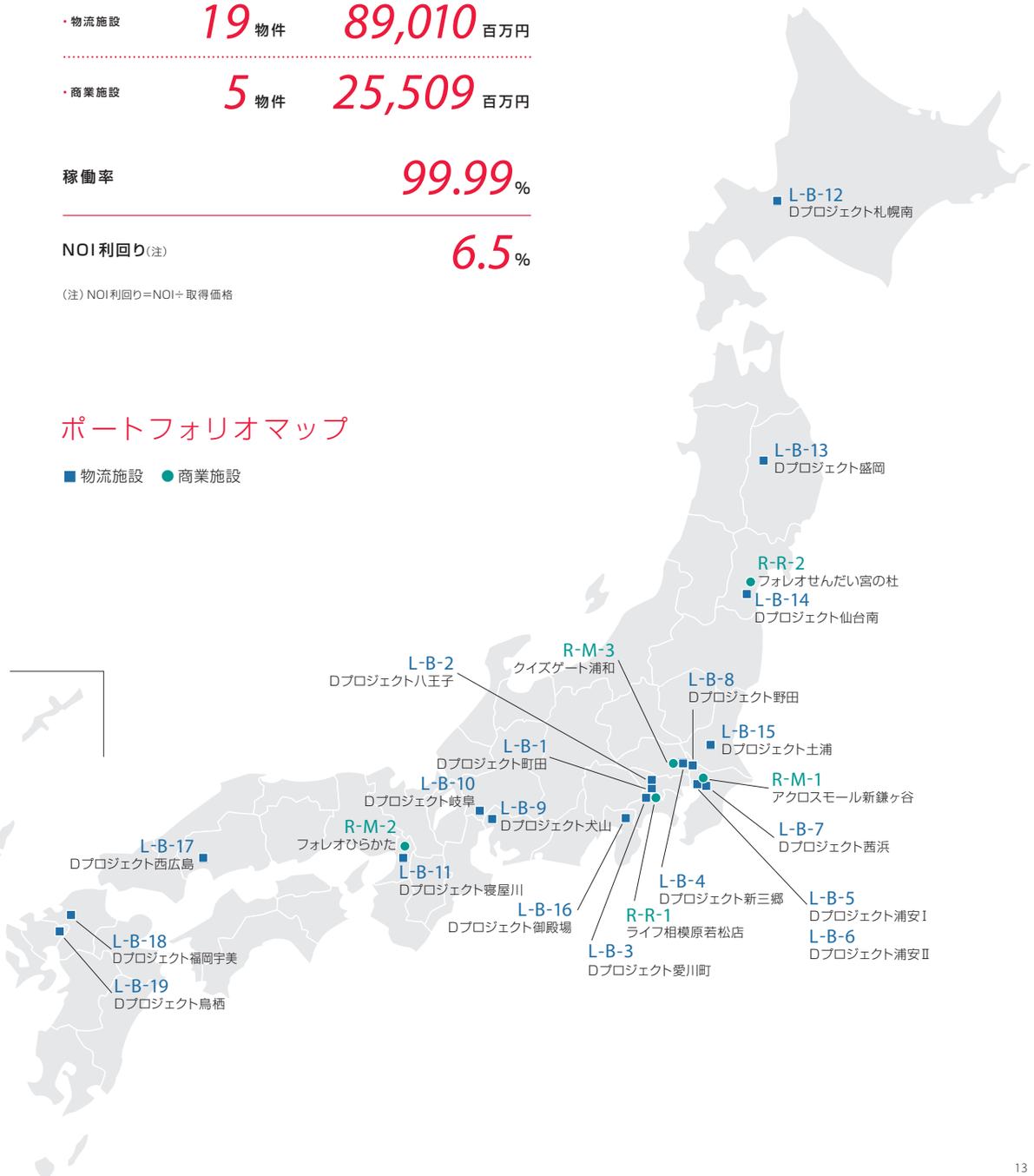
ポートフォリオ・ハイライト

資産規模	24物件	114,519百万円
・物流施設	19物件	89,010百万円
・商業施設	5物件	25,509百万円
稼働率		99.99%
NOI利回り(注)		6.5%

(注) NOI利回り=NOI÷取得価格

ポートフォリオマップ

■物流施設　●商業施設



Portfolio Overview　ポートフォリオの概要

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得時期	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注）	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	6.6	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	11.0	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	2.3	14,240.84
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	平成24年11月29日	4,440	3.9	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	6.7	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	18.7	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	2.2	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	4.5	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	5.8	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	0.8	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	4.0	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	0.5	6,749.10
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県岩手郡	平成24年11月29日	1,000	0.9	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	1.1	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	2.5	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	0.8	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	0.9	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	2.7	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	1.8	8,826.00
物流施設19物件 計				89,010	77.7	440,887.32
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	6.5	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	4.4	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	4.7	9,705.31
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	1.4	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	5.3	19,845.72
商業施設5物件 計				25,509	22.3	90,648.09
ポートフォリオ24物件 合計				114,519	100.0	531,535.41

（注）「投資比率」は、取得価格の総額に対する各取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

D PROJECT URAYASU Ⅰ
L-B-5　Dプロジェクト浦安Ⅰ

所在地　千葉県浦安市
建築時期　平成17年5月31日他
土地面積　19,571.14m²
延床面積　36,515.81m²

D PROJECT URAYASU Ⅱ
L-B-6　Dプロジェクト浦安Ⅱ

所在地　千葉県浦安市
建築時期　平成19年4月10日
土地面積　38,456.00m²
延床面積　72,320.01m²

首都高速道路湾岸線及び国道357号線から2～3kmの距離に、また、東京港まで約20kmに位置し、輸入物流にも適した物流施設

D PROJECT HACHIOJI
L-B-2　Dプロジェクト八王子

東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接し、東京都下エリアの地域配送拠点としての物流施設

所在地　東京都八王子市
建築時期　平成20年12月1日
土地面積　45,285.43m²
延床面積　58,678.15m²

D PROJECT AIKAWA-MACHI

L-B-3 Dプロジェクト愛川町

至近の主要幹線道路である国道129号線の利用により八王子などの東京西部への配送が可能で、国道246号線の経由により川崎・横浜へのアクセスが良好な物流施設

所　在　地　神奈川県愛甲郡
建築時期　平成18年6月30日
土地面積　17,397.31m²
延床面積　13,213.43m²

D PROJECT SHIN-MISATO

L-B-4 Dプロジェクト新三郷

外環自動車道「三郷IC」から約3kmに位置し、首都圏広域への高速アクセスが可能で、国道298号線や国道4号線などの一般道も利用可能な物流施設

所　在　地　埼玉県三郷市
建築時期　平成21年4月15日
土地面積　9,616.60m²
延床面積　11,257.04m²

D PROJECT MACHIDA

L-B-1 Dプロジェクト町田

東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接し、首都圏南東部を中心とした広域への配送拠点としての物流施設

所　在　地　東京都町田市
建築時期　平成18年10月1日
土地面積　33,860.49m²
延床面積　50,490.34m²

D PROJECT AKANEHAMA

L-B-7 Dプロジェクト茜浜

東関東自動車道、並走する国道357号線及び京葉道路へのアクセスが良好で、東京都心部から千葉県を中心とした首都圏広域の消費地をカバーできる物流施設

所　在　地　千葉県習志野市
建築時期　平成17年10月11日
土地面積　13,000.00m²
延床面積　11,656.89m²

D PROJECT NEYAGAWA

L-B-11 Dプロジェクト寝屋川

近畿自動車道「摂津南IC」から約5kmと交通アクセスは比較的良好で、京都方面と大阪を結ぶ主要幹線である国道1号線に接する物流施設

所　在　地　大阪府寝屋川市
建築時期　平成21年7月23日
土地面積　9,865.97m²
延床面積　11,303.11m²

D PROJECT NODA

L-B-8 Dプロジェクト野田

首都圏の主要環状線である国道16号線に近接し、常磐自動車道「柏IC」から約5kmと高速道路へのアクセスも良好な物流施設

所　在　地　千葉県野田市
建築時期　平成19年9月30日
土地面積　34,686.75m²
延床面積　29,190.21m²

D PROJECT GIFU

L-B-10 Dプロジェクト岐阜

名神高速道路「大垣IC」から約3km、「岐阜羽島IC」から約6km圏と高速道路へのアクセスが良好な立地であり、中部圏を中心とする消費地配送拠点として機能する物流施設

所　在　地　岐阜県安八郡
建築時期　平成21年2月28日
土地面積　7,333.37m²
延床面積　6,921.06m²

D PROJECT INUYAMA

L-B-9 Dプロジェクト犬山

東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」から約10km、中央自動車道「小牧東IC」から約7kmと、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性を有する物流施設

所　在　地　愛知県犬山市
建築時期　平成21年12月10日
土地面積　46,530.87m²
延床面積　42,083.63m²

D PROJECT MORIOKA

L-B-13 Dプロジェクト盛岡

東北自動車道「盛岡IC」まで5.7kmに位置し、北東北3県（青森・秋田・岩手）及び仙台地区への配送可能な拠点として考えることができる物流施設

所　在　地　岩手県岩手郡
建 築 時 期　平成14年9月13日
土 地 面 積　15,990.00m²
延 床 面 積　8,849.12m²

D PROJECT SENDAI-MINAMI

L-B-14 Dプロジェクト仙台南

仙台東部道路「仙台空港IC」まで約3kmの距離にあり、国道４号線及び仙台東部自動車道により仙台中心部へのアクセスが良好な物流施設

所　在　地　宮城県岩沼市
建 築 時 期　平成18年3月28日
土 地 面 積　17,092.58m²
延 床 面 積　11,042.27m²

D PROJECT SAPPORO-MINAMI

L-B-12 Dプロジェクト札幌南

札幌市と新千歳空港の中間の北広島市に位置し、港湾貨物の多い苫小牧エリアにつながる国道36号線にも近接する物流施設

所　在　地　北海道北広島市
建 築 時 期　平成19年10月30日
土 地 面 積　10,986.06m²
延 床 面 積　6,749.10m²

D PROJECT TSUCHIURA

L-B-15 Dプロジェクト土浦

常磐自動車道「土浦北IC」から約3km、国道125号線から約1.5kmに立地し、幹線道路への交通アクセスが良好な物流施設

所　在　地　茨城県土浦市
建 築 時 期　平成21年2月19日
土 地 面 積　18,191.52m²
延 床 面 積　17,448.86m²

D PROJECT FUKUOKA UMI

L-B-18 Dプロジェクト福岡宇美

福岡中心市街地に比較的近く、福岡空港から約6km圏と交通アクセスが比較的良好で、九州自動車道利用により九州全域を管轄する配送拠点として機能する物流施設

所　在　地　福岡県糟屋郡
建 築 時 期　平成18年5月1日他
土 地 面 積　31,476.78m²
延 床 面 積　23,742.02m²

D PROJECT NISHI-HIROSHIMA

L-B-17 Dプロジェクト西広島

中国自動車道と山陽自動車道を接続する広島自動車道「広島西風新都IC」至近に立地し、山口方面、岡山方面（四国方面）及び広島市中心市街地への交通利便性を備えた物流施設

所　在　地　広島県広島市
建 築 時 期　平成20年1月10日他
土 地 面 積　24,049.72m²
延 床 面 積　4,453.45m²

D PROJECT GOTEMBA

L-B-16 Dプロジェクト御殿場

東名高速道路「御殿場IC」及び「裾野IC」から約7kmに立地し、中部圏内の生産拠点間の調達物流拠点及び首都圏に向けた中継拠点として機能し得る物流施設

所　在　地　静岡県御殿場市
建 築 時 期　平成21年1月15日
土 地 面 積　6,154.07m²
延 床 面 積　6,457.26m²

D PROJECT TOSU

L-B-19 Dプロジェクト鳥栖

九州縦断自動車道と九州横断自動車道が交差する「鳥栖IC」に近接し、九州内でも高速道路の結節点として重要な物流立地に所在する物流施設

所　在　地　佐賀県鳥栖市
建 築 時 期　平成21年2月19日
土 地 面 積　12,395.42m²
延 床 面 積　8,504.62m²

FOLEO SENDAI MIYANOMORI

R-R-2 フォレオせんだい宮の杜

仙台市中心部から北東約3kmに位置し、周辺の住宅地からのアクセス良好な有力テナントの集積で構成された商業施設

所　在　地　宮城県仙台市
建築時期　平成21年10月6日他
土地面積　42,273.93m²
延床面積　19,845.72m²

ACROSSMALL SHINKAMAGAYA

R-M-1 アクロスモール新鎌ヶ谷

北総鉄道、新京成線、東武野田線の3路線が乗り入れる「新鎌ヶ谷」駅前に立地し、市内の主要幹線道路に接道する商業施設

所　在　地　千葉県鎌ヶ谷市
建築時期　平成18年10月31日
土地面積　17,367.08m²
延床面積　35,852.43m²

QiZGATE URAWA

R-M-3 クイズゲート浦和

国道463号線及び第二産業道路が交差する地点に立地し、ファミリーが多いエリアに位置する商業施設

所　在　地　埼玉県さいたま市
建築時期　平成20年2月17日
土地面積　9,917.35m²
延床面積　17,028.40m²

LIFE SAGAMIHARA WAKAMATSU

R-R-1 ライフ相模原若松店

政令指定都市・相模原市に所在し、小田急小田原線「相模大野」駅の北西約1.5kmに位置する、スーパーマーケットが複数店成立しうる商圏を有する地域密着型の商業施設

所　在　地　神奈川県相模原市
建築時期　平成19年4月25日
土地面積　3,831.88m²
延床面積　2,913.24m²

FOLEO HIRAKATA

R-M-2 フォレオひらかた

国道1号線沿いに立地し、シネプレックス、スポーツデポのほか専門店や飲食店などが複合された商業施設

所　在　地　大阪府枚方市
建築時期　平成18年11月20日
土地面積　26,736.12m²
延床面積　21,499.16m²

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6期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	第7期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	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
営業収益	（百万円）	803	1,093	768	748	2,421
うち不動産賃貸事業収益	（百万円）	803	1,093	768	748	2,421
営業費用	（百万円）	405	418	1,490	382	968
うち不動産賃貸事業費用	（百万円）	339	340	344	326	826
営業利益又は営業損失（△）	（百万円）	397	674	(注3)△721	365	1,452
経常利益又は経常損失（△）	（百万円）	285	561	△806	318	919
当期純利益又は当期純損失（△）	（百万円）	165	318	△709	198	918
総資産額	（百万円）	23,627	23,534	21,156	21,330	127,779
（対前期比）	（%）	△0.1	△0.4	△10.1	0.8	499.0
純資産額	（百万円）	7,465	7,784	7,074	7,273	60,272
（対前期比）	（%）	△0.1	4.3	△9.1	2.8	728.7
出資総額	（百万円）	7,300	7,300	7,300	7,300	59,381
発行済投資口総数	（口）	14,600	14,600	14,600	14,600	122,540
1口当たり純資産額	（円）	511,322	533,165	484,575	498,152	491,863
分配金総額	（百万円）	－	－	－	－	891
1口当たり分配金	（円）	－	－	－	－	7,278
うち1口当たり利益分配金	（円）	－	－	－	－	7,278
うち1口当たり利益超過分配金	（円）	－	－	－	－	－
総資産経常利益率(注2)	（%）	1.2	2.4	△3.6	1.5	1.2
（年換算）	（%）	2.4	4.7	△7.2	3.0	2.5
自己資本利益率(注2)	（%）	2.2	4.2	△9.5	2.8	2.7
（年換算）	（%）	4.5	8.3	△19.1	5.5	5.5
自己資本比率(注2)	（%）	31.6	33.1	33.4	34.1	47.2
（対前期増減）	（%）	0.0	1.5	0.4	0.7	13.1
配当性向(注2)	（%）	－	－	－	－	97.1
＜参考情報＞						
投資物件数	（件）	5	5	4	4	24
総賃貸可能面積	（㎡）	74,224.40	74,224.40	70,802.37	70,802.37	531,535.41
テナント数	（件）	14	13	12	13	39
期末稼働率	（%）	99.9	99.9	99.8	99.9	100.0
当期減価償却費	（百万円）	165	165	164	159	605
当期資本的支出	（百万円）	8	5	0	5	－
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	（百万円）	629	919	589	581	2,200
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	（円）	22,672	33,198	37,211	24,510	12,445
有利子負債(注2)	（百万円）	14,250	13,680	12,400	12,400	61,000
総資産有利子負債比率(注2)	（%）	60.3	58.1	58.6	58.1	47.7
当期運用日数	（日）	181	184	182	184	181

（注1）営業収益等には、消費税等は含まれていません。
（注2）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＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷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3）不動産売却に伴う損失1,087百万円を計上したため、営業損失を計上しています。

（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。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19年12月11日と平成20年12月10日の2回の私募増資を経た後、平成24年11月27日に公募による新投資口の発行（102,800口）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）。さらに、平成24年12月26日に第三者割当による新投資口の発行（5,140口）を実施しています。

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）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25年2月期）においては、物流施設19物件、商業施設1物件の計20物件（取得価格合計95,050百万円）を取得し、既存の4物件の商業施設とあわせ、平成25年2月28日現在の本投資法人の保有資産は24物件（取得価格合計114,519百万円）となりました。

（注）「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92社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社17社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年4月1日現在）により構成されます。以下同じです。

B. 投資環境と運用実績

日本経済は欧州債務問題や中国ほか新興国の景気減速、米国経済の回復の足踏み、円高の長期化を背景に、輸出環境の悪化、設備投資の抑制等からやや弱含みにて推移しましたが、平成24年12月の衆議院議員選挙を経て新政権が打ち出した金融政策・財政政策への高まる期待感から、株価の上昇や円安効果による企業の業況判断は改善の兆しを示すなど、回復の動きが見られます。

不動産市場では、国土交通省が平成25年2月に発表した地価LOOKレポートによると、上昇又は横ばいを示す地区が全体の約8割を占め、上昇を示す地区が前回からさらに増加するなど、地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られます。こうした動きの要因の中には商業系地区での大型施設開業や周辺を含めた再開発により、店舗賃料が上昇した事例が見られた点や、住宅系地区で利便性が高い人気エリアでの取引価格の上昇により、地価が上昇に転じた点が挙げられています。

J-REIT市場では、追加的な金融緩和策や投信法等の制度改正に向けた議論の進展、さらに平成24年12月の衆議院議員選挙後の新政権発足によるデフレ脱却への期待感もあり、平成24年は4銘柄が、平成25年も既に2銘柄が上場を果たしたほか、既存銘柄の増資も継続的に実施されています。東証REIT指数は平成24年の1年間では年初来比＋33.6%と過去最高の上昇率となり東日本大震災前の水準まで回復、資産取得額も平成19年以来5年ぶりに1兆円を超すなどマーケットの安定性が高まりつつあります。

物流施設の賃貸マーケット動向は、ネット通販会社、ファッション・アパレル業界及びその背景にある3PL事業者の需要に支えられ、マーケットは底堅く推移しています。株式会社一五不動産情報サービスが平成25年3月に公表した物流施設の賃貸マーケットに関する調査によると、東京圏、大阪圏の空室率がそれぞれ2.2%、1.5%（平成25年1月現在）と依然として稼働率は安定しており、賃料水準も概ね横ばいにて推移しています。当面はこれら業界の成長が見込まれるほか、平成25年は新規出店数が過去最高となる見込みのコンビニエンスストアの物量増加などにより、配送ネットワーク・配送インフラの拡充ニーズに対応できる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、平成25年2月に経済産業省が発表した商業販売統計確報の小売業販売額は平成24年も安定推移しており、また消費動向を示す消費者態度指数も平成25年2月調査時点でリーマンショック前の平成19年6月以来の水準に達するなど個人消費は底堅く、消費マインドに回復の兆しが見られます。

かかる環境のもと、本投資法人は東京証券取引所への上場による新投資口発行による手取金及び新規の借入金により、20物件（取得価格合計95,050百万円）の取得を行うことで資産規模を拡大し、平成25年2月28日現在、保有物件24物件（期末帳簿価額合計113,638百万円）、総賃貸可能面積531,535.41㎡、稼働率99.99%（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25年2月期）において、平成24年11月27日の公募による新投資口の発行（102,800口）及び平成24年12月26日の第三者割当による新投資口の発行（5,140口）を実施し、平成25年2月28日現在、出資総額59,381百万円、発行済投資口総数122,540口となっています。

また、新投資口の発行に伴い、既存の借入金12,400百万円を平成24年11月27日に一括期限前弁済するとともに、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、平成24年11月29日付にてシンジケートローンによる資金の借入れ61,000百万円を行い、平成25年2月28日現在の借入金は61,000百万円となり、借入金の長期比率は100.0%となっています。さらに、将来における投資対象資産を購入する等資金調達の必要が生じた場合に備えて、借入限度額100億円のコミットメントラインの設定を行っています。

なお、平成25年2月28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2,421百万円、営業利益1,452百万円、経常利益919百万円、当期純利益918百万円となりました。

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、利益分配金の最大額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7,278円となりました。

（3）増資等の状況

本投資法人の設立以降の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19年 9 月14日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成19年12月11日	私募増資	6,800	7,200	3,400	3,600	（注2）
平成20年12月10日	私募増資	7,400	14,600	3,700	7,300	（注3）
平成24年11月27日	公募増資	102,800	117,400	49,601	56,901	（注4）
平成24年12月26日	第三者割当増資	5,140	122,540	2,480	59,381	（注5）

（注1）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として私募により新投資口を発行しました。
（注3）1口当たり発行価格500,000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私募により新投資口を発行しました。
（注4）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5）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。

【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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成23年2月	平成23年8月	平成24年2月	平成24年8月	平成25年2月
最　高（円）	－	－	－	－	670,000円
最　低（円）	－	－	－	－	501,000円

（注）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。

（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、利益分配金の最大額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7,278円となりました。

期　別		第6期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	第7期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	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
当期純利益又は当期純損失(△)	（千円）	165,309	318,905	△709,412	198,215	918,923
当期未処分利益総額又は当期未処理損失総額(△)	（千円）	165,311	484,217	△225,195	△26,979	891,943
利益留保額	（千円）	165,311	484,217	△225,195	△26,979	97
金銭の分配金総額	（千円）	－	－	－	－	891,846
（1口当たり分配金）	（円）	－	－	－	－	7,278
うち利益分配金総額	（千円）	－	－	－	－	891,846
（1口当たり利益分配金）	（円）	－	－	－	－	7,278
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、欧州債務問題や中国ほかの新興国の景気下振れ懸念など、一部に弱さが残るものの、東日本大震災からの復興需要、円高是正による輸出環境の改善や財政政策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、次第に回復に向かうことが期待されます。

J-REIT市場に関しては、資金調達環境が安定してきたことに加え、日本銀行による継続的な投資口の買入れ期待、新政権によるデフレ脱却に向けた経済政策効果などを背景に、当市場へのニーズはさらに高まってくるものと思われます。

かかる環境の下、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. 物件の取得

本投資法人は、平成25年3月27日付で以下に記載の物件を取得しています。

物件名称	ウニクス高崎
取得価格（注1）	2,570,000千円
取得先（注2）	国内の一般事業会社
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	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5他
契約締結日	平成25年3月27日
取得日	平成25年3月27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）取得先より名称の開示についての承諾が得られていないため記載をしていません。なお、取得先は、投信法に定める利害関係人等及び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は該当しません。

B. 資金の借入

本投資法人は、上記「A. 物件の取得」記載の物件を取得するため、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	借入日	返済期日	返済方法	担　保
三井住友信託銀行株式会社	2,000	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.50%（変動金利）	平成25年3月27日	平成35年3月27日	期限一括	無担保無保証

2 投資法人の概況

（1）出資の状況

期　別		第6期（平成23年2月28日）	第7期（平成23年8月31日）	第8期（平成24年2月29日）	第9期（平成24年8月31日）	第10期（平成25年2月28日）
発行可能投資口総口数	（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	（口）	14,600	14,600	14,600	14,600	122,540
投資主数	（名）	1	1	1	1	7,846

（2）投資口に関する事項

平成25年2月28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）	23,610	19.27
大和ハウス工業株式会社	16,600	13.55
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,385	5.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,886	4.80
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,142	4.20
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,844	3.95
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	1,736	1.42
全国共済農業協同組合連合会	1,337	1.09
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED A/C CAYMAN CLIENTS	1,285	1.05
富士火災海上保険株式会社	1,274	1.04
合　計	68,099	55.57

（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	株式会社システムトラスト研究所　監査役	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	菊池哲史公認会計士事務所　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	－	26,360（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24年10月17日開催の第10回投資主総会において、平成24年10月18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24年11月の新投資口発行に伴うコンフォートレター作成業務等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）	税理士法人平成会計社

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9期 平成24年8月31日 保有総額（百万円）（注2）	第9期 資産総額に対する比率（%）	第10期 平成25年2月28日 保有総額（百万円）（注2）	第10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	－	－	64,151	50.2
			中部圏	－	－	7,562	5.9
			近畿圏	－	－	4,612	3.6
		その他		－	－	12,910	10.1
		小　計		－	－	89,238	69.8
	商業施設	三大都市圏（注1）	首都圏	13,684	64.2	13,560	10.6
			中部圏	－	－	－	－
			近畿圏	4,799	22.5	4,758	3.7
		その他		－	－	6,081	4.8
		小　計		18,484	86.7	24,400	19.1
	信託不動産　合計			18,484	86.7	113,638	88.9
預金・その他の資産				2,846	13.3	14,141	11.1
資産総額計（注3）				21,330 （18,484）	100.0 （86.7）	127,779 （113,638）	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）「資産総額計」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25年2月28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	21,460	72,320.01	72,320.01	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト八王子	12,616	62,394.17	62,394.17	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,723	36,515.81	36,515.81	100.0	－（注3）	物流施設
Dプロジェクト町田	7,619	50,490.39	50,490.39	100.0	－（注3）	物流施設
アクロスモール新鎌ヶ谷	6,866	41,742.84	41,742.84	100.0	11.3	商業施設
Dプロジェクト犬山	6,659	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	6,081	19,845.72	19,845.72	100.0	5.0	商業施設
Dプロジェクト野田	5,107	29,232.53	29,232.53	100.0	－（注3）	物流施設
クイズゲート浦和	5,044	9,705.31	9,705.31	100.0	9.7	商業施設
フォレオひらかた	4,758	16,380.78	16,367.31	99.9	7.8	商業施設
合　計	83,937	382,351.26	382,337.79	100.0	75.8	

（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考えられるものを記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、平成25年2月28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25年2月28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25年2月28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	7,619	7,920
	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	12,616	12,900
	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	2,610	2,890
	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	4,453	5,520
	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	7,723	8,070
	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	21,460	22,200
	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	2,560	2,620
	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	5,107	5,580
	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	6,659	7,520
	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	903	1,050
	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	4,612	5,120
	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	604	773
	Dプロジェクト盛岡	岩手県岩手郡滝沢村大釜字風林3番18	不動産信託受益権	9,558.32	1,003	1,130
	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	1,252	1,340
	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	2,883	3,170
	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	954	1,100
	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	999	1,130
	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	3,108	3,500
	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	2,104	2,480
	小　計			440,887.32	89,238	96,013
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	6,866	6,970
	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	4,758	4,350
	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市緑区大字中尾3720番地	不動産信託受益権	9,705.31	5,044	4,700
	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	1,649	1,440
	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	6,081	6,110
	小　計			90,648.09	24,400	23,570
合　計				531,535.41	113,638	119,583

（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。
（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、不動産鑑定士による平成25年2月28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9期（平成24年3月1日～平成24年8月31日）				第10期（平成24年9月1日～平成25年2月28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）
	Dプロジェクト八王子	－	－	－	－	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）
	Dプロジェクト新三郷	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	－	－	－	－	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）
	Dプロジェクト茜浜	－	－	－	－	1（1）	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト野田	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト犬山	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト岐阜	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト寝屋川	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト札幌南	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト盛岡	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト仙台南	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト土浦	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト御殿場	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト西広島	－	－	－	－	2	100.0	－（注2）	－（注2）
	Dプロジェクト福岡宇美	－	－	－	－	4	100.0	62	2.6
	Dプロジェクト鳥栖	－	－	－	－	1	100.0	－（注2）	－（注2）
	小　計	－	－	－	－	24	100.0	1,552	64.1
商業施設	アクロスモール新鎌ヶ谷	1	100.0	273	36.5	1	100.0	273	11.3
	フォレオひらかた	1（23）	99.9	188	25.2	1（23）	99.9	188	7.8
	クイズゲート浦和	10	99.4	236	31.6	11	100.0	235	9.7
	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	121	5.0
	小　計	13	99.9	748	100.0	15	100.0	869	35.9
合　計		13	99.9	748	100.0	39	100.0	2,421	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）その他の資産の状況

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25年2月28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	前払経過利息	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	6,054	－	－	6,300	245	営業保証金として供託しています。
合　計		10,000	6,054	－	－	6,300	245	

（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25年2月28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、当期における重要な資本的支出はありません。

（3）長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件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6期 自 平成22年9月1日 至 平成23年2月28日	第7期 自 平成23年3月1日 至 平成23年8月31日	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	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
当期首積立金残高	55	68	81	90	101
当期積立額	12	12	12	12	25
当期積立金取崩額	－	－	3（注）	1	－
次期繰越額	68	81	90	101	127

（注）平成24年1月24日付で譲渡した、コ・ス・パ野間大池の譲渡に伴う積立金の取崩しが含まれています。

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
（a）資産運用報酬（注）	35,893	68,922
（b）資産保管手数料	1,879	1,833
（c）一般事務委託手数料	5,760	15,574
（d）役員報酬	2,600	6,000
（e）会計監査人報酬	3,000	13,360
（f）その他費用	7,522	36,815
合　計	56,655	142,506

（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9期：－千円、第10期：237,625千円）があります。

（2）借入状況

平成25年2月28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
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23年12月12日	3,119	－	0.48	平成25年6月12日（注2）	期限一括	（注3）	大和ハウス工業株式会社による連帯保証（注5）
	三井住友信託銀行株式会社		3,042	－					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,119	－					
	株式会社みずほコーポレート銀行		3,119	－					
	計		12,400	－					
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	平成27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		－	4,250					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	4,250					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	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	平成28年11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		－	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	3,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,000					
	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	0.96	平成29年11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		－	3,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	3,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		－	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		－	3,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年11月29日	－	2,000	1.29	平成31年11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		－	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		－	2,000					
	株式会社みずほコーポレート銀行		－	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行		－	2,000					
	計		－	61,000					
合計			12,400	61,000					

（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）平成24年11月27日に全額期限前返済しています。
（注3）当該借入金の使途は、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及び借入金の返済資金です。
（注5）当該連帯保証により、大和ハウス工業株式会社への融資関連費用（保証料）の支払いが発生しています。

（3）投資法人債の状況

平成25年2月28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25年2月28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プロジェクト町田	平成24年11月29日	7,600	－	－	－	－
Dプロジェクト八王子	平成24年11月29日	12,600	－	－	－	－
Dプロジェクト愛川町	平成24年11月28日	2,600	－	－	－	－
Dプロジェクト新三郷	平成24年11月29日	4,440	－	－	－	－
Dプロジェクト浦安Ⅰ	平成24年11月28日	7,700	－	－	－	－
Dプロジェクト浦安Ⅱ	平成24年11月29日	21,400	－	－	－	－
Dプロジェクト茜浜	平成24年11月28日	2,550	－	－	－	－
Dプロジェクト野田	平成24年11月28日	5,100	－	－	－	－
Dプロジェクト犬山	平成24年11月28日	6,650	－	－	－	－
Dプロジェクト岐阜	平成24年11月29日	900	－	－	－	－
Dプロジェクト寝屋川	平成24年11月28日	4,600	－	－	－	－
Dプロジェクト札幌南	平成24年11月28日	600	－	－	－	－
Dプロジェクト盛岡	平成24年11月29日	1,000	－	－	－	－
Dプロジェクト仙台南	平成24年11月28日	1,250	－	－	－	－
Dプロジェクト土浦	平成24年11月29日	2,880	－	－	－	－
Dプロジェクト御殿場	平成24年11月28日	950	－	－	－	－
Dプロジェクト西広島	平成24年11月28日	990	－	－	－	－
Dプロジェクト福岡宇美	平成24年11月29日	3,100	－	－	－	－
Dプロジェクト鳥栖	平成24年11月29日	2,100	－	－	－	－
フォレオせんだい宮の杜	平成24年11月29日	6,040	－	－	－	－
合計		95,050		－	－	－

（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）	券面数等	金額（千円）	券面数等	金額（千円）
債券	－	－	－	－	10,000千円	6,054
合計	－	－	－	－	10,000千円	6,054

（注）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

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プロジェクト町田	平成24年11月29日	不動産信託受益権	7,600	7,920	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト八王子	平成24年11月29日	不動産信託受益権	12,600	13,000	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト愛川町	平成24年11月28日	不動産信託受益権	2,600	2,900	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト新三郷	平成24年11月29日	不動産信託受益権	4,440	5,520	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	平成24年11月28日	不動産信託受益権	7,700	8,070	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	平成24年11月29日	不動産信託受益権	21,400	22,000	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト茜浜	平成24年11月28日	不動産信託受益権	2,550	2,630	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト野田	平成24年11月28日	不動産信託受益権	5,100	5,600	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト犬山	平成24年11月28日	不動産信託受益権	6,650	7,570	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト岐阜	平成24年11月29日	不動産信託受益権	900	1,050	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト寝屋川	平成24年11月28日	不動産信託受益権	4,600	5,150	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト札幌南	平成24年11月28日	不動産信託受益権	600	771	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト盛岡	平成24年11月29日	不動産信託受益権	1,000	1,130	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト仙台南	平成24年11月28日	不動産信託受益権	1,250	1,350	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト土浦	平成24年11月29日	不動産信託受益権	2,880	3,190	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト御殿場	平成24年11月28日	不動産信託受益権	950	1,100	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト西広島	平成24年11月28日	不動産信託受益権	990	1,140	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト福岡宇美	平成24年11月29日	不動産信託受益権	3,100	3,500	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	Dプロジェクト鳥栖	平成24年11月29日	不動産信託受益権	2,100	2,470	株式会社谷澤総合鑑定所	平成24年6月30日
	フォレオせんだい宮の杜	平成24年11月29日	不動産信託受益権	6,040	6,100	一般財団法人日本不動産研究所	平成24年6月30日
合　計				95,050	102,161		

（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。

（4）利害関係人等及び主要株主との取引状況

A. 取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総　額	95,050百万円	－百万円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	6,500百万円　(6.8%)	－百万円　(－%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	6,500百万円　(6.8%)	－百万円　(－%)
合　計	6,500百万円　(6.8%)	－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）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳（注1）		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2）	90,302	大和情報サービス株式会社	46,104	51.1%
		ダイワロイヤル株式会社	7,694	8.5%
		株式会社ダイワサービス	3,048	3.4%
		大和ハウス工業株式会社	33,373	37.0%
保証料（注3）	5,979	大和ハウス工業株式会社	5,979	100.0%
修繕工事（注4）	16,351	大和情報サービス株式会社	11,138	68.1%
		ダイワロイヤル株式会社	3,970	24.3%
		株式会社ダイワサービス	110	0.7%

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、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及び金融商品取引法第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いいます。
（注2）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3）当期において、債務保証契約が満了しています。
（注4）修繕工事には、工事関係の支出のほか保険対応修繕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	承認・決議事項	概　要
平成24年9月26日	追加業務に関する覚書（会計事務等に関する業務委託契約書）締結	会計事務受託者との会計事務等に関する業務委託契約書に附随する業務について覚書を締結しました。
	投資主名簿等管理人委託契約の締結	新規上場に際して、投資主名簿等管理人との旧契約を終了させ、新たに投資主名簿等管理人委託契約を締結しました。
平成24年10月10日	資産運用委託契約の一部変更	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。
平成24年10月24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会社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、みずほ証券株式会社、大和證券株式会社及びSMBC日興証券株式会社、並びに海外共同主幹事会社としてMorgan Stanley & Co. International plc、Nomura International plc及びUBS Limited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。

（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24年8月31日）	当　期（平成25年2月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	972,202	3,959,773
信託現金及び信託預金	1,847,066	7,362,648
営業未収入金	7,875	13,731
前払費用	7,186	134,656
未収消費税等	－	2,172,672
その他	133	104,928
流動資産合計	2,834,465	13,748,410
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	10,004,018	52,402,113
減価償却累計額	△1,267,381	△1,843,680
信託建物（純額）	8,736,636	50,558,432
信託構築物	347,918	2,106,811
減価償却累計額	△57,251	△86,927
信託構築物（純額）	290,666	2,019,883
信託土地	9,457,094	61,060,143
信託建設仮勘定	5,840	－
有形固定資産合計	18,490,238	113,638,459
無形固定資産		
その他	－	3,230
無形固定資産合計	－	3,230
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 5,973	※3 6,054
長期前払費用	－	383,358
投資その他の資産合計	5,973	389,412
固定資産合計	18,496,212	114,031,102
資産合計	21,330,677	127,779,512

（単位：千円）

	前　期（ご参考）（平成24年8月31日）	当　期（平成25年2月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	26,726	43,535
1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	－
未払金	9,355	8,145
未払費用	※4 52,279	78,951
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,030	－
前受金	92,664	385,684
その他	23,806	53,628
流動負債合計	12,606,466	570,552
固定負債		
長期借入金	－	61,000,000
信託預り敷金及び保証金	1,451,189	5,935,967
固定負債合計	1,451,189	66,935,967
負債合計	14,057,656	67,506,519
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,300,000	59,381,050
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△26,979	891,943
剰余金合計	△26,979	891,943
投資主資本合計	7,273,020	60,272,993
純資産合計	※2 7,273,020	※2 60,272,993
負債純資産合計	21,330,677	127,779,512

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※2　684,710	※1, ※2　2,346,448
その他賃貸事業収入	※2　63,344	※2　74,727
営業収益合計	748,055	2,421,176
営業費用		
賃貸事業費用	※2　326,341	※1, ※2　826,422
資産運用報酬	35,893	68,922
資産保管手数料	1,879	1,833
一般事務委託手数料	5,760	15,574
役員報酬	2,600	6,000
その他営業費用	10,522	※1　50,175
営業費用合計	382,997	968,929
営業利益	365,058	1,452,247
営業外収益		
受取利息	253	612
消費税等還付加算金	－	41
受取保険金	334	750
その他	541	80
営業外収益合計	1,130	1,484
営業外費用		
支払利息	30,004	153,538
投資口交付費	－	292,785
融資関連費用	※1　17,335	※1　87,859
その他	106	19
営業外費用合計	47,446	534,203
経常利益	318,741	919,528
税引前当期純利益	318,741	919,528
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	119,921	－
法人税等合計	120,526	605
当期純利益	198,215	918,923
前期繰越損失（△）	△225,195	△26,979
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△26,979	891,943

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	7,300,000	7,300,000
当期変動額		
新投資口の発行	－	52,081,050
当期変動額合計	－	52,081,050
当期末残高	※1　7,300,000	※1　59,381,050
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
当期首残高	△225,195	△26,979
当期変動額		
当期純利益	198,215	918,923
当期変動額合計	198,215	918,923
当期末残高	△26,979	891,943
剰余金合計		
当期首残高	△225,195	△26,979
当期変動額		
当期純利益	198,215	918,923
当期変動額合計	198,215	918,923
当期末残高	△26,979	891,943
投資主資本合計		
当期首残高	7,074,804	7,273,020
当期変動額		
新投資口の発行	－	52,081,050
当期純利益	198,215	918,923
当期変動額合計	198,215	52,999,973
当期末残高	7,273,020	60,272,993
純資産合計		
当期首残高	7,074,804	7,273,020
当期変動額		
新投資口の発行	－	52,081,050
当期純利益	198,215	918,923
当期変動額合計	198,215	52,999,973
当期末残高	7,273,020	60,272,993

（継続企業の前提に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
該当事項はありません。	同左

（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24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28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 同左
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　10～24年	有形固定資産（信託財産を含む） 同左 信託建物　3～46年 信託構築物　10～30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ありません。	固定資産税等の処理方法 同左 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、48,696千円です。
5. 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	同左 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 ③ 信託預り敷金及び保証金
6. 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。	同左

（表示方法の変更）

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
－	（貸借対照表関係） 前期において、賃貸事業費用に係る債務については、「流動負債」の「未払費用」として表示していましたが、会計事象等を財務諸表により明瞭に表示するために当期より「営業未払金」として独立掲記することとしています。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。 この結果、前期の貸借対照表において、「流動負債」の「未払費用」に表示していた79,005千円は、「営業未払金」26,726千円、「未払費用」52,279千円として組替えています。

（貸借対照表に関する注記）

前　期（ご参考） （平成24年8月31日）	当　期 （平成25年2月28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　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	※2　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左
※3　投資有価証券　5,973千円 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。	※3　投資有価証券　6,054千円 同左
※4　投資法人の計算に関する規則第62条6に定める支配投資主に対する金銭債務 未払費用（保証料）　10,395千円	－

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日		当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日	
※1　主要投資主との営業取引による取引高		※1　主要投資主との営業取引による取引高	
（1）営業取引による取引高	－千円	（1）営業取引による取引高	155,823千円
（2）営業取引以外の取引による取引高	12,501千円	（2）営業取引以外の取引による取引高	5,979千円
※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	684,710	賃料収入	2,346,448
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
共益費収入	30,141	共益費収入	42,543
その他収入	33,203	その他収入	32,183
不動産賃貸事業収益合計	748,055	不動産賃貸事業収益合計	2,421,176
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	68,739	公租公課	68,710
外注委託費	49,979	外注委託費	90,302
損害保険料	2,124	損害保険料	4,414
修繕費	8,072	修繕費	15,320
減価償却費	159,641	減価償却費	605,974
その他賃貸事業費用	37,784	その他賃貸事業費用	41,700
不動産賃貸事業費用合計	326,341	不動産賃貸事業費用合計	826,422
C．不動産賃貸事業損益（A－B）	421,713	C．不動産賃貸事業損益（A－B）	1,594,753

（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24年３月１日 至　平成24年８月31日		当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28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	2,000,000口
発行済投資口数	14,600口	発行済投資口数	122,540口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日		当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28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）	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）		繰延税金資産（固定）	
繰越欠損金	200,448	繰越欠損金	189,866
繰延税金資産（固定）小計	200,448	繰延税金資産（固定）小計	189,866
評価性引当額	△200,448	評価性引当額	△189,866
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	（単位：%）	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	42.05	法定実効税率	36.59
（調整）		（調整）	
評価性引当額の増減	△4.47	支払分配金の損金算入額	△35.49
その他	0.23	評価性引当額の増減	△1.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.81	その他	0.10
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07

（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24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
該当事項はありません。	同左

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成24年3月1日　至　平成24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。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

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、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。

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24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	972,202	972,202	－
（2）信託現金及び信託預金	1,847,066	1,847,066	－
（3）投資有価証券 満期保有目的の債券	5,973	6,209	235
資産計	2,825,242	2,825,477	235
（4）1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	12,400,000	－
（5）信託預り敷金及び保証金	249,991	228,759	△21,231
負債計	12,649,991	12,628,759	△21,231

（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	5,973	6,209	235

負債

（4）1年内返済予定の長期借入金

これは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映することから、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。

（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。

（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　※	1,201,198

※　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	972,202	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	1,847,066	－	－	－	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券	－	－	－	－	－	10,000
合　計	2,819,268	－	－	－	－	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
1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	－	－	－	－	－
合　計	12,400,000	－	－	－	－	－

当期（自　平成24年9月1日　至　平成25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。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

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。なお、当期末現在、変動金利による借入金残高はありません。

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25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	3,959,773	3,959,773	－
（2）信託現金及び信託預金	7,362,648	7,362,648	－
（3）投資有価証券 満期保有目的の債券	6,054	6,300	245
資産計	11,328,475	11,328,721	245
（4）長期借入金	61,000,000	60,981,214	△18,785
（5）信託預り敷金及び保証金	238,160	221,262	△16,897
負債計	61,238,160	61,202,477	△35,682

（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	6,054	6,300	245

負債

（4）長期借入金

時価については、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。

（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　※	5,697,806

※　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	3,959,773	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,362,648	－	－	－	－	－
投資有価証券 満期保有目的の債券	－	－	－	－	－	10,000
合　計	11,322,421	－	－	－	－	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	10,000,000
合　計	－	－	20,000,000	15,000,000	16,000,000	10,000,000

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成24年3月1日　至　平成24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、賃貸商業施設等を有しています。これらの賃貸等不動産の平成24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	
18,638,602	△154,204	18,484,398	17,420,000

（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減少額は減価償却費（159,641千円）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24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24年8月期（第9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24年9月1日　至　平成25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25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	
18,484,398	95,154,061	113,638,459	119,583,000

（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プロジェクト浦安Ⅱ等20物件の取得（95,759,778千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（605,974千円）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25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25年2月期（第10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24年3月1日　至　平成24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）	科　目	期末残高（千円）
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	42,238	前払費用	10
				水道光熱費	29,086	営業未払金（注3）	20,564
				その他賃貸事業費用	2,396		
				–	–	信託預り敷金及び保証金	546,000
				賃貸収入等	273,005	前受金	47,775
				修繕費等（注4）	7,917	営業未払金（注3）	3,503
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	7,740	営業未払金（注3）	2,161
				その他賃貸事業費用	3,202		
				修繕費等（注4）	6,396		
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	100.0	融資関連費用	12,501	未払費用	10,395
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	–	一般事務委託手数料（機関運営）等	3,141	未払費用	1,260
				–	–	1年内返済予定の長期借入金	3,042,769
				支払利息	7,164	未払費用	720
				信託委託報酬	2,187	未払費用	382

（注1）取引金額には、消費税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）賃貸事業費用に係る債務については、「未払費用」として表示していましたが、会計事象をより明瞭に表示するために「営業未払金」として独立掲記しています。
（注4）修繕費等には、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含んでいます。

当期（自　平成24年9月1日　至　平成25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）	科　目	期末残高（千円）
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	46,104	営業未払金	18,539
				水道光熱費	27,617		
				その他賃貸事業費用	1,906		
				修繕費等（注3）	11,138		
				–	–	信託預り敷金及び保証金	546,000
				賃貸収入等	273,000	前受金	47,775
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	1,815
				その他賃貸事業費用	3,149		
				修繕費等（注3）	3,970		
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	3,048	営業未払金	1,116
				修繕費等（注3）	110		
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	13.5	融資関連費用（注4）	5,979	–	–
				外注委託費	33,373	営業未払金	18,816
				雑費	250	–	–
				賃貸収入等	122,200	前受金	41,737
				不動産等信託受益権の購入（注5）	6,500,000	–	–
				信託預り敷金の引受	238,500	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	0.5	一般事務委託手数料（機関運営）等	4,566	未払金	168
				支払利息	31,336	未払費用	5,372
				融資関連費用	15,019	前払費用	27,058
						長期前払費用	58,902
				1年内返済予定の長期借入金の返済	3,042,769	–	–
				長期借入金の借入	12,250,000	長期借入金	12,250,000
				信託委託報酬	3,051	営業未払金	640
				信託受益権売買仲介手数料	304,000	–	–
				投資口交付費	1,800	–	–

（注1）取引金額には、消費税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、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含んでいます。
（注4）当期において、債務保証契約が満了しています。
（注5）不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額を記載しており、当該不動産等の購入に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）は含まれていません。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
1口当たり純資産額　498,152円 1口当たり当期純利益　13,576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。	1口当たり純資産額　491,863円 1口当たり当期純利益　13,158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。

（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24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
当期純利益（千円）	198,215	918,923
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）	198,215	918,923
期中平均投資口数（口）	14,600	69,833

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考）
自　平成24年３月１日
至　平成24年８月31日

物件の取得
本投資法人は、平成24年9月28日付で以下物件の取得に関して、売買契約を締結しました。
①　平成24年11月28日取得予定物件

物件名称	Dプロジェクト愛川町
取得価格（注1）	2,600,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番12
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト浦安Ⅰ
取得価格（注1）	7,700,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	千葉県浦安市千鳥12番1
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト茜浜
取得価格（注1）	2,550,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト野田
取得価格（注1）	5,100,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番1他
取得日	平成24年11月28日

当　期
自　平成24年９月１日
至　平成25年２月28日

（1）物件の取得
本投資法人は、平成25年3月27日付で以下に記載の物件を取得しました。

物件名称	ウニクス高崎
取得価格（注1）	2,570,000千円
取得先（注2）	国内の一般事業会社
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	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5他
取得日	平成25年3月27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）取得先より名称の開示についての承諾が得られていないため記載をしていません。なお、取得先は、投信法に定める利害関係人等及び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は該当しません。

前　期（ご参考）
自　平成24年３月１日
至　平成24年８月31日

物件名称	Dプロジェクト犬山
取得価格（注1）	6,650,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	愛知県犬山市高根洞5番4他
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト寝屋川
取得価格（注1）	4,600,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト札幌南
取得価格（注1）	600,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	北海道北広島市輪厚中央五丁目7番1他
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト仙台南
取得価格（注1）	1,250,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	宮城県岩沼市空港南三丁目2番39
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト御殿場
取得価格（注1）	950,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
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	静岡県御殿場市神場字大通2271番10
取得日	平成24年11月28日

物件名称	Dプロジェクト西広島
取得価格（注1）（注2）	990,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社（A棟） 大和ハウス工業株式会社（B棟）
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	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番11号（A棟） 広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番13号（B棟）
取得日	平成24年11月28日

②　平成24年11月29日取得予定物件

物件名称	Dプロジェクト町田
取得価格（注1）	7,600,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
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	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番6号
取得日	平成24年11月29日

当　期
自　平成24年９月１日
至　平成25年２月28日

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日

物件名称	Dプロジェクト八王子
取得価格（注1）	12,600,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
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	東京都八王子市南大沢三丁目21番1他
取得日	平成24年11月29日

物件名称	Dプロジェクト新三郷
取得価格（注1）	4,440,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
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	埼玉県三郷市新三郷ららシティ（注3）
取得日	平成24年11月29日

物件名称	Dプロジェクト浦安Ⅱ
取得価格（注1）	21,400,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
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	千葉県浦安市千鳥11番5
取得日	平成24年11月29日

物件名称	Dプロジェクト岐阜
取得価格（注1）	900,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
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	岐阜県安八郡輪之内町南波字村東449番9他
取得日	平成24年11月29日

物件名称	Dプロジェクト盛岡
取得価格（注1）	1,000,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
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	岩手県岩手郡滝沢村大釜字風林3番18他
取得日	平成24年11月29日

物件名称	Dプロジェクト土浦
取得価格（注1）	2,880,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
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	茨城県土浦市本郷字原山20番29
取得日	平成24年11月29日

物件名称	Dプロジェクト福岡宇美
取得価格（注1）	3,100,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
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	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番15他（A棟） 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番15他（B棟） 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番11（C棟） 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字岩長浦316番590（D棟）
取得日	平成24年11月29日

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日

物件名称	Dプロジェクト鳥栖
取得価格（注1）	2,100,000千円
取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
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	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2他
取得日	平成24年11月29日

物件名称	フォレオせんだい宮の杜
取得価格（注1）	6,040,000千円
取得先	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	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号（A棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番1号（B1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番2号（B2棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番3号（B3棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番6号（C1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番10号（C2棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番8号（C3棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番7号（C4棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番31号（D1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番30号（D2棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番32号（D3棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番1号（E1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番2号（E2棟）
取得日	平成24年11月29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）ディエイチ・ファンド・ワン合同会社からの取得価格530,000千円（A棟）及び大和ハウス工業株式会社からの取得価格460,000千円（B棟）の合計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。

―	（2）資金の借入 　本投資法人は、上記「（1）物件の取得」記載の物件を取得するため、以下に記載の資金の借入を実施しました。 借入先　：三井住友信託銀行株式会社 借入金額：2,000百万円 利率　　：全銀協3ヶ月日本円TIBOR＋0.50%（変動金利） 借入日　：平成25年3月27日 返済期日：平成35年3月27日 返済方法：期限一括 担保　　：無担保・無保証

（単位：円）

項　目	前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
Ⅰ　当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△26,979,401	891,943,611
Ⅱ　分配金額	－	891,846,120
（投資口1口当たりの分配金の額）	（－）	（7,278）
Ⅲ　次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	△26,979,401	97,491
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。 しかし、当期においては当期未処理損失があるため、分配は行わないこととしました。 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122,540口の整数倍の最大値となる891,846,120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 25 年 4 月 12 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　浅野俊治

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 24 年 9 月 1 日から平成 25 年 2 月 28 日までの第 10 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（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	318,741	919,528
減価償却費	159,641	606,144
受取利息	△253	△612
支払利息	30,004	153,538
投資口交付費	－	292,785
前払費用の増減額（△は増加）	4,073	△127,469
長期前払費用の増減額（△は増加）	2,777	△383,358
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,460	△5,856
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△2,172,672
営業未払金の増減額（△は減少）	1,830	16,809
未払消費税等の増減額（△は減少）	△21,281	△1,030
未払金の増減額（△は減少）	794	△1,209
未払費用の増減額（△は減少）	5,909	28,095
前受金の増減額（△は減少）	－	293,020
預り金の増減額（△は減少）	△162	29,822
その他	△4,053	△116,705
小計	495,561	△469,169
利息の受取額	253	612
利息の支払額	△29,678	△154,961
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	465,531	△624,123
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	△11,277	△95,754,196
その他	－	△3,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,277	△95,757,596
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	－	61,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△12,400,000
投資口の発行による収入	－	51,788,264
財務活動によるキャッシュ・フロー	－	100,388,264
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	454,254	4,006,544
現金及び現金同等物の期首残高	1,163,815	1,618,069
現金及び現金同等物の期末残高	※1　1,618,069	※1　5,624,614

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項　目	前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28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。	同左

（表示方法の変更関係）（参考情報）

前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
－	（キャッシュ・フロー計算書関係） 前期において、賃貸事業費用に係る債務の増減については、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」として表示していましたが、会計事象等を財務諸表により明瞭に表示するために当期より「営業未払金の増減額（△は減少）」として独立掲記することとしています。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っています。 この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」に表示していた7,739千円は、「営業未払金の増減額（△は減少）」1,830千円、「未払費用の増減額（△は減少）」5,909千円として組替えています。

（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

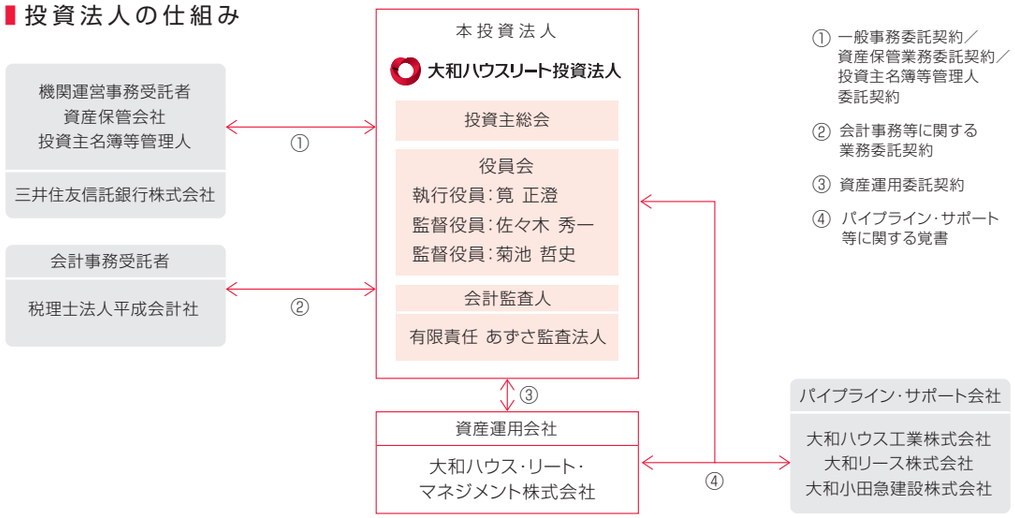
前　期（ご参考） 自　平成24年３月１日 至　平成24年８月31日	当　期 自　平成24年９月１日 至　平成25年２月28日
※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成24年8月31日現在） （単位：千円）	（平成25年2月28日現在） （単位：千円）
現金及び預金　972,202	現金及び預金　3,959,773
信託現金及び信託預金　1,847,066	信託現金及び信託預金　7,362,648
使途制限付信託預金（注）　△1,201,198	使途制限付信託預金（注）　△5,697,806
現金及び現金同等物　1,618,069	現金及び現金同等物　5,624,614
（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

投資法人の概要

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）

投資法人の仕組み



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

投資主利益に配慮した運営体制

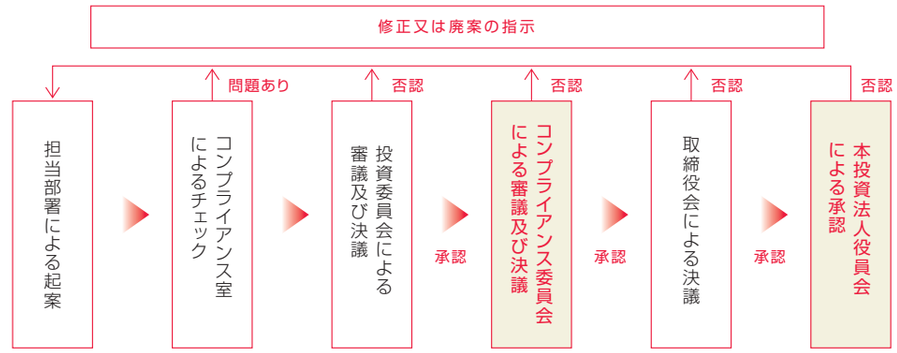
大和ハウスによる投資口の保有（セイムボート出資）

大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、パイプライン・サポート等に関する覚書において、以下の意向を確認しています。

1. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する
2. 保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する

投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保

本投資法人は、利害関係者との取引を行うにあたっては、第三者である外部委員の賛成を要件とするコンプライアンス委員会の決議と、第三者である役員のみで構成され、その過半数の賛成を要件とする投資法人役員会の承認を要することとしており、第三者性を確保した運営体制を採用しています。



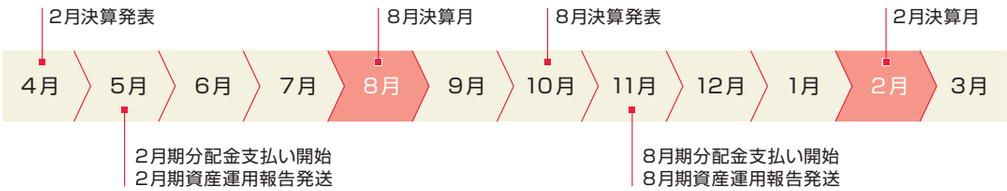
利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して大要以下のルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

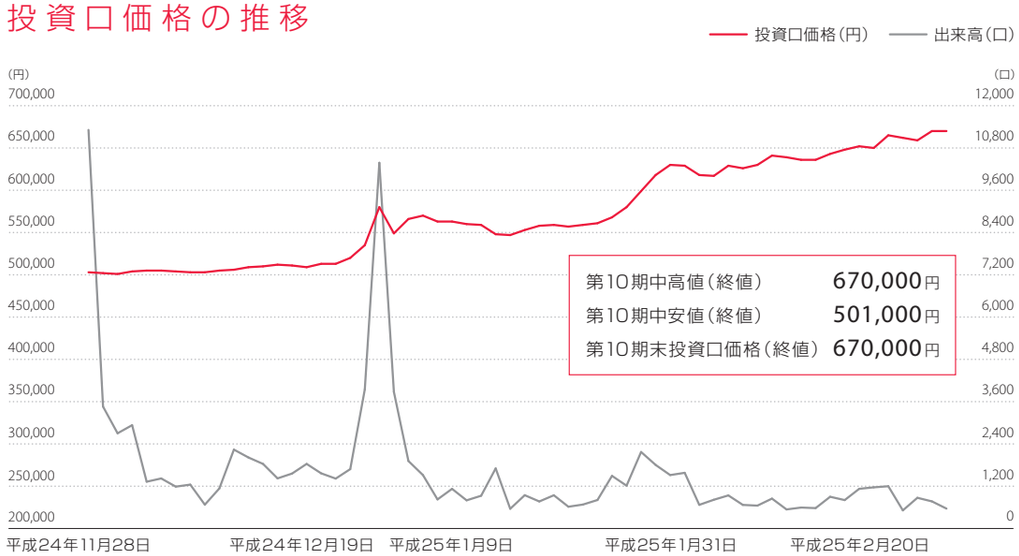
利害関係者との取引種類	取引基準の概要
物件取得	鑑定評価額を超える場合には取得しない（注）
物件売却	鑑定評価額未満となる場合には売却しない
物件賃貸	市場価格、周辺相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して適正な賃貸条件に基づき賃貸する
PM業務委託	原則として実績、マーケット水準、役務提供の内容及び業務総量を勘案の上、適正な条件で決定する 本資産運用会社による定期的なパフォーマンス・チェックの結果、基準に達しない場合には契約を更新しない
売買・賃貸の媒介業務の委託	宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定する
工事発注（1件当たり1,000万円以上の工事）	第三者見積価格又は意見書等の検証資料を取得の上、対象物件に対する熟知度等を総合的に判断して適正価格により発注する

（注）大和ハウスがウェアハウジングした物件を取得する場合には、1 投資案件当たりの投資額に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を加算した金額をもって、取得することができるものとします。

IRカレンダー

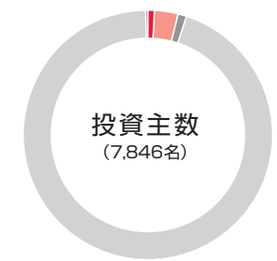


投資口価格の推移

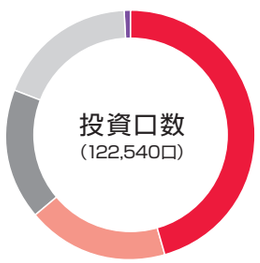


投資主の状況

（平成25年2月28日現在）



金融機関	1.0%	75名
その他の国内法人	3.1%	243名
外国人	1.0%	81名
個人・その他	94.7%	7,428名
証券会社	0.2%	19名



金融機関	45.6%	55,898口
その他の国内法人	18.3%	22,451口
外国人	17.2%	21,029口
個人・その他	18.3%	22,376口
証券会社	0.6%	786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。
また、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。
第11期（平成25年8月期）から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10期については、平成25年5月20日から平成25年6月28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。

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。

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

本印刷物「第10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。

ミックス
責任ある木質資源を使用した紙
FSC® C013080
www.fsc.org

VEGETABLE OIL INK