平成28年２月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

平成28年４月15日

不動産投資信託証券発行者名	大和ハウスリート投資法人	上　場　取　引　所　東	
コ　ー　ド　番　号	3263	ＵＲＬ	http://www.daiwahouse-reit.jp/
代　表　者	（役職名）執行役員	（氏名）筧　正澄	
資産運用会社名	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社		
代　表　者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）名島　弘尚	
問合せ先責任者	（役職名）取締役財務部長	（氏名）塚本　晴人	
	ＴＥＬ　(03)-5651-2895		
有価証券報告書提出予定日	平成28年５月26日	分配金支払開始予定日	平成28年５月９日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．平成28年２月期の運用、資産の状況（平成27年９月１日～平成28年２月29日）

(1) 運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年２月期	6,938	10.0	3,969	7.8	3,382	13.8	3,381	13.8
27年８月期	6,305	22.5	3,683	22.6	2,972	16.7	2,971	16.7

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
28年２月期	9,642	3.1	1.5	48.7
27年８月期	8,657	3.1	1.5	47.1

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
28年２月期	9,642	3,381	0	0	100.0	3.1
27年８月期	8,473	2,971	0	0	100.0	2.9

（注）平成27年８月期の配当性向は、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、小数第２位を四捨五入して表示しています。
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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年２月期	222,081	108,840	49.0	310,353
27年８月期	216,936	108,430	50.0	309,183

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年２月期	7,028	△7,920	1,029	14,510
27年８月期	2,289	△48,796	45,215	14,372

２．平成28年８月期の運用状況の予想（平成28年３月１日～平成28年８月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年８月期	7,148	3.0	3,760	△5.3	3,157	△6.7	3,157	△6.6	9,000	0

（参考）１口当たり予想当期純利益（28年８月期）9,000円

なお、１口当たり予想当期純利益は、次の算式により計算し、10円未満を切り捨てて記載しています。

１口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益／予想期末発行済投資口の総口数

（注）大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。以下、併せて「両投資法人」と総称します。）は、後記７ページ「２.運用方針及び運用状況　（２）運用状況　③決算期後に生じた重要な事実　（イ）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」に記載のとおり、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、平成28年4月15日付にて合併契約を締結しました。

本投資法人は本合併の効力発生により消滅するため、平成28年８月期に係る分配金を支払うことはできません。かかる金銭の分配に代えて、本合併後の存続投資法人であるDHIにより合併交付金が支払われます。後記８ページ「２.運用方針及び運用状況　（２）運用状況　③決算期後に生じた重要な事実　（イ）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　(d)合併交付金の交付」をご参照下さい。

本合併後の存続投資法人であるDHIの平成29年２月期（平成28年９月１日～平成29年２月28日）及び平成29年８月期（平成29年３月１日～平成29年８月31日）の運用状況の予想については、両投資法人が平成28年4月15日付で公表した「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併後の平成29年２月期及び平成29年８月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

①　期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	28年２月期	350,700口	27年８月期	350,700口
②　期末自己投資口数	28年２月期	0口	27年８月期	0口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記34ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※　監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。

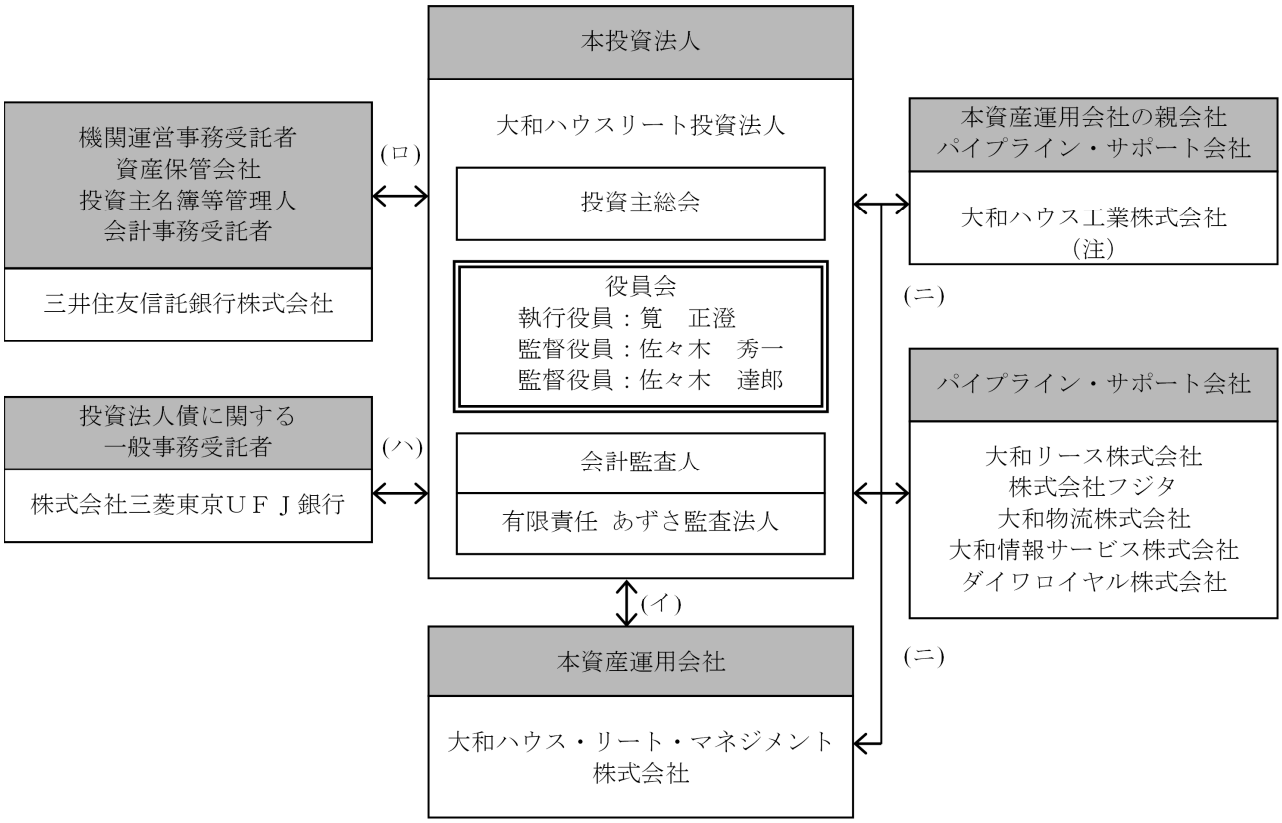
※　運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記10ページ「平成28年８月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

以 上

１．投資法人の関係法人

本書の日付現在における本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



（イ）資産運用委託契約
（ロ）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
（ハ）財務代理契約
（ニ）各パイプライン・サポート等に関する覚書

（注）大和ハウス工業株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

２．運用方針及び運用状況

（１）運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年11月25日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（２）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、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、本資産運用会社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。

（ロ）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。

（ハ）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。

（ニ）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。

② 次期の見通し

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。

（イ）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。

（ロ）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。

（ハ）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。

（ニ）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DHI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７ページ「２.運用方針及び運用状況　（２）運用状況　③決算期後に生じた重要な事実　（イ）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。

（ホ）平成28年８月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	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 利益超過分配金
平成28年8月期	百万円 7,148	百万円 3,760	百万円 3,157	百万円 3,157	円 9,000	円 0

（注）両投資法人は、後記７ページ「２.運用方針及び運用状況　（２）運用状況　③決算期後に生じた重要な事実　（イ）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」に記載のとおり、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、平成28年４月15日付にて合併契約を締結しました。

本投資法人は本合併の効力発生により消滅するため、平成28年８月期に係る分配金を支払うことはできません。かかる金銭の分配に代えて、本合併後の存続投資法人であるDHIにより合併交付金が支払われます。後記８ページ「２.運用方針及び運用状況　（２）運用状況　③決算期後に生じた重要な事実　（イ）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　(d)合併交付金の交付」をご参照下さい。

本合併後の存続投資法人であるDHIの平成29年２月期（平成28年９月１日～平成29年２月28日）及び平成29年８月期（平成29年３月１日～平成29年８月31日）の運用状況の予想については、両投資法人が平成28年4月15日付で公表した「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人との合併後の平成29年２月期及び平成29年８月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

上記の見通しの前提条件については、後記10ページ「平成28年８月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本見通しは分配金等の額を保証するものではありません。

なお、平成28年２月期からの主な増減要因として、以下を見込んでいます。

（営業収益）（対前期比＋209百万円）

・フォレオひらかたのマスターリース兼プロパティマネジメント契約変更に伴う共益費収入等の発生
・平成27年２月期に取得した１物件に係る賃貸事業収益の通期寄与

（営業費用）（対前期比＋418百万円）

・平成26年８月期及び平成27年２月期に取得した７物件に係る固定資産税等の発生
・フォレオひらかたのマスターリース兼プロパティマネジメント契約変更に伴う水光熱費等の発生
・平成27年２月期に取得した１物件に係る賃貸事業費用の通期発生

③　決算後に生じた重要な事実

（イ）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。

(a) 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（以下「本運用会社合併」といいます。）を行います。

本合併及び本運用会社合併の詳細については、両投資法人が平成28年4月15日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」及び「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社と大和ハウス・リート・マネジメント株式会社の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい。

(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。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

（ロ）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。

（ハ）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）本書の日付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。

平成28年８月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成28年８月期（第17期：平成28年３月１日～平成28年８月31日）（184日）
運用資産	・本投資法人が、本書の日付現在保有している不動産信託受益権41物件（平成28年６月15日付で取得する予定の不動産信託受益権（Dプロジェクト鳥栖（増築棟）、以下「取得予定資産」といいます。）を含みます。）について、平成28年８月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、物件の現所有者等により提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及び市場動向等を勘案し算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素等を勘案し算出しています。取得予定資産の場合は、物件の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに費用の変動要素等を勘案し算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、1,505百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等については、627百万円を想定しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。 ・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、必要と想定される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	・支払利息その他借入関連費用等として、603百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本書の日付現在の有利子負債総額102,000百万円につき平成28年８月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である350,700口を前提とし、平成28年８月期末までに新投資口の追加発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。

項目	前提条件
１口当たり分配金	・分配金（１口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、１口当たり分配金は変動する可能性があります。
１口当たり利益超過分配金	・利益を超えた金銭の分配については、本書の日付現在、行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（３）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成27年11月25日提出）における「投資リスク」に以下のリスクが追加されます。

DHIとの合併等に関するリスク

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。

しかし、本合併が効力を発生するためには、各投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、投資主が損害を受ける可能性があります。

３．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16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）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16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

（２）損益計算書

（単位：千円）

	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		
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

（３）投資主資本等変動計算書

第15期（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

第16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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：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
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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	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

（６）継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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。
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
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。
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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、第15期196,808千円、第16期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。
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、信託建設仮勘定 ③　信託預り敷金及び保証金
７．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。
８．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。

（８）注記表

（貸借対照表に関する注記）

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）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
借入実行残高	－	－
借入未実行残高	10,000,000	10,000,000

２　偶発債務

第15期（平成27年８月31日）

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。

第16期（平成28年２月29日）

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

（単位：千円）

第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
50,000	50,000

※４　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。

（単位：千円）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
投資有価証券	6,455	6,535

（損益計算書に関する注記）

※１　主要投資主との営業取引による取引高

（単位：千円）

	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
営業取引による取引高	331,331	357,350

※２　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	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．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		6,200,791		6,757,082
その他賃貸事業収入				
共益費収入	53,981		53,873	
その他収入	50,532	104,514	127,991	181,865
不動産賃貸事業収益合計		6,305,305		6,938,947
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	469,819		469,774	
外注委託費	172,475		211,662	
損害保険料	9,472		10,167	
修繕費	75,087		75,981	
減価償却費	1,359,422		1,487,307	
その他賃貸事業費用	54,635	2,140,913	128,775	2,383,668
不動産賃貸事業費用合計		2,140,913		2,383,668
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		4,164,392		4,555,278

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	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
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	350,700口	350,700口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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

（単位：千円）

	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
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
使途制限付信託預金（注）	△8,785,717	△9,259,214
現金及び現金同等物	14,372,896	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

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
１年内	10,648,952	11,178,100
１年超	79,229,689	76,680,733
合計	89,878,641	87,858,833

（金融商品に関する注記）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、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。第16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	－	－	－

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後記「有価証券に関する注記」をご参照下さい。

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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２） 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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
信託預り敷金及び保証金 ※	8,785,717	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（平成27年８月31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

金銭債権及び満期がある有価証券の決算日（平成28年２月29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（平成27年８月31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

投資法人債及び借入金の決算日（平成28年２月29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

（有価証券に関する注記）

第15期（平成27年８月31日）

満期保有目的の債券

（単位：千円）

	種類	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
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	－	－	－	－
合計		6,455	7,460	1,004

第16期（平成28年２月29日）

満期保有目的の債券

（単位：千円）

	種類	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
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	－	－	－	－
合計		6,535	8,583	2,047

（デリバティブ取引に関する注記）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

第15期（平成27年８月31日）及び第16期（平成28年２月29日）において該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

第15期（平成27年８月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	24,500,000	24,500,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」２.金融商品の時価等に関する事項（注１）（７）をご参照下さい。）

第16期（平成28年２月29日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	47,500,000	47,500,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」２.金融商品の時価等に関する事項（注１）（７）をご参照下さい。）

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

第15期（自　平成27年３月１日　至　平成27年８月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
法人主要投資主	大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	161,699	建設業	12.2	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	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４）	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

（注１）　取引金額には、消費税等は含まれておりませんが、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。

第16期（自　平成27年９月１日　至　平成28年２月29日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
法人主要投資主	大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	161,699	建設業	12.2	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	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

（注１）　取引金額には、消費税等は含まれておりませんが、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。

２．関連会社等

第15期（自　平成27年３月１日　至　平成27年８月31日）

該当事項はありません。

第16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。

３．兄弟会社等

第15期（自　平成27年３月１日　至　平成27年８月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和情報サービス株式会社	東京都台東区	200	不動産管理業	－	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	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
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	500	不動産管理業	－	プロパティマネジメント業務委託	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		
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和ライフネクスト株式会社（注４）	東京都港区	130	不動産管理業	－	保有不動産の修繕等	外注委託費	6,209	営業未払金	6,805
							修繕費等（注３）	7,399		
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和エネルギー株式会社	大阪市阿倍野区	50	環境事業	－	保有設備の賃貸	賃貸収入等	11,616	前受金	2,090
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和物流株式会社	大阪市西区	3,764	運送業	－	保有不動産の賃貸	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
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和ハウスリフォーム株式会社	大阪市北区	100	建築リフォーム工事業	－	保有不動産の修繕等	修繕費等（注３）	5,262	－	－
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	株式会社メディアテック	大阪市西区	50	情報通信業	－	ホームページサーバ利用	その他営業費用	148	未払金	26
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社	東京都中央区	200	投資運用業	－	資産運用業務の委託	資産運用報酬（注５）	497,197	未払費用	406,239

（注１）　取引金額には、消費税等は含まれておりませんが、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）　資産運用報酬には、個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかる運用報酬121,050千円が含まれています。

第16期（自　平成27年９月１日　至　平成28年２月29日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和情報サービス株式会社	東京都台東区	200	不動産管理業	－	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	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
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	500	不動産管理業	－	プロパティマネジメント業務委託	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		
							賃料収入等	750	－	－
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和ライフネクスト株式会社	東京都港区	130	不動産管理業	－	保有不動産の修繕等	外注委託費	6,289	営業未払金	16,638
							修繕費等（注３）	16,662		
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和エネルギー株式会社	大阪市阿倍野区	50	環境事業	－	保有設備の賃貸	賃貸収入等	11,616	前受金	2,090
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和物流株式会社	大阪市西区	3,764	運送業	－	保有不動産の賃貸	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
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和ハウスリフォーム株式会社	大阪市北区	100	建築リフォーム工事業	－	保有不動産の修繕等	修繕費等（注３）	155	営業未払金	167
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	エネサーブ株式会社	滋賀県大津市	7,629	環境事業	－	保有不動産の管理	外注委託費	360	－	－
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	株式会社メディアテック	大阪市西区	50	情報通信業	－	ホームページサーバ利用	その他営業費用	148	未払金	26
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	株式会社高環境エンジニアリング	東京都渋谷区	73	環境事業	－	保有不動産の管理	外注委託費	990	－	－
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	株式会社デザインアーク	大阪府西区	450	インテリア事業	－	保有不動産の修繕等	修繕費等（注３）	130	－	－
法人主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社	東京都中央区	200	投資運用業	－	資産運用業務の委託	資産運用報酬（注５）	484,927	未払費用	502,688

（注１）　取引金額には、消費税等は含まれておりませんが、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。
（注５）　資産運用報酬には、個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得にかかる運用報酬19,475千円が含まれています。

４．役員及び個人主要投資主等

第15期（自　平成27年３月１日　至　平成27年８月31日）

該当事項はありません。

第16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。

（税効果会計に関する注記）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
繰延税金資産（固定）		
繰越欠損金	179,825	179,542
繰延税金資産（固定）小計	179,825	179,542
評価性引当額	△179,825	△179,542
繰延税金資産（固定）合計	－	－
繰延税金資産（固定）の純額	－	－

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	第15期 （平成27年８月31日）	第16期 （平成28年２月29日）
法定実効税率	34.15	32.31
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.14	△32.30
評価性引当額の増減	△0.01	△0.01
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

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。

（賃貸等不動産に関する注記）

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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	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
貸借対照表計上額		
期首残高	143,439,633	190,886,420
期中増減額	47,446,786	6,449,917
期末残高	190,886,420	197,336,338
期末時価	218,038,000	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）　期中増減額のうち、第15期の主な増加額は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。第16期の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）　期末時価は、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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報に関する注記）

１．セグメント情報

(1) 報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

本投資法人は、本邦に所在している賃貸物流施設及び賃貸商業施設を対象に資産運用を行っています。

したがって、本投資法人は、運用資産の種類別セグメントから構成されており、「物流施設賃貸事業」及び「商業施設賃貸事業」の２つを報告セグメントとしています。

(2) 報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針に係る事項に関する注記」における記載と概ね同一です。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値です。

(3) 報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

第15期（自　平成27年３月１日　至　平成27年８月31日）

（単位：千円）

	物流施設賃貸事業	商業施設賃貸事業	調整額（注２）	財務諸表計上額
営業収益（注１）	5,021,497	1,283,808	－	6,305,305
セグメント利益	3,357,655	790,970	△464,718	3,683,907
セグメント資産	168,609,873	34,396,706	13,930,360	216,936,941
その他の項目				
減価償却費	1,147,206	212,215	340	1,359,762
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	48,786,447	1,501	－	48,787,948

（注１）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注２）セグメント利益の調整額△464,718千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額13,930,360千円は、流動資産13,424,828千円、投資その他の資産484,894千円及び繰延資産19,108千円等です。

その他項目の減価償却費の調整額340千円は、全社資産である無形固定資産の減価償却費です。

第16期（自　平成27年９月１日　至　平成28年２月29日）

（単位：千円）

	物流施設賃貸事業	商業施設賃貸事業	調整額（注２）	財務諸表計上額
営業収益（注１）	5,328,696	1,610,251	－	6,938,947
セグメント利益	3,557,566	972,626	△560,778	3,969,415
セグメント資産	167,346,812	42,597,025	12,138,065	222,081,904
その他の項目				
減価償却費	1,226,737	260,570	340	1,487,647
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	62,426	7,878,687	－	7,941,114

（注１）本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

（注２）セグメント利益の調整額△560,778千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料、役員報酬等です。

セグメント資産の調整額12,138,065千円は、流動資産11,437,412千円、投資その他の資産681,387千円及び繰延資産18,075千円等です。

その他項目の減価償却費の調整額340千円は、全社資産である無形固定資産の減価償却費です。

２．関連情報

第15期（自　平成27年３月１日　至　平成27年８月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。

（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照下さい。）

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
日立キャピタル株式会社	－（注）	物流施設賃貸事業

（注）賃料等を開示することについて賃借人の承諾が得られなかったため、記載していません。

第16期（自　平成27年９月１日　至　平成28年２月29日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

本投資法人の報告セグメントは、製品及びサービス毎に構成しているため、記載を省略しています。

（「報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報」をご参照下さい。）

(2) 地域に関する情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
日立キャピタル株式会社	－（注）	物流施設賃貸事業

（注）賃料等を開示することについて賃借人の承諾が得られなかったため、記載していません。

（１口当たり情報に関する注記）

	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
１口当たり純資産額	309,183円	310,353円
１口当たり当期純利益	8,657円	9,642円

（注１）　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２）　１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	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）	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）

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、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。

(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）本書の日付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）本書の日付現在、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。

（開示の省略）
退職給付、資産除去債務、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

（９）発行済投資口の総口数の増減

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。

４．役員の異動

（１）本投資法人の役員の異動

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	筧　正澄	昭和47年４月	三井信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）入行	－
		平成６年５月	同社　五反田支店長	
		平成８年７月	同社　融資企画部付部長	
		平成９年５月	同社　審査第一部長	
		平成12年４月	中央三井信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）　日本橋営業第三部長	
		平成12年６月	同社　執行役員日本橋営業第三部長	
		平成13年３月	同社　執行役員大阪支店長	
		平成15年６月	大東紡織株式会社　専務取締役　就任	
		平成18年６月	同社　取締役社長　就任	
		平成20年６月	株式会社日本トリム　監査役　就任	
		平成22年６月	中央三井信用保証株式会社（現　三井住友トラスト保証株式会社）　顧問	
		平成24年６月	株式会社システムトラスト研究所　監査役　就任	
		平成24年９月	大和ハウスリート投資法人　執行役員　就任（現任）	
監督役員	佐々木　秀一	昭和55年４月	弁護士登録（東京弁護士会） 真田法律事務所　入所	－
		昭和60年４月	佐々木法律事務所　開設	
		平成５年２月	佐々木・鈴木法律事務所（現　佐々木総合法律事務所）開設　パートナー（現　代表弁護士）（現任）	
		平成17年９月	株式会社伊勢半本店　社外取締役（現任）	
		平成19年９月	大和ハウスリート投資法人　監督役員　就任（現任）	
監督役員	佐々木　達郎	平成20年12月	弁護士登録（東京弁護士会）	－
		平成21年１月	ＴＭＩ総合法律事務所　入所	
		平成23年11月	加藤・西田・長谷川法律事務所　入所	
		平成25年11月	佐々木・鈴木法律事務所（現　佐々木総合法律事務所）入所（現任）	
		平成27年11月	大和ハウスリート投資法人　監督役員　就任（現任）	

（２）本資産運用会社の役員の異動

本資産運用会社の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役 （常勤）	名島　弘尚	昭和58年４月	大和ハウス工業株式会社　入社	－
		平成８年４月	同社　倉敷支店　経理総務課　課長	
		平成11年６月	同社　本社　経理部　経理課　課長	
		平成13年12月	同社　管理本部　経理部　税務・会計グループ　グループ長	
		平成16年４月	同社　管理本部　経理部　次長　兼　税務・会計グループ　グループ長	
		平成18年６月	同社　本店　管理部　部長	
		平成23年４月	同社　東京支社　経理部長	
		平成24年６月	同社　本社　経理部付　部長	
		平成24年７月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　出向　顧問	
		平成24年８月	同社　代表取締役社長　就任（現任）	
		平成25年４月	同社　転籍	
常務取締役 投資運用部長 （常勤）	松竹　健二朗	昭和58年４月	大和ハウス工業株式会社　入社	－
		平成６年１月	同社　大阪本社　流通店舗営業本部　課長	
		平成11年10月	同社　滋賀支店　流通店舗営業所　所長	
		平成16年４月	同社　営業本部　流通店舗事業推進部　ロック推進室　課長	
		平成17年１月	モリモト・アセットマネジメント株式会社（現　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）　出向　取締役企画部長　就任	
		平成17年11月	同社　専務取締役（投資運用部門担当）　就任	
		平成18年10月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　出向　取締役投資運用部長　就任	
		平成21年５月	同社　代表取締役社長　就任 大和ハウスリート投資法人　執行役員　就任	
		平成24年８月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　取締役投資運用部長　就任	
		平成27年４月	同社　常務取締役投資運用部長　就任（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 財務部長 （常勤）	塚本　晴人	昭和58年４月	三井信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）入行	－
		平成12年４月	中央三井信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）	
		平成15年８月	同社　八千代支店長	
		平成16年11月	同社　名古屋支店　営業第一部長　兼　金山橋出張所長	
		平成18年７月	同社　名古屋支店　営業第二部長	
		平成20年１月	同社　浦和支店長	
		平成21年７月	同社　内部監査部　事務監査グループ　主席業務監査役	
		平成23年３月	社会福祉法人三井記念病院　出向	
		平成25年４月	三井住友信託銀行株式会社　内部監査部　審議役	
		平成26年11月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　出向 取締役財務部長　就任（現任）	
		平成28年４月	同社　転籍	
取締役 経営管理部長 （常勤）	山平　將公	昭和62年４月	大和ハウス工業株式会社　入社	－
		平成13年７月	同社　鋼管構造・建築事業本部　事業推進部　担当課長	
		平成14年４月	同社　社長室　経営戦略部　鋼管構造・建築事業グループ（官公庁担当、東京駐在）上席主任	
		平成16年４月	同社　管理本部　不動産事業開発室　上席主任	
		平成19年４月	同社　経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室 総合開発支援グループ　グループ長	
		平成20年４月	同社　経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室　室長	
		平成21年１月	モリモト・アセットマネジメント株式会社（現　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）　取締役　就任	
		平成23年５月	ダイワハウス・オーストラリア・プロプライエタリー・リミテッド　取締役　就任	
		平成23年10月	同社　出向　社長　就任	
		平成27年４月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　出向　経営管理部　担当部長	
		平成27年10月	同社　取締役経営管理部長　就任（現任）	
監査役 （非常勤）	萩原　栄	平成６年４月	萩原茂税理士事務所　入所	－
		平成12年10月	税理士登録	
		平成13年10月	朝日監査法人（現　有限責任　あずさ監査法人）入社	
		平成18年５月	公認会計士登録	
		平成19年１月	萩原栄公認会計士事務所　所長　就任（現任）	
		平成20年１月	税理士法人フェニックス東京事務所　社員就任	
		平成20年４月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　監査役　就任（現任）	
		平成25年２月	ブライトリング・アジア株式会社　監査役　就任（現任）	
		平成25年２月	株式会社ケーアイエス　監査役　就任	
		平成25年４月	ブライトリング・ジャパン株式会社　監査役　就任（現任）	
		平成28年４月	株式会社マーケットプランニング　取締役　就任	
		平成28年４月	同社　代表取締役　就任（現任）	

５．参考情報

（１）投資状況

本投資法人の平成28年２月29日現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域		保有総額（百万円）（注２）	資産総額に対する比率（%）（注３）
信託不動産	物流施設	三大都市圏（注１）	首都圏	117,904	53.1
			中部圏	10,517	4.7
			近畿圏	14,001	6.3
		その他		15,799	7.1
	小　計			158,222	71.2
	商業施設	三大都市圏（注１）	首都圏	16,295	7.3
			中部圏	1,968	0.9
			近畿圏	4,561	2.1
		その他		16,288	7.3
	小　計			39,113	17.6
合　計				197,336	88.9
預金・その他の資産				24,745	11.1
資産総額（注４）				222,081	100.0
負債総額（注４）				113,240	51.0
純資産総額（注４）				108,840	49.0

（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、平成28年２月29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）を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）　「資産総額に対する比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）　「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を記載しています。

（２）投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が平成28年２月29日現在における保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	利率	償還期限	未収利息	前払経過利子	評価額	評価損益	投資比率	備考
国債証券	30年分離元本国債（第27回）	10,000	6,535	－	平成49年９月20日	－	－	8,583	2,047	0.0%	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	0.0%	

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③　その他投資資産の主要なもの

（イ）信託不動産の概要

本投資法人が平成28年２月29日現在における保有する信託不動産の概要は、以下のとおりです。

ａ．信託不動産の概要

物件番号（注１）	信託不動産（物件名称）	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	当期末帳簿価額（百万円）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	取得年月日
L-B-1	Ｄプロジェクト 町田	7,600	3.7	7,331	9,200	平成24年11月29日
L-B-2	Ｄプロジェクト 八王子	12,600	6.2	11,986	15,400	平成24年11月29日
L-B-3	Ｄプロジェクト 愛川町	2,600	1.3	2,515	3,320	平成24年11月28日
L-B-4	Ｄプロジェクト 新三郷	4,440	2.2	4,293	5,720	平成24年11月29日
L-B-5	Ｄプロジェクト 浦安Ⅰ	7,700	3.8	7,458	9,080	平成24年11月28日
L-B-6	Ｄプロジェクト 浦安Ⅱ	21,400	10.5	20,805	25,400	平成24年11月29日
L-B-7	Ｄプロジェクト 茜浜	2,550	1.3	2,478	2,890	平成24年11月28日
L-B-8	Ｄプロジェクト 野田	5,100	2.5	4,840	6,200	平成24年11月28日
L-B-9	Ｄプロジェクト 犬山	6,650	3.3	6,324	8,520	平成24年11月28日
L-B-10	Ｄプロジェクト 岐阜	900	0.4	846	1,100	平成24年11月29日
L-B-11	Ｄプロジェクト 寝屋川	4,600	2.3	4,431	5,830	平成24年11月28日
L-B-12	Ｄプロジェクト 札幌南	600	0.3	561	818	平成24年11月28日
L-B-13	Ｄプロジェクト 盛岡	1,000	0.5	936	1,200	平成24年11月29日
L-B-14	Ｄプロジェクト 仙台南	1,250	0.6	1,161	1,520	平成24年11月28日
L-B-15	Ｄプロジェクト 土浦	2,880	1.4	2,711	3,390	平成24年11月29日
L-B-16	Ｄプロジェクト 御殿場	950	0.5	912	1,140	平成24年11月28日
L-B-17	Ｄプロジェクト 西広島	990	0.5	955	1,210	平成24年11月28日
L-B-18	Ｄプロジェクト 福岡宇美	3,100	1.5	2,941	4,150	平成24年11月29日
L-B-19	Ｄプロジェクト 鳥栖	2,100	1.0	1,983	2,730	平成24年11月29日
L-B-20	Ｄプロジェクト 久喜Ⅰ	3,500	1.7	3,439	3,910	平成26年４月１日
L-B-21	Ｄプロジェクト 久喜Ⅱ	7,200	3.5	7,001	8,100	平成26年４月１日
L-B-22	Ｄプロジェクト 川越Ⅰ	3,100	1.5	3,054	3,480	平成26年４月１日
L-B-23	Ｄプロジェクト 川越Ⅱ	4,250	2.1	4,176	4,730	平成26年４月１日

物件番号（注１）	信託不動産（物件名称）	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	当期末帳簿価額（百万円）（注４）	期末算定価額（百万円）（注５）	取得年月日
L-B-24	ＤＰＬ犬山	3,380	1.7	3,347	3,850	平成26年４月１日
L-B-25	Ｄプロジェクト福岡箱崎	3,700	1.8	3,636	4,250	平成26年４月１日
L-B-26	Ｄプロジェクト久喜Ⅲ	7,340	3.6	7,277	7,640	平成27年４月１日
L-B-27	Ｄプロジェクト久喜Ⅳ	5,300	2.6	5,262	5,490	平成27年４月１日
L-B-28	Ｄプロジェクト久喜Ｖ	8,010	3.9	7,970	8,280	平成27年４月１日
L-B-29	Ｄプロジェクト久喜Ⅵ	4,980	2.4	4,935	5,130	平成27年４月１日
L-B-30	Ｄプロジェクト八潮	6,140	3.0	6,103	6,400	平成27年４月１日
L-B-31	Ｄプロジェクト西淀川	9,660	4.7	9,569	10,300	平成27年４月１日
L-B-32	Ｄプロジェクト松戸	6,990	3.4	6,972	7,370	平成27年６月１日
物流施設　合計		162,560	79.8	158,222	187,748	
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	3.6	6,496	7,640	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	2.5	4,561	4,580	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	2.6	4,760	4,740	平成20年12月11日
R-M-4	ウニクス高崎	2,570	1.3	2,582	2,950	平成25年３月27日
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	3,390	1.7	3,413	3,710	平成26年９月30日
R-M-6	ドリームタウンＡＬｉ	7,790	3.8	7,783	8,100	平成27年９月28日
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	0.8	1,625	1,640	平成20年12月11日
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	3.0	5,922	6,840	平成24年11月29日
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	1,944	1.0	1,968	2,380	平成26年２月25日
商業施設　合計		41,203	20.2	39,113	42,580	
ポートフォリオ　合計		203,763	100.0	197,336	230,328	

（注１）　「物件番号」は、用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、Rは商業施設をそれぞれ表し、そのうちL-BはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、R-Rはロードサイド型を、R-Mはモール型を、それぞれ表します。以下同じです。

（注２）　「取得価格」は、売買金額を記載しています。なお、売買金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、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。

（注３）　「投資比率」は、取得価格の総額に対する各資産の取得価格の比率を記載しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）　「当期末帳簿価額」は、平成28年２月29日現在における減価償却後の帳簿価額（信託建設仮勘定の金額は含まれていません。）を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）　「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百万円未満を切り捨てて記載しています。

b．信託不動産の所在地、建築時期、テナント数、年間賃料、総賃貸可能面積、総賃貸面積、及び稼働率は以下のとおりです。

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
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	1 (1)	－（注７）	50,490.39	50,490.39	100.00
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	2	－（注７）	62,394.17	62,394.17	100.00
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	1	－（注７）	14,240.84	14,240.84	100.00
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	1	－（注７）	11,289.91	11,289.91	100.00
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	1	－（注７）	36,515.81	36,515.81	100.00
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	1 (1)	－（注７）	72,320.01	72,320.01	100.00
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	1	－（注７）	11,663.39	11,663.39	100.00
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	1	－（注７）	29,232.53	29,232.53	100.00
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	1	－（注７）	43,723.70	43,723.70	100.00
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	1	－（注７）	7,669.91	7,669.91	100.00
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	1	－（注７）	11,151.51	11,151.51	100.00
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	1	－（注７）	6,749.10	6,749.10	100.00
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	－（注７）	9,558.32	9,558.32	100.00
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	－（注７）	11,052.27	11,052.27	100.00
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	1	－（注７）	17,448.86	17,448.86	100.00
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	1	－（注７）	6,737.53	6,737.53	100.00
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	2	－（注７）	5,093.51	5,093.51	100.00
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	4	246	24,729.56	24,729.56	100.00
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	1	－（注７）	8,826.00	8,826.00	100.00
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	1	－（注７）	22,708.72	22,708.72	100.00
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	1	－（注７）	50,490.00	50,490.00	100.00
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	1	206	16,150.88	16,150.88	100.00
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	1	277	19,872.00	19,872.00	100.00
L-B-24	ＤＰＬ犬山	愛知県犬山市	平成25年９月18日	1	－（注７）	21,628.50	21,628.50	100.00
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	1	－（注７）	34,710.80	34,710.80	100.00
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	1	－（注７）	26,937.41	26,937.41	100.00
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	1	－（注７）	26,460.00	26,460.00	100.00
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	1	－（注７）	47,320.89	47,320.89	100.00
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	1	－（注７）	29,244.66	29,244.66	100.00

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注１）	テナント数（注２）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	総賃貸面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
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	2	－（注７）	21,965.04	21,965.04	100.00
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	1	－（注７）	39,584.80	39,584.80	100.00
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	1	－（注７）	26,776.67	26,776.67	100.00
物流施設　合計				38	10,588	824,737.69	824,737.69	100.00
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	1	551	41,742.84	41,742.84	100.00
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	1 (25)	376	16,380.78	16,380.78	100.00
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	9	338	9,705.31	9,522.59	98.11
R-M-4	ウニクス高崎	群馬県高崎市	平成20年11月５日	1	260	9,277.08	9,277.08	100.00
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡	－	1	189	24,018.00	24,018.00	100.00
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	1 (34)	584	22,196.81	21,911.46	98.71
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	－（注７）	2,973.44	2,973.44	100.00
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	1	477	19,845.72	19,845.72	100.00
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	愛知県稲沢市	－	1	139	31,981.70	31,981.70	100.00
商業施設　合計				17	3,015	178,121.68	177,653.61	99.73
ポートフォリオ　合計				55	13,603	1,002,859.37	1,002,391.30	99.95

（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）　「テナント数」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の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３）　「年間賃料」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建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。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年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売上歩合賃料については、平成28年２月の売上に連動した月額売上歩合賃料を使用しています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注４）　「総賃貸可能面積」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面積を記載しています。

（注５）　「総賃貸面積」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を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、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６）　平成28年２月29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。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。

（注７）　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

（ロ）信託不動産の収益の状況

各信託不動産に係る賃貸事業収入等の収益状況概要は、以下のとおりです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

（ⅰ）金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。

（ⅱ）「その他賃貸事業収入」には、共益費、駐車場使用料、看板掲出料、水道光熱費収入、自動販売機収入、更新時手数料、設備賃料、原状回復収入、解約違約金等が含まれています。

（ⅲ）「公租公課」に含まれる固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年１月１日時点における所有者に課されます。取得時における前所有者との未経過の固定資産税及び都市計画税相当額の精算額は、付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。

（ⅳ）「外注委託費」には、プロパティ・マネジメント報酬、施設管理費等が含まれています。

（ⅴ）「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費が、本投資法人が資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

（ⅵ）「損害保険料」には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。

（ⅶ）「その他賃貸事業費用」には、水道光熱費、信託報酬等が含まれています。

（ⅷ）「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

物件番号	L-B-1	L-B-2	L-B-3	L-B-4
名称	Ｄプロジェクト 町田	Ｄプロジェクト 八王子	Ｄプロジェクト 愛川町	Ｄプロジェクト 新三郷
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	220,439	352,671	82,218	151,419
(D) 減価償却費	49,764	104,896	15,812	26,771
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	170,674	247,775	66,406	124,647

物件番号	L-B-5	L-B-6	L-B-7	L-B-8
名称	Ｄプロジェクト 浦安Ⅰ	Ｄプロジェクト 浦安Ⅱ	Ｄプロジェクト 茜浜	Ｄプロジェクト 野田
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	204,679	553,309	61,988	154,438
(D) 減価償却費	44,192	109,201	15,751	44,532
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	160,487	444,107	46,236	109,905

物件番号	L-B-9	L-B-10	L-B-11	L-B-12
名称	Dプロジェクト 犬山	Dプロジェクト 岐阜	Dプロジェクト 寝屋川	Dプロジェクト 札幌南
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	227,332	31,523	143,322	24,251
(D) 減価償却費	56,621	9,562	30,234	7,081
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	170,710	21,961	113,087	17,169

物件番号	L-B-13	L-B-14	L-B-15	L-B-16
名称	Dプロジェクト 盛岡	Dプロジェクト 仙台南	Dプロジェクト 土浦	Dプロジェクト 御殿場
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	36,972	41,953	100,094	33,249
(D) 減価償却費	11,211	15,183	28,702	8,854
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	25,760	26,769	71,392	24,395

物件番号	L-B-17	L-B-18	L-B-19	L-B-20
名称	Dプロジェクト 西広島	Dプロジェクト 福岡宇美	Dプロジェクト 鳥栖	Dプロジェクト 久喜Ⅰ
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	122,391	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	121,346	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	1,045	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	26,856	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	9,250	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	14,686	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	233	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	2,185	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	501	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	38,250	95,535	73,626	102,240
(D) 減価償却費	7,316	27,964	20,144	24,901
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	30,934	67,571	53,482	77,339

物件番号	L-B-21	L-B-22	L-B-23	L-B-24
名称	Dプロジェクト 久喜Ⅱ	Dプロジェクト 川越Ⅰ	Dプロジェクト 川越Ⅱ	ＤＰＬ 犬山
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	102,762	138,738	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	102,762	138,738	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－	－	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	12,046	14,151	－（注）
公租公課	－（注）	9,377	11,888	－（注）
外注委託費	－（注）	1,800	1,800	－（注）
損害保険料	－（注）	168	212	－（注）
修繕費	－（注）	450	－	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	250	250	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	216,328	90,715	124,586	99,412
(D) 減価償却費	69,959	19,037	28,741	27,087
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	146,369	71,678	95,844	72,325

物件番号	L-B-25	L-B-26	L-B-27	L-B-28
名称	Dプロジェクト 福岡箱崎	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
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	111,838	216,148	170,087	247,249
(D) 減価償却費	28,468	62,485	42,609	67,035
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	83,369	153,663	127,477	180,214

物件番号	L-B-29	L-B-30	L-B-31	L-B-32
名称	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
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業収入	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(B)賃貸事業費用　小計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
外注委託費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
損害保険料	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
修繕費	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
その他賃貸事業費用	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
(C) NOI（＝A-B)	150,280	171,221	284,342	191,651
(D) 減価償却費	47,924	45,611	88,068	41,006
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	102,356	125,609	196,273	150,644

物件番号	物流施設　合計
名称	
運用期間	
(A)賃貸事業収入　小計	5,328,696
賃貸事業収入	5,291,571
その他賃貸事業収入	37,124
(B)賃貸事業費用　小計	525,317
公租公課	353,502
外注委託費	112,204
損害保険料	8,584
修繕費	37,218
その他賃貸事業費用	13,806
(C) NOI（＝A-B)	4,803,379
(D) 減価償却費	1,226,737
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	3,576,641

物件番号	R-M-1	R-M-2	R-M-3	R-M-4
名称	アクロスモール 新鎌ヶ谷	フォレオ ひらかた	クイズゲート 浦和	ウニクス 高崎
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	275,700	190,028	227,828	129,870
賃貸事業収入	275,700	188,870	169,202	129,870
その他賃貸事業収入	－	1,158	58,626	－
(B)賃貸事業費用　小計	45,582	56,626	88,315	34,416
公租公課	25,694	23,115	14,010	10,067
外注委託費	8,703	7,983	32,924	20,360
損害保険料	454	330	157	111
修繕費	10,231	9,217	9,686	3,378
その他賃貸事業費用	500	15,980	31,537	500
(C) NOI（＝A-B)	230,117	133,401	139,513	95,453
(D) 減価償却費	72,221	43,496	51,956	14,341
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	157,896	89,905	87,556	81,111

物件番号	R-M-5	R-M-6	R-R-1	R-R-2
名称	アクロスプラザ 三芳（底地）	ドリームタウン ＡＬｉ	ライフ 相模原若松店	フォレオ せんだい宮の杜
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月28日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日
(A)賃貸事業収入　小計	94,284	334,379	－（注）	238,500
賃貸事業収入	94,284	249,422	－（注）	238,500
その他賃貸事業収入	－	84,956	－（注）	－
(B)賃貸事業費用　小計	9,734	91,634	－（注）	31,217
公租公課	9,534	－	－（注）	22,864
外注委託費	－	24,086	－（注）	3,600
損害保険料	－	269	－（注）	231
修繕費	－	2,228	－（注）	4,022
その他賃貸事業費用	200	65,050	－（注）	500
(C) NOI（＝A-B)	84,550	242,744	43,838	207,282
(D) 減価償却費	－	47,686	4,272	26,595
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	84,550	195,057	39,565	180,687

物件番号	R-R-3	商業施設　合計	ポートフォリオ合計
名称	アクロスプラザ 稲沢（底地）		
運用期間	自:平成27年９月１日 至:平成28年２月29日		
(A)賃貸事業収入　小計	69,660	1,610,251	6,938,947
賃貸事業収入	69,660	1,465,510	6,757,082
その他賃貸事業収入	－	144,741	181,865
(B)賃貸事業費用　小計	7,354	371,043	896,360
公租公課	7,154	116,271	469,774
外注委託費	－	99,457	211,662
損害保険料	－	1,583	10,167
修繕費	－	38,762	75,981
その他賃貸事業費用	200	114,968	128,775
(C) NOI（＝A-B)	62,306	1,239,207	6,042,586
(D) 減価償却費	－	260,570	1,487,307
(E) 不動産賃貸事業損益（＝C-D)	62,306	978,637	4,555,278

（注）　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

（ハ）稼働率の推移

ａ．各決算期時点における信託不動産のポートフォリオ稼働率の推移は以下のとおりです。

	投資物件数	総賃貸可能面積 （㎡）	総賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）（注）
第７期（平成23年８月31日）	5	74,224.40	74,116.72	99.85
第８期（平成24年２月29日）	4	70,802.37	70,694.69	99.84
第９期（平成24年８月31日）	4	70,802.37	70,734.16	99.90
第10期（平成25年２月28日）	24	531,535.41	531,521.94	99.99
第11期（平成25年８月31日）	25	540,812.49	540,799.02	99.99
第12期（平成26年２月28日）	26	572,794.19	572,537.79	99.95
第13期（平成26年８月31日）	32	738,355.09	738,194.62	99.97
第14期（平成27年２月28日）	33	762,373.09	762,164.49	99.97
第15期（平成27年８月31日）	40	980,662.56	980,418.24	99.97
第16期（平成28年２月29日）	41	1,002,859.37	1,002,391.30	99.95

（注）　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。

ｂ．各決算期時点における各信託不動産ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

（単位：%）

物件番号	物件名称	第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）	第11期（平成25年８月31日）	第12期（平成26年２月28日）	第13期（平成26年８月31日）	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）
L-B-1	Ｄプロジェクト町田	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-2	Ｄプロジェクト八王子	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-3	Ｄプロジェクト愛川町	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-4	Ｄプロジェクト新三郷	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-5	Ｄプロジェクト浦安Ⅰ	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-6	Ｄプロジェクト浦安Ⅱ	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-7	Ｄプロジェクト茜浜	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-8	Ｄプロジェクト野田	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-9	Ｄプロジェクト犬山	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-10	Ｄプロジェクト岐阜	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-11	Ｄプロジェクト寝屋川	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

物件番号	物件名称	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）	第11期（平成25年８月31日）	第12期（平成26年２月28日）	第13期（平成26年８月31日）	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）
L-B-12	Ｄプロジェクト札幌南	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-13	Ｄプロジェクト盛岡	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-14	Ｄプロジェクト仙台南	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-15	Ｄプロジェクト土浦	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-16	Ｄプロジェクト御殿場	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-17	Ｄプロジェクト西広島	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-18	Ｄプロジェクト 福岡宇美	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-19	Ｄプロジェクト鳥栖	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-20	Ｄプロジェクト久喜Ⅰ	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-21	Ｄプロジェクト久喜Ⅱ	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-22	Ｄプロジェクト川越Ⅰ	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-23	Ｄプロジェクト川越Ⅱ	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-24	ＤＰＬ犬山	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-25	Ｄプロジェクト 福岡箱崎	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-26	Ｄプロジェクト久喜Ⅲ	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
L-B-27	Ｄプロジェクト久喜Ⅳ	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
L-B-28	Ｄプロジェクト久喜Ⅴ	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
L-B-29	Ｄプロジェクト久喜Ⅵ	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
L-B-30	Ｄプロジェクト八潮	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
L-B-31	Ｄプロジェクト西淀川	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
L-B-32	Ｄプロジェクト松戸	－	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-M-2	フォレオひらかた	99.91	99.91	99.91	99.91	99.91	99.33	99.91	99.62	99.62	100.00
R-M-3	クイズゲート浦和	99.02	99.02	99.43	100.00	100.00	98.48	98.48	98.48	98.11	98.11
R-M-4	ウニクス高崎	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-M-5	アクロスプラザ三芳 （底地）	－	－	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00
R-M-6	ドリームタウンＡＬｉ	－	－	－	－	－	－	－	－	－	98.71
R-R-1	ライフ相模原若松店	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-R-3	アクロスプラザ稲沢 （底地）	－	－	－	－	－	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

（注）　本表には、各期末における各信託不動産の稼働率を、小数第３位を切り捨てて記載しています。

（ニ）主要テナントの概要

ａ．主要テナントの概要

本投資法人の平成28年２月29日現在における主要テナント及びテナント毎の当期賃料収入と賃貸面積は、以下のとおりです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10％以上を占めるテナントをいいます。

テナントの名称	業種	物件名称	当期賃料収入（百万円）	賃料収入比率（％）（注１）	賃貸面積（㎡）	面積比率（％）（注１）
日立キャピタル株式会社	その他金融業	Ｄプロジェクト町田 Ｄプロジェクト浦安Ⅱ	－（注２）	－（注２）	122,810.40	12.3
テナント全体の合計	－	－	6,757	100.0	1,002,391.30	100.0

（注１）小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注２）賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

ｂ．主要テナントへの賃貸条件

本投資法人の平成28年２月29日現在における主要テナントへの賃貸条件は以下のとおりです。

テナントの名称	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）
日立キャピタル株式会社	Ｄプロジェクト町田	平成39年２月28日	更新に関する合意はありません。	－（注）	－（注）
	Ｄプロジェクト浦安Ⅱ	平成39年５月31日	更新に関する合意はありません。	－（注）	－（注）

（注）　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

（ホ）鑑定評価書に係る概要

物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	収益価格（百万円）				
					直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
L-B-1	Ｄプロジェクト町田	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	9,200	9,380	4.7	9,120	4.6	4.9
L-B-2	Ｄプロジェクト八王子	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	15,400	15,300	4.6	15,500	１～３年度 4.5 ４～10年度 4.6	4.8
L-B-3	Ｄプロジェクト愛川町	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	3,320	3,350	4.9	3,300	4.9	5.1
L-B-4	Ｄプロジェクト新三郷	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	5,720	5,780	5.3	5,690	5.3	5.5
L-B-5	Ｄプロジェクト浦安Ⅰ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	9,080	9,310	4.4	8,980	4.5	4.6
L-B-6	Ｄプロジェクト浦安Ⅱ	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	25,400	25,500	4.3	25,300	4.3	4.5
L-B-7	Ｄプロジェクト茜浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	2,890	2,920	4.8	2,870	4.9	5.0
L-B-8	Ｄプロジェクト野田	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	6,200	6,250	4.9	6,180	4.8	5.1
L-B-9	Ｄプロジェクト犬山	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	8,520	8,410	5.2	8,560	１～９年度 5.1 10年度 5.2	5.4
L-B-10	Ｄプロジェクト岐阜	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	1,100	1,090	5.7	1,100	１～８年度 5.6 ９年度～ 5.7	5.9
L-B-11	Ｄプロジェクト寝屋川	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	5,830	5,850	4.9	5,820	4.9	5.1
L-B-12	Ｄプロジェクト札幌南	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	818	817	6.2	819	１～２年度 6.0 ３～10年度 6.1	6.4
L-B-13	Ｄプロジェクト盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	1,200	1,200	6.1	1,200	6.0	6.3
L-B-14	Ｄプロジェクト仙台南	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	1,520	1,510	5.4	1,530	１～５年度 5.2 ６～10年度 5.3	5.6
L-B-15	Ｄプロジェクト土浦	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	3,390	3,280	5.4	3,430	5.3	5.6
L-B-16	Ｄプロジェクト御殿場	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	1,140	1,130	5.6	1,150	5.5	5.8
L-B-17	Ｄプロジェクト西広島	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	1,210	1,170	5.6	1,220	A棟 １～７年度 5.6 ８～10年度 5.7 B棟 5.6	5.8
L-B-18	Ｄプロジェクト福岡宇美	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成28年 ２月29日	4,150	4,130	5.4	4,160	A棟 １～５年度 5.2 ６年度～ 5.3 B棟 １～６年度 5.1 ７年度～ 5.3 C棟 5.3 D棟 １～５年度 5.2 ６年度～ 5.3	5.6

物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	収益価格（百万円）				
					直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
L-B-19	Ｄプロジェクト鳥栖	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	2,730	2,760	5.4	2,710	１～８年度 5.4 ９年度～ 5.5	5.6
L-B-20	Ｄプロジェクト久喜Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	3,910	3,920	5.1	3,900	１～９年度 5.1 10年度 5.2	5.3
L-B-21	Ｄプロジェクト久喜Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	8,100	8,170	5.1	8,070	１～７年度 5.1 ８年度～ 5.2	5.3
L-B-22	Ｄプロジェクト川越Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	3,480	3,490	5.2	3,480	5.2	5.4
L-B-23	Ｄプロジェクト川越Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	4,730	4,790	5.2	4,700	5.2	5.4
L-B-24	ＤＰＬ犬山	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	3,850	3,860	5.2	3,850	5.1	5.4
L-B-25	Ｄプロジェクト福岡箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	4,250	4,280	5.1	4,230	5.0	5.3
L-B-26	Ｄプロジェクト久喜Ⅲ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	7,640	7,810	5.1	7,570	１～７年度 5.1 ８年度～ 5.2	5.3
L-B-27	Ｄプロジェクト久喜Ⅳ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	5,490	5,460	5.1	5,500	１～８年度 5.1 ９～10年度 5.2	5.3
L-B-28	Ｄプロジェクト久喜Ⅴ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	8,280	8,340	5.1	8,260	１～６年度 5.1 ７～10年度 5.2	5.3
L-B-29	Ｄプロジェクト久喜Ⅵ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	5,130	5,190	5.1	5,110	１～７年度 5.1 ８～10年度 5.2	5.3
L-B-30	Ｄプロジェクト八潮	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	6,400	6,440	4.8	6,350	4.3	5.1
L-B-31	Ｄプロジェクト西淀川	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	10,300	10,300	5.0	10,200	4.7	5.2
L-B-32	Ｄプロジェクト松戸	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	7,370	7,380	4.8	7,350	4.5	4.9
物流施設　合計				187,748	188,567	－	187,209	－	－
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	7,640	7,670	6.1	7,610	5.8	6.3
R-M-2	フォレオひらかた	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	4,580	4,610	6.4	4,540	5.9	6.5
R-M-3	クイズゲート浦和	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	4,740	4,750	6.2	4,730	5.5	6.0
R-M-4	ウニクス高崎	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	2,950	2,960	6.6	2,940	6.3	6.8
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年２月29日	3,710	－（注１）	－（注１）	3,710	4.6	－（注２）
R-M-6	ドリームタウンＡＬｉ	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	8,100	8,200	6.0	7,990	5.8	6.3
R-R-1	ライフ相模原若松店	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	1,640	1,650	5.3	1,620	4.9	5.4
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	6,840	6,870	6.1	6,810	5.8	6.3
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	平成28年２月29日	2,380	－（注１）	－（注１）	2,380	5.5	－（注２）
商業施設　合計				42,580	36,710	－	42,330	－	－
ポートフォリオ　合計				230,328	225,277	－	229,539	－	－

（注１）本件鑑定評価に当たっては、契約期間満了時に更地に復帰する契約内容であり、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は馴染まないため、直接還元法による価格を算定していません。

（注２）更地売却価格の算定に当たり、収益還元法を適用していないため、最終還元利回りを記載していません。

(ヘ) エンジニアリング・レポートの概要

各信託不動産について、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等のエンジニアリング・レポートを東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。エンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	信託不動産(物件名称)	調査年月日	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)(注1)	長期修繕費(千円)(注1)
L-B-1	Dプロジェクト町田	平成24年9月	－	－	6,288
L-B-2	Dプロジェクト八王子	平成24年9月	－	－	3,292
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	平成24年9月	－	－	600
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	平成24年9月	－	－	－
L-B-5	DプロジェクトⅠ	平成24年9月	－	－	5,489
L-B-6	DプロジェクトⅡ	平成24年9月	－	－	3,850
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	平成24年9月	－	－	430
L-B-8	Dプロジェクト野田	平成24年9月	－	－	1,342
L-B-9	Dプロジェクト犬山	平成24年9月	－	－	2,525
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	平成24年9月	－	－	－
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	平成24年9月	－	－	－
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	平成24年9月	－	－	354
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	平成24年9月	－	－	2,633
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	平成24年9月	－	－	634
L-B-15	Dプロジェクト土浦	平成24年9月	－	－	－
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	平成24年9月	－	－	54
L-B-17	Dプロジェクト西広島	平成24年9月	－	－	828
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	平成24年9月	－	－	3,154
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	平成24年9月	－	－	－
L-B-20	DプロジェクトⅠ	平成26年2月	－	－	486
L-B-21	DプロジェクトⅡ	平成26年2月	－	－	854
L-B-22	DプロジェクトⅠ	平成26年2月	－	－	587
L-B-23	DプロジェクトⅡ	平成26年2月	－	－	436
L-B-24	ＤＰＬ犬山	平成26年2月	－	－	403
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	平成26年2月	－	－	3,386
L-B-26	DプロジェクトⅢ	平成27年2月	－	－	3,579
L-B-27	DプロジェクトⅣ	平成27年2月	－	－	976
L-B-28	DプロジェクトⅤ	平成27年2月	－	－	4,949
L-B-29	DプロジェクトⅥ	平成27年2月	－	－	3,448
L-B-30	Dプロジェクト八潮	平成27年2月	－	－	5,802
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	平成27年2月	－	－	1,743
L-B-32	Dプロジェクト松戸	平成27年2月	－	－	1,739

物件番号	信託不動産（物件名称）	調査年月日	緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）（注１）	長期修繕費（千円）（注１）
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	平成24年９月	－	－	24,941
R-M-2	フォレオひらかた	平成24年９月	－	－	20,471
R-M-3	クイズゲート浦和	平成24年９月	－	－	10,776
R-M-4	ウニクス高崎	平成25年３月	－	－	6,448
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）（注２）	－	－	－	－
R-M-6	ドリームタウンＡＬｉ	平成27年９月	－	－	18,281
R-R-1	ライフ相模原若松店	平成24年９月	－	－	2,768
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	平成24年９月	－	－	1,387
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）（注２）	－	－	－	－
ポートフォリオ　合計			－	－	144,932

（注１）「短期修繕費」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した各調査時点における１年以内に必要とする修繕費を記載しています。
「長期修繕費」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した各調査時点における12年間の修繕費を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を千円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「長期修繕費」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

（注２）「アクロスプラザ三芳（底地）」及び「アクロスプラザ稲沢（底地）」は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、記載していません。

（ト）地震リスク調査報告書の概要

各信託不動産に係るＰＭＬは、以下のとおりです。各ＰＭＬの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、各信託不動産について地震保険は付保していません。

物件番号	信託不動産（物件名称）	ＰＭＬ（%）
L-B-1	Ｄプロジェクト町田	2.7
L-B-2	Ｄプロジェクト八王子	6.0
L-B-3	Ｄプロジェクト愛川町	5.5
L-B-4	Ｄプロジェクト新三郷	0.8
L-B-5	Ｄプロジェクト浦安Ⅰ	3.5
L-B-6	Ｄプロジェクト浦安Ⅱ	2.1
L-B-7	Ｄプロジェクト茜浜	1.7
L-B-8	Ｄプロジェクト野田	1.7
L-B-9	Ｄプロジェクト犬山	3.4
L-B-10	Ｄプロジェクト岐阜	4.1
L-B-11	Ｄプロジェクト寝屋川	2.7
L-B-12	Ｄプロジェクト札幌南	1.9
L-B-13	Ｄプロジェクト盛岡	8.1
L-B-14	Ｄプロジェクト仙台南	1.5
L-B-15	Ｄプロジェクト土浦	1.6
L-B-16	Ｄプロジェクト御殿場	7.0
L-B-17	Ｄプロジェクト西広島	2.3
L-B-18	Ｄプロジェクト福岡宇美	1.3
L-B-19	Ｄプロジェクト鳥栖	4.2

物件番号	信託不動産（物件名称）	ＰＭＬ（%）
L-B-20	Ｄプロジェクト久喜Ⅰ	0.5
L-B-21	Ｄプロジェクト久喜Ⅱ	3.4
L-B-22	Ｄプロジェクト川越Ⅰ	7.6
L-B-23	Ｄプロジェクト川越Ⅱ	3.2
L-B-24	ＤＰＬ犬山	7.0
L-B-25	Ｄプロジェクト福岡箱崎	10.9
L-B-26	Ｄプロジェクト久喜Ⅲ	0.1
L-B-27	Ｄプロジェクト久喜Ⅳ	1.7
L-B-28	Ｄプロジェクト久喜Ⅴ	2.8
L-B-29	Ｄプロジェクト久喜Ⅵ	2.0
L-B-30	Ｄプロジェクト八潮	1.6
L-B-31	Ｄプロジェクト西淀川	7.3
L-B-32	Ｄプロジェクト松戸	3.1
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	2.4
R-M-2	フォレオひらかた	13.3
R-M-3	クイズゲート浦和	1.8
R-M-4	ウニクス高崎	1.0
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）（注１）	－
R-M-6	ドリームタウンＡＬｉ	1.8
R-R-1	ライフ相模原若松店	11.0
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	2.8
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）（注１）	－
ポートフォリオ全体（注２）		1.7

（注１）「アクロスプラザ三芳（底地）」及び「アクロスプラザ稲沢（底地）」は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、ＰＭＬを算定していません。

（注２）「ポートフォリオ全体」欄記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて底地物件である「アクロスプラザ三芳（底地）」及び「アクロスプラザ稲沢(底地)」を除く39物件の集合体に対して個別物件と同様にＰＭＬを求めた数値（ポートフォリオＰＭＬ）を記載しています。

（チ）信託不動産の担保提供の状況

該当事項はありません。

④　ポートフォリオ分散の状況

信託不動産に係る平成28年２月29日現在におけるポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

（イ）用途別

用途区分	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注１）
物流施設	32	162,560	79.8
商業施設	9	41,203	20.2
合計	41	203,763	100.0

（ロ）地域区分別

地域区分		物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注１）	
三大都市圏	首都圏	22	138,619	68.0	83.8
	中部圏	4	12,874	6.3	
	近畿圏	3	19,300	9.5	
その他		12	32,970		16.2
合計		41	203,763		100.0

（ハ）賃貸期間別（注２）

（契約期間別）

賃貸期間	テナント数（注３）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注４）	比率（%）（注５）
10年以上	74	13,235	97.3
10年未満	38	369	2.7
合計	112	13,603	100.0

（残存期間別）

賃貸期間	テナント数（注３）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注４）	比率（%）（注５）
15年以上	8	2,000	14.7
10年以上15年未満	32	7,876	57.9
５年以上10年未満	17	2,398	17.6
５年未満	55	1,330	9.8
合計	112	13,603	100.0

（ニ）築年数別

築年数（注６）	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注１）
５年未満	12	68,250	34.4
５年以上10年未満	24	118,929	59.9
10年以上	3	11,250	5.7
合計	39	198,429	100.0

平均築年数（※）	6.8年

（※）　取得価格ベース（加重平均）

（ホ）契約形態別

契約形態	物件数	年間賃料（消費税別）（百万円）（注４）	比率（%）（注５）
サブリース型マスターリース	3	1,288	9.5
パススルー型マスターリース	4	2,673	19.7
ダイレクトリース	34	9,642	70.9
合計	41	13,603	100.0

（ヘ）賃料形態（賃貸面積ベース）

契約形態	テナント数（注３）	賃貸面積（㎡）	比率（%）
固定賃料	96	991,152.42	98.9
固定賃料及び歩合賃料	12	10,760.48	1.1
歩合賃料	4	478.40	0.0
合計	112	1,002,391.30	100.0

（ト）契約（年間賃料ベース）

契約形態	テナント数（注３）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注４）	比率（%）（注５）
定期借家（借地）契約	92	7,740	56.9
普通借家契約	20	5,863	43.1
合計	112	13,603	100.0

（注１）　「比率」は、資産の取得価格の総額に対する、各項目に該当する資産の取得価格の合計の比率を、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。

（注２）　「賃貸期間」は、平成28年２月29日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書に基づいて記載しています。

（注３）　「テナント数」は、平成28年２月29日現在における各信託不動産に係るエンドテナントの数（ただし、サブリース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は、マスターリース会社をエンドテナントとみなして算出した数）を記載しています。

（注４）　「年間賃料」は、平成28年２月29日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（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ついてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額）の合計額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売上歩合賃料については、平成28年２月の売上に連動した月額売上歩合賃料を使用しています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注５）　「比率」は、ポートフォリオの年間賃料の総額に対する、各項目に該当する年間賃料額の比率を、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。

（注６）　「築年数」は、平成28年２月29日時点における築年数に基づいて記載しています。

⑤　保有不動産の資本的支出

（イ）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	－	－

（ロ）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

（ハ）長期修繕計画のために積立てた金銭

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

（単位：百万円）

営業期間	第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