

平成27年2月期 決算短信 (REIT)

平成27年4月17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) 寛 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27年5月27日 分配金支払開始予定日 平成27年5月11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27年2月期の運用、資産の状況 (平成26年9月1日～平成27年2月28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	%
27年2月期	5,146	4.4	3,003	5.3	2,546	7.9	2,545	7.9
26年8月期	4,928	18.6	2,853	22.9	2,359	20.4	2,359	20.4

	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	%	%	%
27年2月期	8,673	3.2	1.5	49.5
26年8月期	8,188	3.3	1.6	47.9

(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	%	%
27年2月期	8,674	2,545	0	—	100.0	3.2
26年8月期	8,039	2,359	0	—	100.0	3.1

(注) 平成26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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
27年2月期	166,825	80,593	48.3	274,614
26年8月期	163,088	80,407	49.3	273,979

(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
27年2月期	5,067	△3,430	621	15,664
26年8月期	2,292	△25,420	28,152	13,406

2. 平成27年8月期の運用状況の予想（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29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
27年8月期	6,279	22.0	3,615	20.4	2,859	12.3	2,858	12.3	8,150	0
28年2月期	6,593	5.0	3,695	2.2	3,087	8.0	3,086	8.0	8,800	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（27年8月期）8,150円、1口当たり予想当期純利益（28年2月期）8,800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円未満を切捨てしています。

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数

※ 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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	27年2月期	293,480口	26年8月期	293,480口
② 期末自己投資口数	27年2月期	0口	26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32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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

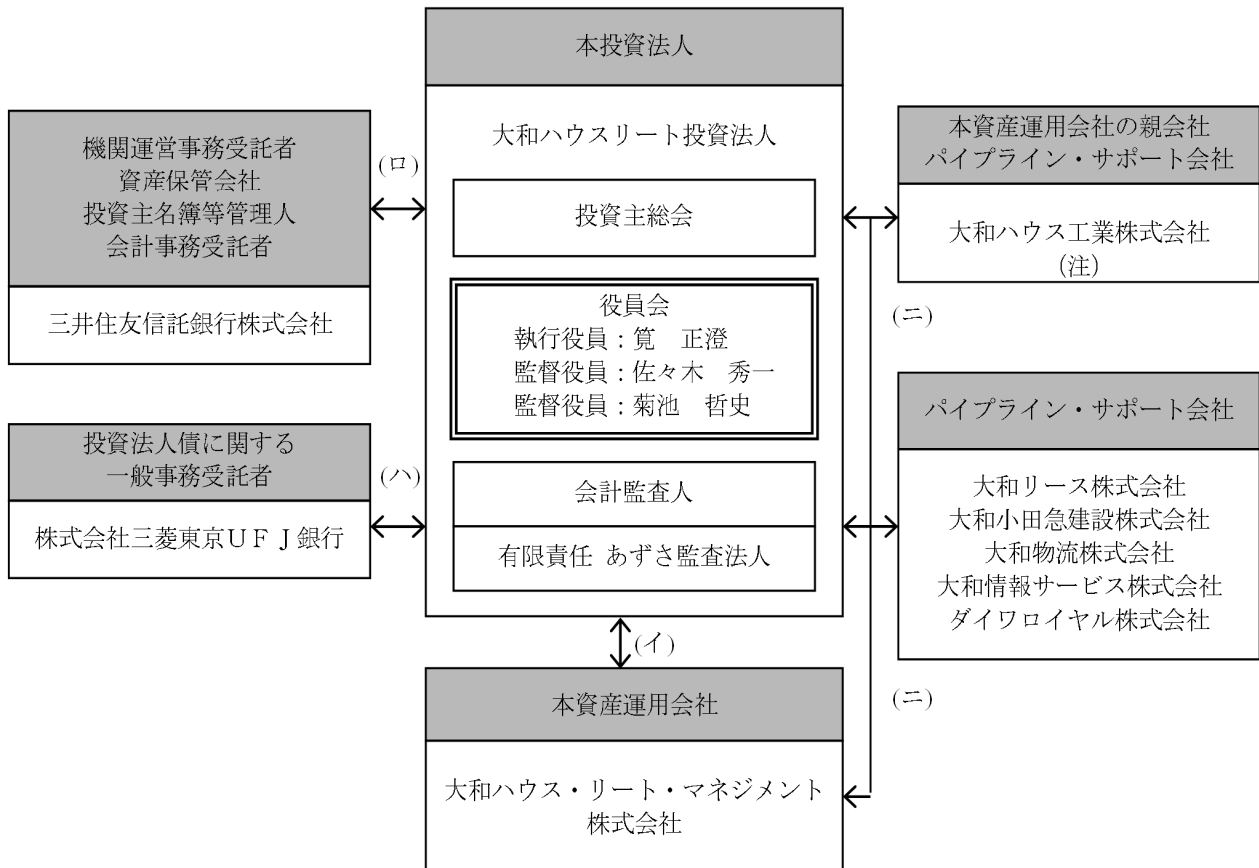
1. 本資料に記載されている運用状況の見直し等の将来に関する記述は、大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記9ページ「平成27年8月期及び平成28年2月期の運用状況の見直しの前提条件」をご参照下さい。
2. 本投資法人は、平成27年3月3日及び平成27年3月16日開催の役員会において、一般募集による新投資口発行及び第三者割当による新投資口発行を行うことを決定しました。一般募集による新投資口発行については平成27年3月23日に払込が完了し、第三者割当による新投資口発行については平成27年4月14日に払込が完了しています。
上記「2. 平成27年8月期の運用状況の予想（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期の運用状況の予想（平成27年9月1日～平成28年2月29日）」については、発行済投資口数293,480口に上記新投資口発行（一般募集52,000口、第三者割当5,220口）による発行投資口数57,220口を加えた、発行済投資口数350,700口を前提としています。

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。

当期(平成27年2月期)において、平成26年12月12日付で、本投資法人は株式会社三菱東京UFJ銀行との間で第1回無担保投資法人債にかかる財務代理契約(以下「財務代理契約」といいます。)を締結し、また、平成26年12月25日付で、本投資法人及び大和ハウス・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。)は大和物流株式会社、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パイプライン・サポート等に関する覚書を締結しています。



(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など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26年11月28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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成19年9月14日に設立し、平成19年10月23日関東財務局への登録が完了しました(関東財務局長第66号)。

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

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

当期(平成27年2月期)においては、借入金による調達資金により、商業施設のアクロスプラザ三芳(底地)(取得価格3,390百万円)を取得し、その結果、平成27年2月28日現在の本投資法人の保有資産は33物件(取得価格合計147,553百万円)(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119社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社22社及び持分法非適用関連会社2社(平成27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、平成26年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあり、個人消費等で弱さが一時的に顕在化したものの各種政策の効果もあり、緩やかな回復基調が続いています。

不動産市場では、国土交通省が平成27年2月に発表した地価100Kレポートによると、上昇を示す地区が引き続き全体の8割を占め、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まりが、地価動向の上昇基調を継続させていると見られます。

J-REIT市場では、東証REIT指数が平成25年12月の終値から平成26年12月の終値にかけ25.3%上昇し、投資口価格は堅調に推移しました。J-REITによる平成26年の資産取得額は約1兆5,800億円となり、引き続き高水準を保ちましたが、前年同期比29.4%の減少と取得ペースは鈍化しました。

物流施設の賃貸マーケットは、主たる需要先であるeコマースや小売業の通信販売事業者等の事業拡大に支えられ、底堅く推移しています。シービーアールイー株式会社が平成27年2月に公表した大型マルチテナント型物流施設の空室率は、首都圏、近畿圏がそれぞれ3.8%、0.4%(平成26年12月現在)と低水準を維持し、募集賃料の水準も安定的に推移しています。引き続き、eコマースや小売業の通信販売事業者等の成長が見込まれるほか、物流機能に関する付加価値提供サービスを総合的に請け負う3PL(サードパーティロジスティクス)の利用の拡大や、新たな広域ネットワークの構築により物流施設に対するテナント需要は維持されるものと思われれます。

商業施設を取り巻く環境については、雇用・所得環境の改善を受け、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26年間に於いて前年比2.0%増と底堅い動きとなっています。スーパーマーケット業界では、高齢化の進行や共働き世帯の増加等を受けネットスーパーや弁当宅配等の食品を扱う宅配ビジネスが拡大傾向にあるほか、通販・宅配と連携した顧客サービスの強化を図る等、より独自性を高めた販売戦略が展開されています。

かかる環境のもと、本投資法人は、当期(平成27年2月期)に大和ハウスグループとのコラボレーションにより商業施設のアクロスプラザ三芳(底地)(取得価格3,390百万円)を取得することで資産規模の拡大とポートフォリオの分散を実現しました。平成27年2月28日現在の保有物件は33物件(期末帳簿価額合計143,439百万円)、総賃貸可能面積762,373.09㎡、稼働率99.97%(小数第3位を切捨てして記載しています。)となっています。

(ハ) 資金調達概要

本投資法人は当期(平成27年2月期)において、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26年9月30日付にて資金の借入合計3,000百万円を行い、当該借入の内、短期借入金2,000百万円については平成26年12月24日に発行した第1回無担保投資法人債による調達資金により期限前弁済をしています。この結果、平成27年2月28日現在での本投資法人の有利子負債総額は77,500百万円(借入総額75,500百万円、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100.0%となっています。

なお、平成27年2月28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27年2月28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27年2月28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27年2月28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) 業績及び分配概要

当期(平成27年2月期)の業績は、営業収益5,146百万円、営業利益3,003百万円、経常利益2,546百万円、当期純利益2,545百万円となりました。

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8,674円となりました。

② 次期の見通し

これまで、平成26年4月の消費税率引き上げ後の反動減や、米国の金融政策動向に伴う海外景気下振れ懸念があったものの、国内景気は政府による経済対策等の効果により、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、低金利での借入金や投資法人債による資金調達環境を背景に、各投資法人の物件取得に対する意欲は引き続き高い水準で推移するものと思われます。また、平成26年1月から導入された「少額投資非課税制度(NISA)」を利用した投資口への投資やJ-REITを投資対象とする投資信託の購入拡大により、今後も個人投資家層の資金流入が期待されます。

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これまで一貫としてきてい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。

(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を締結し、安定的な外部成長を目指しています。また、平成26年12月25日付で、大和ハウスグループの一員である、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パイプライン・サポート等に関する覚書を新たに締結しています(以下、新規締結の覚書を含めて「サポート契約」といいます。)。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。

（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。

（二）平成27年8月期及び平成28年2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27年8月期	百万円 6,279	百万円 3,615	百万円 2,859	百万円 2,858	円 8,150	円 0
平成28年2月期	百万円 6,593	百万円 3,695	百万円 3,087	百万円 3,086	円 8,800	円 0

上記の見通しの前提条件については、後記9ページ「平成27年8月期及び平成28年2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。

③ 決算後に生じた重要な事実

（イ）新投資口の発行

平成27年3月3日及び平成27年3月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については平成27年3月23日、第三者割当による新投資口については平成27年4月14日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は105,459百万円、発行済投資口の総口数は350,700口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行済投資口数： 52,000口（国内34,800口、海外17,200口）
発行価格： 1口当たり495,300円
発行価格の総額： 25,755,600,000円
払込金額（発行価額）： 1口当たり479,044円
払込金額（発行価額）の総額： 24,910,288,000円
払込期日： 平成27年3月23日

(b) 第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数： 5,220口
払込金額（発行価額）： 1口当たり479,044円
払込金額（発行価額）の総額： 2,500,609,680円
払込期日： 平成27年4月14日
割当先： 野村證券株式会社

(ロ) 資金の借入

本投資法人は、平成27年3月30日付で以下に記載の資金の借入契約を締結し、資金の借入を実施しました。

借入先	借入 金額 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期日	返済方法	担保
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.57125 固定金利	平成27年 4月1日	平成32年 4月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	3,000	0.8711 固定金利 (注)		平成34年 10月3日		
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	4,000	0.9866 固定金利 (注)		平成35年 10月2日		
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000	1.2315 固定金利 (注)		平成37年 10月1日		
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	1.1815 固定金利		平成37年 10月1日		
株式会社日本政策投資銀行	1,500	1.46 固定金利		平成39年 4月1日		
合計	16,500					

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

本投資法人は、平成27年3月30日付で以下に記載の資金の借入契約を締結しました。

借入先	借入 金額 (百万円)	利率 (%)	借入 予定日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	4,000	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR) + 0.20 変動金利	平成27年 6月1日	平成28年 6月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(ハ) 資産の取得

本投資法人は、平成27年3月3日付で以下の資産の取得に関して、売買契約を締結し、6物件合計41,430百万円の資産を取得しました。

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅲ
取得価格(注1)	7,340,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地1
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅳ
取得価格(注1)	5,300,000千円
取得先(注3)	ディエイチ・ファンド・フォー合同会社
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	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字饅面6201番地5
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜V
取得価格(注1)	8,010,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飴面6201番地6
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜VI
取得価格(注1)	4,980,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市清久町48番地3
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト八潮
取得価格(注1)	6,140,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県八潮市大字新町50番地1
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト西淀川
取得価格(注1)	9,660,000千円
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	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号
取得日	平成27年4月1日

本投資法人は、平成27年3月3日付で以下の資産の取得に関して、売買契約を締結しました。

物件名称	Dプロジェクト松戸
取得予定価格(注1)	6,990,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類(注4)	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3
取得予定日(注5)	平成27年6月1日

(注1) 取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注2) 投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています

(注3) ディエイチ・ファンド・フォー合同会社は、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信託受益権の取得、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ことから、当該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4) 売買契約締結日現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約において、本物件の取得日と同日付で日立キャピタル株式会社が本件建物及び事業用借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。

(注5) 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は決済・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。

平成27年8月期及び平成28年2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	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月期(第15期:平成27年3月1日～平成27年8月31日)(184日) 平成28年2月期(第16期:平成27年9月1日～平成28年2月29日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が、本書の日付現在保有している39物件(以下「運用資産」といいます。)に、平成27年6月1日取得予定の不動産信託受益権(Dプロジェクト松戸、以下「取得予定資産」といいます。)を追加した合計40物件について、平成27年8月期末及び平成28年2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	<ul style="list-style-type: none"> 運用資産の賃貸事業収益については、本日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	<ul style="list-style-type: none"> 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、運用資産の場合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、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、平成27年8月期に1,359百万円、平成28年2月期に1,439百万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、平成27年8月期に476百万円、平成28年2月期に476百万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。平成27年4月1日取得の不動産信託受益権6物件(以下「取得済資産」といいます。)及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、平成28年8月期から費用計上されることとなります。取得済資産及び取得予定資産について、取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等の総額は195百万円と想定しています。 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、各営業期間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、一般的に営業期間により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、各営業期間で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	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行にかかる一時的な費用として、平成27年8月期に182百万円を見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用等として、平成27年8月期に575百万円、平成28年2月期に610百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の有利子負債総額94,000百万円に加えて、短期借入金4,000百万円の新規借入れを平成27年6月1日に行う予定であり、平成27年8月期末時点の有利子負債残高が98,000百万円となることを前提としています。 上記の他に平成28年2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	<ul style="list-style-type: none"> 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2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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

最近の有価証券届出書(平成27年3月3日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,059,887	13,304,049
信託現金及び信託預金	9,318,628	9,519,539
営業未収入金	15,796	9,284
前払費用	156,284	150,445
未収消費税等	1,071,441	—
その他	910	537
流動資産合計	21,622,949	22,983,855
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	67,305,078	67,319,157
減価償却累計額	△4,403,658	△5,391,154
信託建物(純額)	62,901,419	61,928,002
信託構築物	2,568,482	2,574,228
減価償却累計額	△218,008	△265,975
信託構築物(純額)	2,350,474	2,308,252
信託機械及び装置	343,654	343,654
減価償却累計額	△7,345	△16,160
信託機械及び装置(純額)	336,308	327,494
信託土地	75,462,499	78,875,884
信託建設仮勘定	300	18,260
有形固定資産合計	141,051,002	143,457,893
無形固定資産		
その他	2,210	1,870
無形固定資産合計	2,210	1,870
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 6,294	※4 6,375
長期前払費用	406,485	354,891
投資その他の資産合計	412,780	361,267
固定資産合計	141,465,993	143,821,030
繰延資産		
投資法人債発行費	—	20,141
繰延資産合計	—	20,141
資産合計	163,088,942	166,825,027

(単位：千円)

	第13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	88,692	72,930
1年内返済予定の長期借入金	—	20,000,000
未払金	12,282	39,002
未払費用	346,292	403,535
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	247,317
前受金	526,541	593,896
その他	32,221	24,053
流動負債合計	1,006,635	21,381,340
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	74,500,000	55,500,000
信託預り敷金及び保証金	7,174,671	7,349,732
固定負債合計	81,674,671	64,849,732
負債合計	82,681,307	86,231,073
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,048,300	78,048,300
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,359,334	2,545,653
剰余金合計	2,359,334	2,545,653
投資主資本合計	80,407,635	80,593,954
純資産合計	※3 80,407,635	※3 80,593,954
負債純資産合計	163,088,942	166,825,027

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	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
営業収益		
貸貸事業収入	※1, ※2 4,824,857	※1, ※2 5,045,000
その他貸貸事業収入	※2 103,632	※2 101,876
営業収益合計	4,928,490	5,146,876
営業費用		
貸貸事業費用	※1, ※2 1,669,573	※1, ※2 1,689,447
資産運用報酬	297,219	348,725
資産保管手数料	11,763	13,989
一般事務委託手数料	14,525	15,518
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	※1 75,843	69,462
営業費用合計	2,074,925	2,143,143
営業利益	2,853,565	3,003,733
営業外収益		
受取利息	1,914	2,069
消費税等還付加算金	—	1,621
受取保険金	4,159	912
その他	80	80
営業外収益合計	6,154	4,683
営業外費用		
支払利息	360,447	373,687
投資法人債利息	—	2,987
投資法人債発行費償却	—	516
投資口交付費	55,863	—
融資関連費用	83,490	85,017
営業外費用合計	499,800	462,208
経常利益	2,359,918	2,546,209
税引前当期純利益	2,359,918	2,546,209
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	2,359,313	2,545,604
前期繰越利益	21	49
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,359,334	2,545,653

(3) 投資主資本等変動計算書

第13期(自平成26年3月1日至平成26年8月31日)

(単位:千円)

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

第14期(自平成26年9月1日至平成27年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	78,048,300	2,359,334	2,359,334	80,407,635	80,407,635
当期変動額					
剰余金の配当		△2,359,285	△2,359,285	△2,359,285	△2,359,285
当期純利益		2,545,604	2,545,604	2,545,604	2,545,604
当期変動額合計	—	186,318	186,318	186,318	186,318
当期末残高	※1 78,048,300	2,545,653	2,545,653	80,593,954	80,593,954

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	第13期		第14期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
I 当期末処分利益		2,359,334,949		2,545,653,759
II 分配金額		2,359,285,720		2,545,645,520
(投資口1口当たり分配金の額)		(8,039)		(8,674)
III 次期繰越利益		49,229		8,239

分配金額の算出方法	<p>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、かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数293,480口の整数倍の最大値となる2,359,285,720円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	<p>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、かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数293,480口の整数倍の最大値となる2,545,645,520円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第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。</p>
-----------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	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
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,359,918	2,546,209
減価償却費	1,010,501	1,044,618
投資法人債発行費償却	-	516
受取利息	△1,914	△2,069
支払利息	360,447	376,674
投資口交付費	55,863	-
前払費用の増減額(△は増加)	△18,114	5,839
長期前払費用の増減額(△は増加)	△88,952	51,593
営業未収入金の増減額(△は増加)	△6,881	6,512
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,071,441	1,071,441
営業未払金の増減額(△は減少)	4,694	△18,084
未払消費税等の増減額(△は減少)	△95,280	248,945
未払金の増減額(△は減少)	△3,837	6,005
未払費用の増減額(△は減少)	39,720	56,479
前受金の増減額(△は減少)	106,902	67,354
預り金の増減額(△は減少)	8,331	△8,168
その他	△12,711	△11,598
小計	2,647,244	5,442,270
利息の受取額	1,914	2,069
利息の支払額	△355,944	△375,910
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	2,292,609	5,067,824
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	△25,420,643	△3,430,758
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,420,643	△3,430,758
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	-	2,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△2,000,000
長期借入れによる収入	11,500,000	1,000,000
投資法人債の発行による収入	-	1,979,342
投資口の発行による収入	18,611,387	-
分配金の支払額	△1,959,250	△2,358,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,152,136	621,115
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	5,024,103	2,258,181
現金及び現金同等物の期首残高	8,382,408	13,406,512
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,406,512	※1 15,664,693

(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13期151,449千円、第14期4,859千円です。
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13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28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13期(平成26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26年8月期の当期純利益に与える影響は1%未満です。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。

第14期(平成27年2月28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2月期の当期純利益に与える影響は2%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13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28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13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
投資有価証券	6,294	6,375

(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13期		第14期	
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
営業取引による取引高		328,962		324,234

※2 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第13期		第14期	
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		4,824,857		5,045,000
その他賃貸事業収入				
共益費収入	53,943		54,002	
その他収入	49,689	103,632	47,873	101,876
不動産賃貸事業収益合計		4,928,490		5,146,876
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	363,681		356,751	
外注委託費	160,677		162,749	
損害保険料	8,160		8,124	
修繕費	73,151		60,938	
減価償却費	1,010,161		1,044,278	
その他賃貸事業費用	53,741	1,669,573	56,605	1,689,447
不動産賃貸事業費用合計		1,669,573		1,689,447
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		3,258,916		3,457,429

(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数

	第13期		第14期	
	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日		自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口数		293,480口		293,480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13期		第14期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
現金及び預金		11,059,887		13,304,049
信託現金及び信託預金		9,318,628		9,519,539
使途制限付信託預金(注)		△6,972,003		△7,158,895
現金及び現金同等物		13,406,512		15,664,693

(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13期 (平成26年8月31日)		第14期 (平成27年2月28日)	
	1年内		7,622,483	
1年超		59,916,791		60,145,093
合計		67,539,274		67,942,805

(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14期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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	11,059,887	11,059,887	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,318,628	9,318,628	—
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	6,294	6,948	653
資産計	20,384,811	20,385,464	653
(6) 長期借入金	74,500,000	74,846,801	346,801
(7) 信託預り敷金及び保証金	202,667	193,948	△8,719
負債計	74,702,667	75,040,749	338,082
デリバティブ取引	—	—	—

平成27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。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	13,304,049	13,304,049	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,519,539	9,519,539	—
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	6,375	7,340	964
資産計	22,829,964	22,830,929	964
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,014,894	14,894
(5) 投資法人債	2,000,000	2,011,000	11,000
(6) 長期借入金	55,500,000	56,085,166	585,166
(7) 信託預り敷金及び保証金	190,837	185,352	△5,484
負債計	77,690,837	78,296,413	605,576
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) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

(5) 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。

(7) 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13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
信託預り敷金及び保証金 ※	6,972,003	7,158,895

※ 信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ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26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	11,059,887	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,318,628	—	—	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	—	—	—	10,000
合計	20,378,516	—	—	—	—	10,000

金銭債権及び満期がある有価証券の決算日(平成27年2月28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	13,304,049	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,519,539	—	—	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	—	—	—	10,000
合計	22,823,589	—	—	—	—	10,000

(注4) 借入金の決算日(平成26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
長期借入金	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	—	23,500,000
合計	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	—	23,500,000

投資法人債及び借入金の決算日(平成27年2月28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
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	20,000,000	15,000,000	16,000,000	—	10,000,000	14,500,000
合計	20,000,000	15,000,000	16,000,000	—	10,000,000	16,500,000

(有価証券に関する注記)

第13期(平成26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	6,294	6,948	653
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		6,294	6,948	653

第14期(平成27年2月28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	6,375	7,340	964
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		6,375	7,340	964

(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13期(平成26年8月31日)及び第14期(平成27年2月28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13期(平成26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	13,500,000	13,500,000	(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)(6)をご参照下さい。)

第14期(平成27年2月28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	13,500,000	13,500,000	(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)(6)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13期(自 平成26年3月1日 至 平成26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	12.8	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	76,111	営業未払金	31,633
							修繕費等 (注3)	13,742		
							雑費	609	-	-
							不動産信託 受益権の購 入(注4)	25,130,000	-	-
							貸貸収入等	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14期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	12.8	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	77,580	営業未払金	14,872
							修繕費等 (注3)	8,153		
							貸貸収入等	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13期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

該当事項はありません。

第14期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

第13期(自 平成26年3月1日 至 平成26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	49,910	営業未払金	32,148
							水道光熱費	32,631		
							その他賃貸 事業費用	2,895		
							修繕費等 (注3)	40,980		
							-	-	信託預り敷 金及び保証 金	
賃貸収入等	345,360	前受金	11,610							
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	7,914	営業未払金	6,006
							その他賃貸 事業費用	3,078		
							修繕費等 (注3)	8,442		
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 ダイワ サービス	大阪市 西区	130	不動産 管理業	-	保有不動産 の修繕等	外注委託費	6,096	営業未払金	1,183
							修繕費等 (注3)	444		
							雑費	40	-	
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	8,955	前受金	1,934
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	201,250	前受金	42,262
							信託預り敷 金の引受	313,648	信託預り敷 金及び保証 金	313,648
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4)	360,044	未払費用	319,991

(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) 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62,825千円が含まれています。

第14期(自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28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	48,969	営業未払金	30,924	
							水道光熱費	30,211			
							その他賃貸 事業費用	5,344			
							修繕費等 (注3)	20,821			
							不動産信託 受益権の購 入(注4)	3,390,000	-		-
							信託預り敷 金の引受	188,568	信託預り敷 金及び保証 金		879,288
賃貸収入等	424,454	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	9,323	営業未払金	4,712	
							その他賃貸 事業費用	4,654			
							修繕費等 (注3)	6,783			
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 ダイワ サービス (注5)	大阪市 西区	130	不動産 管理業	-	保有不動産 の修繕等	外注委託費	6,096	営業未払金	5,309	
							修繕費等 (注3)	5,023			
							その他賃貸 事業費用	250	-		-
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	11,306	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	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	その他賃貸 事業費用	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	186	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6)	357,200	未払費用	376,623	

(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) 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が、平成27年2月28日現在の情報を記載しています。

(注6) 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8,475千円が含まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

第13期(自平成26年3月1日至平成26年8月31日)

該当事項はありません。

第14期(自平成26年9月1日至平成27年2月28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13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
繰延税金資産(固定)		
繰越欠損金	189,210	189,001
繰延税金資産(固定)小計	189,210	189,001
評価性引当額	△189,210	△189,001
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13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
法定実効税率	36.59	34.16
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58	△34.15
評価性引当額の増減	△0.01	△0.01
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02

3. 決算日後の税率変更

「所得税法の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後開始する計算期間から法人税率が引下げられることとなりました。これに伴い、平成27年9月1日以後開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が改正前の34.15%から32.31%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13期		第14期	
	自	平成26年3月1日	自	平成26年9月1日
	至	平成26年8月31日	至	平成27年2月28日
貸借対照表計上額				
期首残高		116,644,835		141,050,702
期中増減額		24,405,867		2,388,930
期末残高		141,050,702		143,439,633
期末時価		158,606,000		167,135,000

(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13期の主な増加額はDプロジェクト久喜Ⅰ、Dプロジェクト久喜Ⅱ、Dプロジェクト川越Ⅰ、Dプロジェクト川越Ⅱ、DPL犬山、Dプロジェクト福岡箱崎の取得(25,392,754千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,010,161千円)によるものです。第14期の主な増加額はアクロスプラザ三芳(底地)の取得(3,413,384千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,044,278千円)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13期(自平成26年3月1日至平成26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)	3,736,594	1,191,895	—	4,928,490
セグメント利益	2,509,463	735,335	△391,233	2,853,565
セグメント資産	119,362,195	31,071,178	12,655,568	163,088,942
その他の項目				
減価償却費	799,090	211,070	340	1,010,501
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	25,368,031	23,106	—	25,391,138

(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△391,233千円は、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12,655,568千円は、流動資産12,272,820千円、投資その他の資産380,538千円等です。

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14期(自平成26年9月1日至平成27年2月28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)	3,879,561	1,267,315	—	5,146,876
セグメント利益	2,620,502	816,996	△433,765	3,003,733
セグメント資産	118,468,509	34,563,670	13,792,847	166,825,027
その他の項目				
減価償却費	832,039	212,238	340	1,044,618
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	18,675	3,432,494	—	3,451,169

(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△433,765千円は、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13,792,847千円は、流動資産13,439,210千円、投資その他の資産331,625千円及び繰延資産20,141千円等です。

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13期(自平成26年3月1日至平成26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
三菱食品株式会社	－ (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14期(自平成26年9月1日至平成27年2月28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
三菱食品株式会社	－ (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13期		第14期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
1口当たり純資産額		273,979円		274,614円
1口当たり当期純利益		8,188円		8,673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13期		第14期	
	自	平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自	平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期純利益(千円)		2,359,313		2,545,604
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)		2,359,313		2,545,604
期中平均投資口数(口)		288,123		293,480

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

平成27年3月3日及び平成27年3月16日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については平成27年3月23日、第三者割当による新投資口については平成27年4月14日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は105,459百万円、発行済投資口の総口数は350,700口となっております。

(a) 新投資口発行(一般募集)

発行済投資口数 : 52,000口(国内34,800口、海外17,200口)
 発行価格 : 1口当たり495,300円
 発行価格の総額 : 25,755,600,000円
 払込金額(発行価額) : 1口当たり479,044円
 払込金額(発行価額)の総額 : 24,910,288,000円
 払込期日 : 平成27年3月23日

(b) 第三者割当による新投資口発行

発行済投資口数 : 5,220口
 払込金額(発行価額) : 1口当たり479,044円
 払込金額(発行価額)の総額 : 2,500,609,680円
 払込期日 : 平成27年4月14日
 割当先 : 野村證券株式会社

2. 資金の借入

本投資法人は、平成27年3月30日付で以下に記載の資金の借入契約を締結し、資金の借入を実施しました。

借入先	借入 金額 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期日	返済方法	担保
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	0.57125 固定金利	平成27年 4月1日	平成32年 4月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫	3,000	0.8711 固定金利 (注)		平成34年 10月3日		
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行	4,000	0.9866 固定金利 (注)		平成35年 10月2日		
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000	1.2315 固定金利 (注)		平成37年 10月1日		
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,000	1.1815 固定金利		平成37年 10月1日		
株式会社日本政策投資銀行	1,500	1.46 固定金利		平成39年 4月1日		
合計	16,500					

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

本投資法人は、平成27年3月30日付で以下に記載の資金の借入契約を締結しました。

借入先	借入 金額 (百万円)	利率 (%)	借入 予定日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	4,000	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR) + 0.20 変動金利	平成27年 6月1日	平成28年 6月1日	期限一括 弁済	無担保 無保証

3. 資産の取得

本投資法人は、平成27年3月3日付で以下の資産の取得に関して、売買契約を締結し、6物件合計41,430百万円の資産を取得しました。

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅲ
取得価格(注1)	7,340,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地1
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅳ
取得価格(注1)	5,300,000千円
取得先(注3)	ディエイチ・ファンド・フォー合同会社
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	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字饅面6201番地5
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜V
取得価格（注1）	8,010,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飴面6201番地6
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト久喜VI
取得価格（注1）	4,980,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市清久町48番地3
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト八潮
取得価格（注1）	6,140,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県八潮市大字新町50番地1
取得日	平成27年4月1日

物件名称	Dプロジェクト西淀川
取得価格（注1）	9,660,000千円
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	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号
取得日	平成27年4月1日

本投資法人は、平成27年3月3日付で以下の資産の取得に関して、売買契約を締結しました。

物件名称	Dプロジェクト松戸
取得予定価格（注1）	6,990,000千円
取得先（注2）	大和ハウス工業株式会社
資産の種類（注4）	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3
取得予定日（注5）	平成27年6月1日

（注1）取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

（注2）投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

（注3）ディエイチ・ファンド・フォー合同会社は、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信託受益権の取得、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ことから、当該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4）売買契約締結日現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約において、本物件の取得日と同日付で日立キャピタル株式会社が本件建物及び事業用借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。

(注5) 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は決済・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。

(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)

(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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の本書の日付現在における役員の変動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	寛 正澄	昭和47年4月 平成6年5月 平成8年7月 平成9年5月 平成12年4月 平成12年6月 平成13年3月 平成15年6月 平成18年6月 平成20年6月 平成22年6月 平成24年6月 平成24年9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 同社 五反田支店長 同社 融資企画部付部長 同社 審査第一部長 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 同社 執行役員日本橋営業第三部長 同社 執行役員大阪支店長 大東紡織株式会社 専務取締役 就任 同社 取締役社長 就任 株式会社日本トリム 監査役 就任 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 株式会社システムトラスト研究所 監査役 就任 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 昭和60年4月 平成5年2月 平成17年9月 平成19年9月	弁護士登録(東京弁護士会) 真田法律事務所 入所 佐々木法律事務所 開設 佐々木・鈴木法律事務所 開設 パートナー(現任) 株式会社伊勢半本店 社外取締役(現任) 大和ハウスリート投資法人 監督役員 就任(現任)	—
監督役員	菊池 哲史	平成2年4月 平成7年9月 平成9年9月 平成13年10月 平成19年2月 平成19年9月 平成21年10月	大正製薬株式会社 入社 販売計画部販売計画課 上野システム株式会社 入社 業務部業務課 大内明公認会計士事務所 入所 朝日監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人) 入社 菊池哲史公認会計士事務所 開業(現任) 大和ハウスリート投資法人 監督役員 就任(現任) 税理士法人まもる 代表社員 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 平成8年4月 平成11年6月 平成13年12月 平成16年4月 平成18年6月 平成23年4月 平成24年6月 平成24年7月 平成24年8月 平成25年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 倉敷支店 経理総務課 課長 同社 本社 経理部 経理課 課長 同社 管理本部 経理部 税務・会計グループ グループ長 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 同社 本店 管理部 部長 同社 東京支社 経理部長 同社 本社 経理部付 部長 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 出向 顧問 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 就任(現任) 同社 転籍	—
常務取締役 投資運用部長 (常勤)	松竹 健二郎	昭和58年4月 平成6年1月 平成11年10月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年11月 平成18年10月 平成21年5月 平成24年8月 平成27年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 大阪本社 流通店舗営業本部 課長 同社 滋賀支店 流通店舗営業所 所長 同社 営業本部 流通店舗事業推進部 ロック推進室 課長 モリモト・アセットマネジメント株式会社(現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社) 出向 取締役企画部長 就任 同社 専務取締役(投資運用部門担当) 就任 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 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 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 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 平成12年4月 平成15年8月 平成16年11月 平成18年7月 平成20年1月 平成21年7月 平成23年3月 平成25年4月 平成26年11月	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 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) 同社 八千代支店長 同社 名古屋支店 営業第一部長 兼 金山橋出張所長 同社 名古屋支店 営業第二部長 同社 浦和支店長 同社 内部監査部 事務監査グループ 主席業務監査役 社会福祉法人三井記念病院 出向 三井住友信託銀行株式会社 内部監査部 審議役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 出向 取締役財務部長 就任(現任)	—
取締役 経営管理部長 (常勤)	轟田 祐一	平成9年4月 平成16年3月 平成22年4月 平成26年4月 平成26年4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 横浜支店 集合住宅営業所 同社 松本支店 経理総務課 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 マネージャー 同社 経営管理部長 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 平成12年10月 平成13年10月 平成18年5月 平成19年1月 平成20年1月 平成20年4月 平成25年2月 平成25年2月 平成25年4月	萩原茂税理士事務所 入所 税理士登録 朝日監査法人(現 有限責任 あずさ監査法人) 入社 公認会計士登録 萩原栄公認会計士事務所 所長 就任(現任) 税理士法人フェニックス東京事務所 社員就任 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) ブライトリング・アジア株式会社 監査役 就任(現任) 株式会社ケーアイエス 監査役 就任 ブライトリング・ジャパン株式会社 監査役 就任(現任)	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成27年2月28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	80,465	48.2
			中部圏	10,677	6.4
			近畿圏	4,492	2.7
		その他		16,098	9.6
	小計		111,733	67.0	
	商業施設	三大都市圏 (注1)	首都圏	16,550	9.9
			中部圏	1,968	1.2
			近畿圏	4,600	2.8
		その他		8,586	5.1
	小計		31,706	19.0	
合計		143,439	86.0		
預金・その他の資産(注4)				23,385	14.0
資産総額(注5)				166,825	100.0
負債総額(注5)				86,231	51.7
純資産総額(注5)				80,593	48.3

(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27年2月28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) 「預金・その他の資産」には、信託建設仮勘定の額を含んで記載しています。

(注5) 「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27年2月28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	6,375	—	平成49年 9月20日	—	—	7,340	964	0.0%	営業保証金として 供託しています。
	合計	10,000	6,375	—	—	—	—	7,340	964	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27年2月28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	5.2	7,420	8,840	平成24年 11月29日
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	12,600	8.5	12,196	14,800	平成24年 11月29日
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	2,600	1.8	2,547	3,160	平成24年 11月28日
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	4,440	3.0	4,346	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	5.2	7,546	8,910	平成24年 11月28日
L-B-6	Dプロジェクト 浦安II	21,400	14.5	21,023	24,900	平成24年 11月29日
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	2,550	1.7	2,497	2,830	平成24年 11月28日
L-B-8	Dプロジェクト 野田	5,100	3.5	4,929	6,090	平成24年 11月28日
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	6,650	4.5	6,432	8,210	平成24年 11月28日
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	900	0.6	865	1,080	平成24年 11月29日
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	4,600	3.1	4,492	5,730	平成24年 11月28日
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	600	0.4	576	805	平成24年 11月28日
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	1,000	0.7	958	1,180	平成24年 11月29日
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	1,250	0.8	1,191	1,440	平成24年 11月28日
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	2,880	2.0	2,768	3,330	平成24年 11月29日
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	950	0.6	919	1,130	平成24年 11月28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-17	Dプロジェクト 西広島	990	0.7	970	1,190	平成24年 11月28日
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	3,100	2.1	2,996	3,850	平成24年 11月29日
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	2,100	1.4	2,023	2,670	平成24年 11月29日
L-B-20	Dプロジェクト 久喜I	3,500	2.4	3,489	3,750	平成26年 4月1日
L-B-21	Dプロジェクト 久喜II	7,200	4.9	7,141	7,800	平成26年 4月1日
L-B-22	Dプロジェクト 川越I	3,100	2.1	3,092	3,380	平成26年 4月1日
L-B-23	Dプロジェクト 川越II	4,250	2.9	4,234	4,620	平成26年 4月1日
L-B-24	D P L 犬山	3,380	2.3	3,379	3,680	平成26年 4月1日
L-B-25	Dプロジェクト 福岡箱崎	3,700	2.5	3,692	4,090	平成26年 4月1日
物流施設 合計		114,140	77.4	111,733	133,185	
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	7,419	5.0	6,640	7,630	平成19年 12月12日
R-M-2	フォレオ ひらかた	5,040	3.4	4,600	4,520	平成20年 12月11日
R-M-3	クイズゲート 浦和	5,360	3.6	4,863	4,760	平成20年 12月11日
R-M-4	ユニクス 高崎	2,570	1.7	2,611	2,900	平成25年 3月27日
R-M-5	アクロスプラザ 三芳(底地)	3,390	2.3	3,413	3,590	平成26年 9月30日
R-R-1	ライフ 相模原若松店	1,650	1.1	1,633	1,580	平成20年 12月11日
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	6,040	4.1	5,975	6,620	平成24年 11月29日
R-R-3	アクロスプラザ 稲沢(底地)	1,944	1.3	1,968	2,350	平成26年 2月25日
商業施設 合計		33,413	22.6	31,706	33,950	
ポートフォリオ 合計		147,553	100.0	143,439	167,135	

(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27年2月28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27年2月28日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を百万円未満を切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(m ²)(注4)	総賃貸面積(m ²)(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 (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 (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	242	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
物流施設 合計				30	7,687	606,448.22	606,448.22	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)
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 (23)	375	16,380.78	16,319.18	99.62
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	10	341	9,705.31	9,558.31	98.48
R-M-4	ユニクス 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-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	2,432	155,924.87	155,716.27	99.86
ポートフォリオ 合計				47	10,119	762,373.09	762,164.49	99.97

(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27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、転賃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27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27年2月28日現在における各信託不動産に係る各転賃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(複数の転賃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27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27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27年2月28日現在における各信託不動産に係る各転賃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、物流施設において底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27年2月28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、単位未満を切捨てして記載しています。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26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28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)	204,226	356,710	81,660	150,148
(D) 減価償却費	49,835	104,896	15,843	26,771
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	154,390	251,814	65,817	123,376

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26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28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)	199,730	554,328	67,993	154,162
(D) 減価償却費	44,228	109,201	15,706	44,532
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	155,501	445,126	52,287	109,629

大和ハウスリート投資法人(3263)
平成27年2月期決算短信

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26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28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)	226,698	31,457	142,808	25,380
(D) 減価償却費	56,607	9,562	30,234	7,081
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	170,090	21,894	112,573	18,299

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26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28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)	35,964	43,596	99,878	33,128
(D) 減価償却費	11,219	15,202	28,702	8,725
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,745	28,393	71,176	24,403

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26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
(A) 賃貸事業収入 小計	- (注)	121,889	- (注)	- (注)
賃貸事業収入	- (注)	120,853	- (注)	- (注)
その他賃貸事業収入	- (注)	1,036	- (注)	- (注)
(B) 賃貸事業費用 小計	- (注)	13,562	- (注)	- (注)
公租公課	- (注)	9,598	- (注)	- (注)
外注委託費	- (注)	3,156	- (注)	- (注)
損害保険料	- (注)	242	- (注)	- (注)
修繕費	- (注)	65	- (注)	- (注)
その他賃貸事業費用	- (注)	500	- (注)	- (注)
(C) NOI (=A-B)	38,174	108,326	73,268	113,934
(D) 減価償却費	7,316	28,087	20,144	24,901
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	30,858	80,239	53,123	89,033

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26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28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)	2,227	2,273	— (注)
公租公課	— (注)	—	—	— (注)
外注委託費	— (注)	1,800	1,800	— (注)
損害保険料	— (注)	177	223	— (注)
修繕費	— (注)	—	—	— (注)
その他賃貸事業費用	— (注)	250	250	— (注)
(C) NOI (=A-B)	244,478	100,534	136,464	112,778
(D) 減価償却費	69,959	19,037	28,741	27,028
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	174,519	81,496	107,722	85,750

物件番号	L-B-25	物流施設 合計
名称	Dプロジェクト 福岡箱崎	
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	
(A) 賃貸事業収入 小計	— (注)	3,879,561
賃貸事業収入	— (注)	3,843,691
その他賃貸事業収入	— (注)	35,870
(B) 賃貸事業費用 小計	— (注)	412,569
公租公課	— (注)	256,879
外注委託費	— (注)	87,336
損害保険料	— (注)	6,756
修繕費	— (注)	48,914
その他賃貸事業費用	— (注)	12,682
(C) NOI (=A-B)	131,157	3,466,992
(D) 減価償却費	28,468	832,039
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	102,688	2,634,952

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	ユニクス 高崎
運用期間	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
(A) 賃貸事業収入 小計	275,700	190,820	233,638	129,870
賃貸事業収入	275,700	187,986	170,498	129,870
その他賃貸事業収入	—	2,834	63,140	—
(B) 賃貸事業費用 小計	39,670	42,636	84,954	31,774
公租公課	26,180	23,571	14,260	10,354
外注委託費	8,372	9,349	32,041	20,250
損害保険料	469	341	170	114
修繕費	4,149	4,219	2,264	374
その他賃貸事業費用	500	5,154	36,217	681
(C) NOI (=A-B)	236,029	148,184	148,684	98,095
(D) 減価償却費	72,243	42,935	51,853	14,338
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	163,786	105,249	96,830	83,757

物件番号	R-M-5	R-R-1	R-R-2	R-R-3
名称	アクロスプラザ 三芳(底地)	ライフ 相模原若松店	フォレオ せんだい宮の杜	アクロスプラザ 稲沢(底地)
運用期間	自:平成26年9月30日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日	自:平成26年9月1日 至:平成27年2月28日
(A) 賃貸事業収入 小計	79,094	- (注)	238,500	69,660
賃貸事業収入	79,094	- (注)	238,500	69,660
その他賃貸事業収入	-	- (注)	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	169	- (注)	26,719	200
公租公課	-	- (注)	21,631	-
外注委託費	-	- (注)	3,600	-
損害保険料	-	- (注)	242	-
修繕費	-	- (注)	746	-
その他賃貸事業費用	169	- (注)	500	200
(C) NOI (=A-B)	78,924	43,556	211,780	69,460
(D) 減価償却費	-	4,272	26,595	-
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	78,924	39,283	185,184	69,460

物件番号	商業施設 合計	ポートフォリオ合計
名称		
運用期間		
(A) 賃貸事業収入 小計	1,267,315	5,146,876
賃貸事業収入	1,201,308	5,045,000
その他賃貸事業収入	66,006	101,876
(B) 賃貸事業費用 小計	232,600	645,169
公租公課	99,872	356,751
外注委託費	75,413	162,749
損害保険料	1,367	8,124
修繕費	12,024	60,938
その他賃貸事業費用	43,923	56,605
(C) NOI (=A-B)	1,034,714	4,501,707
(D) 減価償却費	212,238	1,044,278
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	822,476	3,457,429

(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5期(平成22年8月31日)	5	74,224.40	74,171.46	99.92
第6期(平成23年2月28日)	5	74,224.40	74,156.19	99.90
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

(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5期 (平成22年 8月31日)	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)	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)
L-B-1	Dプロジェクト町田	-	-	-	-	-	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
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	-	-	-	-	-	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
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	-	-	-	-	-	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
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	-	-	-	-	-	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
L-B-9	Dプロジェクト犬山	-	-	-	-	-	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
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	-	-	-	-	-	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
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	-	-	-	-	-	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
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	-	-	-	-	-	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
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	-	-	-	-	-	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
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-24	D P L 犬山	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-25	Dプロジェクト 福岡箱崎	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00

物件 番号	物件名称	第5期 (平成22年 8月31日)	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)	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)
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	99.91	99.91	99.33	99.91	99.62
R-M-3	クイズゲート浦和	99.59	99.43	99.02	99.02	99.43	100.00	100.00	98.48	98.48	98.48
R-M-4	ユニクス高崎	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
R-M-5	アクロスプラザ三芳 (底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
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
R-R-3	アクロスプラザ稲沢 (底地)	-	-	-	-	-	-	-	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位を切捨てて記載しています。

(二) 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27年2月28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プロジェクト愛川町 Dプロジェクト浦安II Dプロジェクト菫浜	- (注2)	- (注2)	148,714.63	19.5
大和情報サービス株式会社	不動産管理業	アクロスモール新鎌ヶ谷 アクロスプラザ三芳 (底地) (注3) アクロスプラザ稲沢 (底地)	424	8.4	97,742.54	12.8
三菱食品株式会社	食品卸売業	Dプロジェクト八王子 Dプロジェクト野田 Dプロジェクト札幌南 Dプロジェクト盛岡 Dプロジェクト仙台南	- (注2)	- (注2)	90,170.01	11.8
小計	-	-	1,990	39.5	336,627.18	44.2
テナント全体の合計	-	-	5,045	100.0	762,164.49	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。

(注3) 大和情報サービス株式会社は本物件上の建物の信託受益者であり、賃貸借契約上の賃借人はみずほ信託銀行株式会社です。

b. 主要テナントへの賃貸条件

本投資法人の平成27年2月28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1)	－(注1)
	Dプロジェクト愛川町	平成38年6月30日	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)
	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1)	－(注1)
	Dプロジェクト茜浜	平成37年10月10日	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)
大和情報サービス 株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷	平成29年12月11日	1年毎の自動更新とします。 期間満了の6か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合はこの限りではありません。	551	551
	アクロスプラザ三芳 (底地) (注2)	平成46年9月29日	賃貸人又は賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上、合意に達した場合には再契約を締結するものとします。	189	188
	アクロスプラザ稲沢 (底地)	平成46年2月24日	賃貸人又は賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上、合意に達した場合には再契約を締結するものとします。	139	139
三菱食品株式会社	Dプロジェクト八王子	－(注1)	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)
	Dプロジェクト野田	－(注1)	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)
	Dプロジェクト札幌南	－(注1)	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)
	Dプロジェクト盛岡	－(注1)	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)
	Dプロジェクト仙台南	－(注1)	更新に関する合意はありません。	－(注1)	－(注1)

(注1) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(注2) 大和情報サービス株式会社は本物件上の建物の信託受益者であり、賃貸借契約上の賃借人はみずほ信託銀行株式会社です。

(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27年 2月28日	8,840	8,990	4.9	8,770	4.8	5.1
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27年 2月28日	14,800	14,500	4.8	14,900	1～4年度 4.7 5～10年度 4.8	5.0
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27年 2月28日	3,160	3,190	5.1	3,140	5.1	5.3
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27年 2月28日	5,720	5,780	5.3	5,700	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27年 2月28日	8,910	9,110	4.5	8,820	4.6	4.7
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27年 2月28日	24,900	24,900	4.4	24,900	4.4	4.6
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27年 2月28日	2,830	2,850	4.9	2,820	5.0	5.1
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27年 2月28日	6,090	6,110	5.0	6,080	4.9	5.2
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27年 2月28日	8,210	8,080	5.4	8,270	1～10年度 5.3 11年度 5.4	5.6
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27年 2月28日	1,080	1,070	5.8	1,080	1～9年度 5.7 10年度～ 5.8	6.0
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27年 2月28日	5,730	5,720	5.0	5,730	5.0	5.2
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27年 2月28日	805	801	6.3	807	1～3年度 6.1 4～10年度 6.2	6.5
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27年 2月28日	1,180	1,180	6.2	1,180	6.1	6.4
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27年 2月28日	1,440	1,430	5.6	1,450	1～6年度 5.4 7～10年度 5.5	5.8
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27年 2月28日	3,330	3,210	5.5	3,380	5.4	5.7
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27年 2月28日	1,130	1,110	5.7	1,140	5.6	5.9
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27年 2月28日	1,190	1,150	5.7	1,210	A棟 1～8年度 5.7 9年度～ 5.8 B棟 5.7	5.9
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27年 2月28日	3,850	3,850	5.6	3,850	A棟 1年度 5.3 2年度～ 5.5 B棟 1～7年度 5.3 8年度～ 5.5 C棟 5.5 D棟 1～7年度 5.4 8年度～ 5.5	5.8

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 (%)	D C F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27年 2月28日	2,670	2,690	5.5	2,660	1～9年度 5.5 10年度～ 5.6	5.7
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27年 2月28日	3,750	3,780	5.3	3,730	1～10年度 5.3 11年度 5.4	5.5
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27年 2月28日	7,800	7,870	5.3	7,770	1～8年度 5.3 9年度～ 5.4	5.5
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27年 2月28日	3,380	3,420	5.3	3,360	5.3	5.5
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27年 2月28日	4,620	4,720	5.3	4,570	5.3	5.5
L-B-24	D P L犬山	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年 2月28日	3,680	3,670	5.4	3,680	5.3	5.6
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27年 2月28日	4,090	4,120	5.3	4,080	5.2	5.5
物流施設 合計				133,185	133,301	—	133,077	—	—
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27年 2月28日	7,630	7,660	6.1	7,600	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27年 2月28日	4,520	4,530	6.4	4,500	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27年 2月28日	4,760	4,770	6.2	4,750	5.5	6.0
R-M-4	ユニクス高崎	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 2月28日	2,900	2,910	6.7	2,890	6.4	6.9
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27年 2月28日	3,590	— (注1)	— (注1)	3,590	4.9	— (注2)
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27年 2月28日	1,580	1,590	5.5	1,560	5.1	5.6
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27年 2月28日	6,620	6,640	6.3	6,590	6.0	6.5
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27年 2月28日	2,350	— (注1)	— (注1)	2,350	5.5	— (注2)
商業施設 合計				33,950	28,100	—	33,830	—	—
ポートフォリオ 合計				167,135	161,401	—	166,907	—	—

(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。

(へ) 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プロジェクト浦安Ⅰ	平成24年9月	—	—	5,489
L-B-6	Dプロジェクト浦安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プロジェクト久喜Ⅰ	平成26年2月	—	—	486
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	平成26年2月	—	—	854
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	平成26年2月	—	—	587
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	平成26年2月	—	—	436
L-B-24	D P L 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
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	ユニクス高崎	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-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			—	—	104,416

(注1) 「短期修繕費」は、各調査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、各調査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
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	D P L 犬山	7.0
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	10.9
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	ユニクス高崎	1.0
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地) (注1)	—
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)		1.9

(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31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27年2月28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	25	114,140	77.4
商業施設	8	33,413	22.6
合計	33	147,553	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	16	67.7
	中部圏	4	8.7
	近畿圏	2	6.5
その他	11	25,180	17.1
合計	33	147,553	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	56	9,930	98.1
10年未満	13	189	1.9
合計	69	10,119	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	4	828	8.2
10年以上15年未満	30	6,981	69.0
5年以上10年未満	10	1,364	13.5
5年未満	25	946	9.3
合計	69	10,119	100.0

（二）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	6	25,130	17.7
5年以上10年未満	24	116,089	81.6
10年以上	1	1,000	0.7
合計	31	142,219	100.0

平均築年数（※）	6.5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	12.7
パススルー型マスターリース	5	2,426	24.0
ダイレクトリース	25	6,405	63.3
合計	33	10,119	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	68	762,156.30	100.0
歩合賃料	1	8.19	0.0
合計	69	762,164.49	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	51	4,603	45.5
普通借家契約	18	5,516	54.5
合計	69	10,119	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27年2月28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27年2月28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27年2月28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年間賃料を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27年2月28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賃借契約書に表示された年間賃料又は年間賃料を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27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27年2月28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27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。

(ロ) 期中の資本的支出

保有する信託不動産について、当期における重要な資本的支出はありません。

(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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	自 平成25年9月1日 至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日
当期首積立金残高	101	127	180	239	300
当期積立額	25	53	58	60	62
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	127	180	239	300	362