

平成25年2月期 決算短信 (REIT)

平成25年4月12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 東証
 コード番号 3263 URL <http://daiwahouse-reit.co.jp/>
 代表者 執行役員 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 代表取締役社長 名島 弘尚
 問合せ先責任者 取締役財務部長 鈴木 剛弘 TEL (03)5651-2895
 有価証券報告書提出予定日 平成25年5月24日 分配金支払開始予定日 平成25年5月20日
 決算補足説明資料の作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年2月期の運用、資産の状況 (平成24年9月1日～平成25年2月28日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	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	%
25年2月期	2,421	(223.7)	1,452	(297.8)	919	(188.5)	918	(363.6)
24年8月期	748	(△2.7)	365	—	318	—	198	—

	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	%	%	%
25年2月期	13,158	2.7	1.2	38.0
24年8月期	13,576	2.8	1.5	42.6

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重による期中平均投資口数(平成24年8月期 14,600口、平成25年2月期 69,833口)で除することにより算出しています。

(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	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	%	%
25年2月期	7,278	891	0	—	97.1	1.5
24年8月期	0	—	0	—	—	—

(注1) 平成25年2月期の1口当たり分配金は、当期純利益から平成24年8月期の未処理損失(26百万円)を控除した当期未処分利益(891百万円)を発行済投資口数で除して計算しています。

(注2) 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
25年2月期	127,779	60,272	47.2	491,863
24年8月期	21,330	7,273	34.1	498,152

(注) 期末発行済投資口数 平成24年8月期 14,600口 平成25年2月期 122,540口

(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
25年2月期	△624	△95,757	100,388	5,624
24年8月期	465	△11	—	1,618

2. 平成25年8月期（平成25年3月1日～平成25年8月31日）及び平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減比）

	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
25年8月期	4,122	(70.2)	2,256	(55.3)	1,889	(105.4)	1,888	(105.5)	15,400	0
26年2月期	4,132	(0.2)	2,252	(△0.2)	1,888	(△0.1)	1,888	(0.0)	15,400	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成25年8月期） 15,400円、（平成26年2月期） 15,400円

3. 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） | 25年2月期 | 122,540口 | 24年8月期 | 14,600口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25年2月期 | 0口 | 24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27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、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7ページ「平成25年8月期及び平成26年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

有価証券届出書（平成24年10月24日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成24年10月24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

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

本投資法人は、平成19年12月11日と平成20年12月10日の2回の私募増資を経た後、平成24年11月27日に公募による新投資口の発行（102,800口）を行い、翌28日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3263）。さらに、平成24年12月26日に第三者割当による新投資口の発行（5,140口）を実施しています。

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

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

（注）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）並びにその連結子会社92社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社17社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年4月1日現在）により構成されます。以下同じです。

(ロ) 投資環境と運用実績

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

不動産市場では、国土交通省が平成25年2月に発表した地価L00Kレポートによると、上昇又は横ばいを示す地区が全体の約8割を占め、上昇を示す地区が前回からさらに増加するなど、地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られます。こうした動きの要因の中には商業系地区での大型施設開業や周辺を含めた再開発により、店舗賃料が上昇した事例が見られた点や、住宅系地区で利便性が高い人気エリアでの取引価格の上昇により、地価が上昇に転じた点が挙げられています。

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

物流施設の賃貸マーケット動向は、ネット通販会社、ファッション・アパレル業界及びその背景にある3PL事業者の需要に支えられ、マーケットは底堅く推移しています。株式会社一五不動産情報サービスが平成25年3月に公表した物流施設の賃貸マーケットに関する調査によると、東京圏、大阪圏の空室率がそれぞれ2.2%、1.5%（平成25年1月現在）と依然として稼働率は安定しており、賃料水準も概ね横ばいにて推移しています。当面はこれら業界の成長が見込まれるほか、平成25年は新規出店数が過去最高となる見込みのコンビニエンスストアの物量増加などにより、配送ネットワーク・配送インフラの拡充ニーズに対応できる物流施設に対する需要は維持されるものと思われます。

商業施設を取り巻く環境については、平成25年2月に経済産業省が発表した商業販売統計確報の小売業販売額は平成24年も安定推移しており、また消費動向を示す消費者態度指数も平成25年2月調査時点でリーマンショック前の平成19年6月以来の水準に達するなど個人消費は底堅く、消費マインドに回復の兆しが見られます。

かかる環境の下、本投資法人は東京証券取引所への上場による新投資口発行による手取金及び新規の借入金により、20物件（取得価格合計95,050百万円）の取得を行うことで資産規模を拡大し、平成25年2月28日現在、保有物件24物件（期末帳簿価額合計113,638百万円）、総賃貸可能面積531,535.41㎡、稼働率99.99%（小数第3位を切捨てて記載しています。）となっています。

（ハ）資金調達の詳細

本投資法人は、当期（平成25年2月期）において、平成24年11月27日の公募による新投資口の発行（102,800口）及び平成24年12月26日の第三者割当による新投資口の発行（5,140口）を実施し、平成25年2月28日現在、出資総額59,381百万円、発行済投資口総数122,540口となっています。

また、新投資口の発行に伴い、既存の借入金12,400百万円を平成24年11月27日に一括期限前弁済するとともに、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成24年11月29日付にてシンジケートローンによる資金の借入れ61,000百万円を行い、平成25年2月28日現在の借入金は61,000百万円となり、借入金の長期比率は100.0%となっています。さらに、将来における投資対象資産を購入する等資金調達の必要が生じた場合に備えて、借入限度額100億円のコミットメントラインの設定を行っています。

なお、平成25年2月28日現在、本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（ニ）業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、当期の実績は営業収益2,421百万円、営業利益1,452百万円、経常利益919百万円、当期純利益918百万円となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は7,278円となりました。

② 次期の見通し

国内景気は、欧州債務問題や中国ほかの新興国の景気下振れ懸念など、一部に弱さが残るものの、東日本大震災からの復興需要、円高是正による輸出環境の改善や財政政策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、次第に回復に向かうことが期待されます。

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

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

（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（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、収益性を高めるためには、運営の効率化による費用の抑制を図ることによって内部成長を推進することが重要となると、本投資法人は考えています。

大和ハウスは、「建築の工業化」の理念のもとで、設計及び施工における標準化、効率化等を実現し、その確かな施工技術力と全国各地で積み重ねてきた物流施設及び商業施設の豊富な実績やノウハウを活かし、経済的かつ計画的な維持管理の行いやすい建物を建築してきていると、本投資法人は考えています。

そして、本投資法人は、建物・設備のメンテナンスから、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発まで、長期にわたる一貫した大和ハウスグループのサポートを受けることによって、大和ハウスグループのノウハウを活用でき、計画的、定期的に点検を行い建物の状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕や、性能向上を図る改善を実施することが可能となり、ライフサイクルコストの最適化につながると考えています。

本投資法人は、大和ハウスグループによるライフサイクルコストに関するサポート業務やプロパティ・マネジメント業務を通して大和ハウスグループのノウハウを活かした運営管理に努めるとともに、競争力及び資産価値の維持及び向上のための施策を講じることで、賃料及び稼働率の維持及び向上並びにコスト削減を目指します。

(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25年8月期及び平成26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	1口当たり利益超過分配金
平成25年8月期	百万円 4,122	百万円 2,256	百万円 1,889	百万円 1,888	円 15,400	円 0
平成26年2月期	百万円 4,132	百万円 2,252	百万円 1,888	百万円 1,888	円 15,400	円 0

上記の見通しの前提条件については、後記7ページ「平成25年8月期及び平成26年2月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。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口当たり分配金及び1口当たり利益超過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

A. 物件の取得

本投資法人は、平成25年3月27日付で以下に記載の物件を取得しています。

物件名称	ユニクス高崎
取得価格(注1)	2,570,000千円
取得先(注2)	国内の一般事業会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5他
契約締結日	平成25年3月27日
取得日	平成25年3月27日

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

(注2) 取得先より名称の開示についての承諾が得られていないため記載をしていません。なお、取得先は、投信法に定める利害関係人等及び資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係人には該当しません。

B. 資金の借入

本投資法人は、上記「A. 物件の取得」記載の物件を取得するため、以下に記載の資金の借入を実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期日	返済方法	担保
三井住友信託銀行 株式会社	2,000	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+ 0.50% (変動金利)	平成25年 3月27日	平成35年 3月27日	期限一括	無担保 無保証

(3) 投資リスク

当期の「投資リスク」については、平成24年10月24日提出の有価証券届出書における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

平成25年8月期及び平成26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25年8月期（第11期：平成25年3月1日～平成25年8月31日）（184日） 平成26年2月期（第12期：平成25年9月1日～平成26年2月28日）（181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25物件の不動産信託受益権につき、平成26年2月期（第12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"> 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、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、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、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成25年8月期（第11期）に843百万円、平成26年2月期（第12期）に843百万円を想定しています。 固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、平成25年8月期（第11期）に357百万円、平成26年2月期（第12期）に357百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税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25年3月27日に取得した資産（ユニクス高崎）について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は15百万円と想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社（大和ハウス・リート・マネジメント株式会社）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、一般的に年度による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"> 支払利息その他借入関連費用として、平成25年8月期（第11期）に367百万円、平成26年2月期（第12期）に364百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の本書の日付現在の借入金残高63,000百万円につき、平成26年2月期（第12期）末までに借入金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"> 本日現在発行済みである122,540口を前提とし、平成26年2月期（第12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、投信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行わ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. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	当期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
I 当期末処分利益又は 当期末処分損失(△)	△26,979,401	891,943,611
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	— (—)	891,846,120 (7,278)
III 次期繰越利益又は 次期繰越損失(△)	△26,979,401	97,491

分配金の額の算出方法	<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ます。</p> <p>しかし、当期においては当期末処理損失があるため、分配は行わないこととしました。</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ます。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口122,540の整数倍の最大値となる891,846,120円を利益分配金として分配することとしました。</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)

	前期		当期	
	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		318,741		919,528
減価償却費		159,641		606,144
受取利息		△253		△612
支払利息		30,004		153,538
投資口交付費		—		292,785
前払費用の増減額 (△は増加)		4,073		△127,469
長期前払費用の増減額 (△は増加)		2,777		△383,358
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△2,460		△5,856
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△2,172,672
営業未払金の増減額 (△は減少)		1,830		16,809
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△21,281		△1,030
未払金の増減額 (△は減少)		794		△1,209
未払費用の増減額 (△は減少)		5,909		28,095
前受金の増減額 (△は減少)		—		293,020
預り金の増減額 (△は減少)		△162		29,822
その他		△4,053		△116,705
小計		495,561		△469,169
利息の受取額		253		612
利息の支払額		△29,678		△154,961
法人税等の支払額		△605		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		465,531		△624,123
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△11,277		△95,754,196
その他		—		△3,400
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,277		△95,757,596
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		—		61,000,000
長期借入金の返済による支出		—		△12,400,000
投資口の発行による収入		—		51,788,264
財務活動によるキャッシュ・フロー		—		100,388,264
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		454,254		4,006,544
現金及び現金同等物の期首残高		1,163,815		1,618,069
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,618,069		※1 5,624,614

(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、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～46年 信託構築物 10～30年
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は48,696千円です。
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について貸借対照表及び損益計算書の該当科目に計上しています。 なお、該当勘定科目において信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金
6. 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り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。
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 表示方法の変更

(貸借対照表関係)

前期において、賃貸事業費用に係る債務については、「流動負債」の「未払費用」として表示していましたが、会計事象等を財務諸表により明瞭に表示するために当期より「営業未払金」として独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動負債」の「未払費用」に表示していた79,005千円は、「営業未払金」26,726千円、「未払費用」52,279千円として組替えております。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前期において、賃貸事業費用に係る債務の増減については、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」として表示していましたが、会計事象等を財務諸表により明瞭に表示するために当期より「営業未払金の増減額（△は減少）」として独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前期の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前期のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「未払費用の増減額（△は減少）」に表示していた7,739千円は、「営業未払金の増減額（△は減少）」1,830千円、「未払費用の増減額（△は減少）」5,909千円として組替えております。

(9) 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おります。

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	—	10,000,000
借入実行残高	—	—
借入未実行残高	—	10,000,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
	50,000	50,000

※3 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)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
投資有価証券	5,973	6,054

※4 投資法人の計算に関する規則第62条6に定める支配投資主に対する金銭債務

(単位：千円)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
未払費用(保証料)	10,395	—

(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)

	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
(1) 営業取引による取引高	—	155,823
(2) 営業取引以外の取引による取引高	12,501	5,979

※2 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		当期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	684,710	684,710	2,346,448	2,346,448
その他賃貸事業収入				
共益費収入	30,141		42,543	
その他収入	33,203	63,344	32,183	74,727
不動産賃貸事業収益合計		748,055		2,421,176
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	68,739		68,710	
外注委託費	49,979		90,302	
損害保険料	2,124		4,414	
修繕費	8,072		15,320	
減価償却費	159,641		605,974	
その他賃貸事業費用	37,784	326,341	41,700	826,422
不動産賃貸事業費用合計		326,341		826,422
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		421,713		1,594,753

(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

	前期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日	当期 自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	14,600口	122,540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)

	前期		当期	
	自 至	平成24年3月1日 平成24年8月31日	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日
現金及び預金		972,202		3,959,773
信託現金及び信託預金		1,847,066		7,362,648
使途制限付信託預金(注)		△1,201,198		△5,697,806
現金及び現金同等物		1,618,069		5,624,614

(注) テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

(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)

	前期		当期	
	(平成24年8月31日)		(平成25年2月28日)	
1年内		470,578		5,532,604
1年超		4,029,243		45,948,780
合計		4,499,821		51,481,385

(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。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させております。なお、当期末現在、変動金利による借入金残高はありません。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

平成25年2月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

負債

(4) 1年内返済予定の長期借入金

これは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

これは固定金利によるため、時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (平成24年8月31日)	当期 (平成25年2月28日)
信託預り敷金及び保証金 ※	1,201,198	5,697,806

※ 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24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	972,202	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,847,066	—	—	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	—	—	—	10,000
合計	2,819,268	—	—	—	—	10,000

金銭債権及び満期がある有価証券の決算日(平成25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	3,959,773	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,362,648	—	—	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	—	—	—	10,000
合計	11,322,421	—	—	—	—	10,000

(注4) 借入金の決算日(平成24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
1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	—	—	—	—	—
合計	12,400,000	—	—	—	—	—

借入金の決算日(平成25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
長期借入金	—	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	10,000,000
合計	—	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	10,000,000

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年8月31日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	5,973	6,209	235
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		5,973	6,209	235

当期(平成25年2月28日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	6,054	6,300	245
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		6,054	6,300	245

(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

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24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)	科目	期末残高(千円)
親会社	大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	110,120	建設業	100.0	保有不動産の修繕等	融資関連費用	12,501	未払費用	10,395

(注1) 取引金額には、消費税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。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25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)	科目	期末残高(千円)
法人主要投資主	大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	110,120	建設業	13.5	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	融資関連費用(注3)	5,979	—	—
							外注委託費	33,373	営業未払金	18,816
							雑費	250	—	—
							賃貸収入等	122,200	前受金	41,737
							不動産等信託受益権の購入(注4)	6,500,000	—	—
							信託預り敷金の引受	238,500	信託預り敷金及び保証金	238,500

(注1) 取引金額には、消費税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) 当期において、債務保証契約が満了しています。

(注4) 不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡金額を記載しており、当該不動産等の購入に要した費用(売買媒介手数料、公租公課等)は含まれていません。

2. 関連会社等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成24年3月1日 至 平成24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)	科目	期末残高 (千円)
親会社の子会社	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	42,238	前払費用	10
							水道光熱費	29,086	営業未払金 (注3)	20,564
							その他賃貸事業費用	2,396		
							-	-	信託預り 敷金及び 保証金	546,000
							賃貸収入等	273,005	前受金	47,775
							修繕費等 (注4)	7,917	営業未払金 (注3)	3,503
親会社の子会社	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	7,740	営業未払金 (注3)	2,161
							その他賃貸事業費用	3,202		
							修繕費等 (注4)	6,396		

(注1) 取引金額には、消費税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) 賃貸事業費用に係る債務については、「未払費用」として表示していましたが、会計事象をより明瞭に表示するために「営業未払金」として独立掲記しています。

(注4) 修繕費等には、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含んでいます。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

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)	科目	期末残高(千円)
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	46,104	営業未払金	18,539
							水道光熱費	27,617		
							その他賃貸事業費用	1,906		
							修繕費等(注3)	11,138		
							-	-	信託預り敷金及び保証金	
賃貸収入等	273,000	前受金	47,775							
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	1,815
							その他賃貸事業費用	3,149		
							修繕費等(注3)	3,970		
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	3,048	営業未払金	1,116
							修繕費等(注3)	110		
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	306,547	未払費用	72,368

(注1) 取引金額には、消費税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、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24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)	科目	期末残高(千円)
役員	松竹健二郎	-	-	本投資法人執行役員兼大和ハウス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長(注3)	-	資産運用報酬の支払	資産運用報酬(注3)	35,893	未払費用	37,688

(注1) 取引金額には、消費税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) 松竹健二郎は平成24年7月31日付で本投資法人の執行役員を退任していますが、本取引は松竹健二郎が第三者(大和ハウス・リート・マネジメント株式会社)の前代表者として行ったものであり、報酬額は本投資法人の規約で定められた条件によっています。なお、取引金額及び期末残高は、当期中の取引金額全額を記載しています。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日)

該当事項はありません。

(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)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
繰延税金資産（固定）				
繰越欠損金		200,448		189,866
繰延税金資産（固定）小計		200,448		189,866
評価性引当額		△200,448		△189,866
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：%)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
法定実効税率		42.05		36.59
(調整)				
支払分配金の損金算入額		—		△35.49
評価性引当額の増減		△4.47		△1.13
その他		0.23		0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.81		0.07

(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)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
貸借対照表計上額				
期首残高		18,638,602		18,484,398
期中増減額		△154,204		95,154,061
期末残高		18,484,398		113,638,459
期末時価		17,420,000		119,583,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（159,641千円）によるものです。当期の主な増加額はDプロジェクト浦安Ⅱ等20物件の取得（95,759,778千円）であり、主な減少額は減価償却費（605,974千円）によるものです。

(注3) 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、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おります。

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

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

不動産賃貸事業(商業施設賃貸事業)の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25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)	1,552,075	869,100	—	2,421,176
セグメント利益	1,081,308	502,815	△131,876	1,452,247
セグメント資産	94,587,357	26,586,492	6,605,662	127,779,512
その他の項目				
減価償却費	422,615	183,359	170	606,144
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	89,232,248	5,915,973	3,230	95,151,451

(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△131,876千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△131,876千円です。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6,605,662千円は、流動資産6,254,687千円、投資その他の資産347,745千円等です。

その他項目の減価償却費の調整額170千円は、全社資産である無形固定資産の減価償却費です。

その他項目の有形固定資産及び無形固定資産の増加額は、各報告セグメントに帰属しない全社資産で無形固定資産3,230千円です。

2. 関連情報

前期(自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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) 地域に関する情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高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
大和情報サービス株式会社(注1)	273,005	不動産賃貸事業
株式会社ニトリ	－(注2)	不動産賃貸事業

(注1) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を大和情報サービス株式会社に賃貸し、大和情報サービス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

当期(自 平成24年9月1日 至 平成25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 売上高

本邦の外部顧客への売上高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2)	物流施設賃貸事業
三菱食品株式会社	－(注2)	物流施設賃貸事業
大和情報サービス株式会社(注1)	273,000	商業施設賃貸事業

(注1) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を大和情報サービス株式会社に賃貸し、大和情報サービス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 賃料等を開示することについてテナント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)

	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
1口当たり純資産額	498,152円		491,863円	
1口当たり当期純利益	13,576円		13,158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おりません。			
(注2)	1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。			
	前期		当期	
	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日		自 平成24年9月1日 至 平成25年2月28日	
当期純利益(千円)	198,215		918,923	
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—		—	
普通投資口に係る当期純利益(千円)	198,215		918,923	
期中平均投資口数(口)	14,600		69,833	

(重要な後発事象に関する注記)

(1) 物件の取得

本投資法人は、平成25年3月27日に以下に記載の資産を取得しました。

物件名称	ユニクス高崎
取得価格(注1)	2,570,000千円
取得先(注2)	国内の一般事業会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5他
取得日	平成25年3月27日

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

(注2) 取得先より開示についての承諾が得られていないため記載をしていません。なお、取得先は、投信法に定める利害関係人等及び資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者には該当しません。

(2) 資金の借入

本投資法人は、上記「(1) 物件の取得」記載の物件を取得するため、以下に記載の資金の借入を実施しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期日	返済方法	担保
三井住友信託銀行 株式会社	2,000	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+ 0.50%(変動金利)	平成25年 3月27日	平成35年 3月27日	期限一括	無担保 無保証

(開示の省略)

デリバティブ取引、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為開示を省略しています。

(10) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立以降の発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年9月14日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成19年12月11日	私募増資	6,800	7,200	3,400	3,600	(注2)
平成20年12月10日	私募増資	7,400	14,600	3,700	7,300	(注3)
平成24年11月27日	公募増資	102,800	117,400	49,601	56,901	(注4)
平成24年12月26日	第三者割当増資	5,140	122,540	2,480	59,381	(注5)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として私募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として私募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額482,500円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額482,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

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	笥 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 (現任) 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	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)	—
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	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(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)	鈴木 剛弘	平成2年4月 平成10年11月 平成12年4月 平成12年11月 平成14年10月 平成15年10月 平成16年4月 平成17年4月 平成18年10月 平成19年10月 平成23年10月	株式会社北海道拓殖銀行 入行 中央信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 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 資産金融営業部 同社 不動産投資顧問部 同社 不動産営業部 株式会社アセットビジネスコンサルティング 出向 株式会社三井住友銀行 出向 アルファソリューションズ株式会社 出向 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) 大阪支店 不動産部 課長 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)	金澤 英明	昭和51年4月 平成7年4月 平成9年4月 平成13年11月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成20年1月 平成20年10月 平成23年10月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社 経理部 課長 同社 滋賀支店 経理総務課 課長 同社 奈良支店 経理総務課 課長 同社 東京支社 経理部 経理グループ グループ長 同社 不動産事業開発室 リート準備室 上席主任 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務部担当部長 同社 取締役財務部長 就任 同社 取締役財務部長兼経営管理部長 就任 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(現任) 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25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1)	資産総額に対する 比率 (%)	
信託不動産	物流施設	三大都市圏	首都圏	64,151	50.2
			中部圏	7,562	5.9
			近畿圏	4,612	3.6
		その他	12,910	10.1	
			小計	89,238	69.8
	商業施設	三大都市圏	首都圏	13,560	10.6
			中部圏	—	—
			近畿圏	4,758	3.7
		その他	6,081	4.8	
			小計	24,400	19.1
		合計	113,638	88.9	
預金・その他の資産			14,141	11.1	
資産総額 (注2)			127,779	100.0	
負債総額 (注2)			67,506	52.8	
純資産総額 (注2)			60,272	47.2	

(注1) 「保有総額」は、平成25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）を記載しています。

(注2) 「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25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 利息	評価額	評価 損益	備考
国債証券	30年分離元国債 (第27回)	10,000	6,054	—	平成49年 9月20日	—	—	6,300	245	営業保証金として供託 しています。
合計		10,000	6,054	—	—	—	—	6,300	245	

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25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	6.6	7,619	7,920	平成24年 11月29日
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	12,600	11.0	12,616	12,900	平成24年 11月29日
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	2,600	2.3	2,610	2,890	平成24年 11月28日
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	4,440	3.9	4,453	5,520	平成24年 11月29日
L-B-5	Dプロジェクト 浦安Ⅰ	7,700	6.7	7,723	8,070	平成24年 11月28日
L-B-6	Dプロジェクト 浦安Ⅱ	21,400	18.7	21,460	22,200	平成24年 11月29日
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	2,550	2.2	2,560	2,620	平成24年 11月28日
L-B-8	Dプロジェクト 野田	5,100	4.5	5,107	5,580	平成24年 11月28日
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	6,650	5.8	6,659	7,520	平成24年 11月28日
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	900	0.8	903	1,050	平成24年 11月29日
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	4,600	4.0	4,612	5,120	平成24年 11月28日
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	600	0.5	604	773	平成24年 11月28日
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	1,000	0.9	1,003	1,130	平成24年 11月29日
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	1,250	1.1	1,252	1,340	平成24年 11月28日
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	2,880	2.5	2,883	3,170	平成24年 11月29日
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	950	0.8	954	1,100	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	0.9	999	1,130	平成24年 11月28日
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	3,100	2.7	3,108	3,500	平成24年 11月29日
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	2,100	1.8	2,104	2,480	平成24年 11月29日
物流施設 合計		89,010	77.7	89,238	96,013	
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	7,419	6.5	6,866	6,970	平成19年 12月12日
R-M-2	フォレオ ひらかた	5,040	4.4	4,758	4,350	平成20年 12月11日
R-M-3	クイズゲート 浦和	5,360	4.7	5,044	4,700	平成20年 12月11日
R-R-1	ライフ 相模原若松店	1,650	1.4	1,649	1,440	平成20年 12月11日
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	6,040	5.3	6,081	6,110	平成24年 11月29日
商業施設 合計		25,509	22.3	24,400	23,570	
ポートフォリオ 合計		114,519	100.0	113,638	119,583	

(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、譲渡価格を記載しています。なお、譲渡価格には、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。以下同じです。

(注4) 「当期末帳簿価額」は、平成25年2月28日現在における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。以下同じです。

(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規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25年2月28日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

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 (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 岩手郡	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
物流施設 合計				24	5,999	440,887.32	440,887.32	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	546	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)	373	16,380.78	16,367.31	99.92
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	11	349	9,705.31	9,705.31	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
商業施設 合計				15	1,846	90,648.09	90,634.62	99.99
ポートフォリオ 合計				39	7,845	531,535.41	531,521.94	99.99

- (注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。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25年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に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25年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された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25年2月28日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示された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。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。なお、物件番号R-M-2のフォレオひらかたは、一部のテナントにおいて歩合賃料を採用していますが、年間賃料は、かかる歩合賃料のうち、最低保証月額賃料を12倍した金額に基づいて記載しています。
- (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る面積であり、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25年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成25年2月28日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各賃貸借契約書等においては、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25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、礼金収入、更新時手数料、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24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日
損益情報				
(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)	126,612	214,610	44,869	82,431
(D) 減価償却費	33,208	69,931	10,562	17,847
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	93,403	144,679	34,306	64,583

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24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日
損益情報				
(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)	116,902	306,460	39,657	89,270
(D) 減価償却費	29,487	72,801	10,520	29,688
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	87,415	233,659	29,137	59,582

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24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日
損益情報				
(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)	129,081	17,181	80,251	14,890
(D) 減価償却費	37,738	6,374	20,156	4,721
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	91,343	10,806	60,095	10,169

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24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日
損益情報				
(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)	20,359	24,460	55,974	18,700
(D) 減価償却費	7,475	10,135	19,134	5,817
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	12,883	14,325	36,839	12,883

物件番号	L-B-17	L-B-18	L-B-19	物流 合計
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	
運用期間	自:平成24年11月28日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日	
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	— (注)	62,299	— (注)	1,552,075
賃貸事業収入	— (注)	61,769	— (注)	1,539,424
その他賃貸事業収入	— (注)	529	— (注)	12,651
(B) 賃貸事業費用 小計	— (注)	2,003	— (注)	48,048
公租公課	— (注)	—	— (注)	—
外注委託費	— (注)	1,613	— (注)	38,116
損害保険料	— (注)	131	— (注)	2,697
修繕費	— (注)	—	— (注)	1,242
その他賃貸事業費用	— (注)	259	— (注)	5,992
(C) NOI (=A-B)	21,559	60,295	40,457	1,504,026
(D) 減価償却費	4,877	18,707	13,429	422,615
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	16,681	41,588	27,027	1,081,411

物件番号	R-M-1	R-M-2	R-M-3	R-R-1
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	ライフ 相模原若松店
運用期間	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日	自:平成24年9月1日 至:平成25年2月28日
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	273,000	188,894	235,306	— (注)
賃貸事業収入	273,000	187,736	174,388	— (注)
その他賃貸事業収入	—	1,158	60,918	— (注)
(B) 賃貸事業費用 小計	46,441	39,216	78,001	— (注)
公租公課	26,426	23,754	14,608	— (注)
外注委託費	8,612	7,694	32,239	— (注)
損害保険料	698	442	396	— (注)
修繕費	9,918	3,417	572	— (注)
その他賃貸事業費用	785	3,908	30,185	— (注)
(C) NOI (=A-B)	226,558	149,677	157,304	43,663
(D) 減価償却費	69,471	41,416	50,567	4,180
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	157,087	108,260	106,736	39,482

物件番号	R-R-2	商業 合計	ポートフォリオ合計
名称	フォレオ せんだい宮の杜		
運用期間	自:平成24年11月29日 至:平成25年2月28日		
損益情報			
(A) 賃貸事業収入 小計	121,900	869,100	2,421,176
賃貸事業収入	121,900	807,024	2,346,448
その他賃貸事業収入	—	62,076	74,727
(B) 賃貸事業費用 小計	2,402	172,398	220,447
公租公課	—	68,710	68,710
外注委託費	1,840	52,186	90,302
損害保険料	133	1,716	4,414
修繕費	170	14,077	15,320
その他賃貸事業費用	258	35,707	41,700
(C) NOI (=A-B)	119,497	696,702	2,200,728
(D) 減価償却費	17,723	183,359	605,974
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	101,774	513,342	1,594,753

(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1期(平成20年8月31日)	2	66,472.4	66,472.4	100.00
第2期(平成21年2月28日)	5	74,224.4	74,056.66	99.77
第3期(平成21年8月31日)	5	74,224.4	74,056.66	99.77
第4期(平成22年2月28日)	5	74,224.4	73,754.47	99.36
第5期(平成22年8月31日)	5	74,224.4	74,171.46	99.92
第6期(平成23年2月28日)	5	74,224.4	74,156.19	99.90
第7期(平成23年8月31日)	5	74,224.4	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

(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位を切捨てして記載しています。

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1期 (平成20年 8月31日)	第2期 (平成21年 2月28日)	第3期 (平成21年 8月31日)	第4期 (平成22年 2月28日)	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)
L-B-1	Dプロジェクト 町田	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-5	Dプロジェクト 浦安Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-6	Dプロジェクト 浦安Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-8	Dプロジェクト 野田	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-17	Dプロジェクト 西広島	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	97.89	99.91	99.91	99.91	99.91	99.91	99.91
R-M-3	クイズゲート浦和	-	98.41	98.41	98.71	99.59	99.43	99.02	99.02	99.43	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
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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位を切捨てして記載しています。

(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25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プロジェクト茜浜	－ (注2)	－ (注2)	148,714.63	28.0
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	17.0
小計	－	－	814	33.7	238,884.64	44.9
テナント全体の合計	－	－	2,421	100.0	531,521.94	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25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)	－ (注)
	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)	－ (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)
	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)	－ (注)
三菱食品株式会社	Dプロジェクト八王子	－ (注)	更新に関する合意はありません。	－ (注)	－ (注)
	Dプロジェクト野田	－ (注)	更新に関する合意はありません。	－ (注)	－ (注)
	Dプロジェクト札幌南	－ (注)	更新に関する合意はありません。	－ (注)	－ (注)
	Dプロジェクト盛岡	－ (注)	更新に関する合意はありません。	－ (注)	－ (注)
	Dプロジェクト仙台南	－ (注)	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 (%)	D C F 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25年 2月28日	7,920	8,150	5.4	7,820	5.4	5.7
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25年 2月28日	12,900	12,900	5.4	12,900	1～6年度 5.4 7～10年度 5.5	5.7
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25年 2月28日	2,890	2,950	5.5	2,860	5.6	5.8
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25年 2月28日	5,520	5,670	5.4	5,450	5.5	5.7
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25年 2月28日	8,070	8,360	4.9	7,950	5.1	5.2
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25年 2月28日	22,200	22,300	4.9	22,100	5.0	5.2
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25年 2月28日	2,620	2,680	5.2	2,590	5.4	5.5
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25年 2月28日	5,580	5,640	5.4	5,550	5.4	5.7
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25年 2月28日	7,520	7,510	5.8	7,530	5.8	6.1
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25年 2月28日	1,050	1,050	5.9	1,050	5.9	6.2
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25年 2月28日	5,120	5,180	5.5	5,090	5.6	5.8
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25年 2月28日	773	775	6.5	772	1～5年度 6.4 6～10年度 6.5	6.8
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25年 2月28日	1,130	1,140	6.4	1,130	6.4	6.7
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25年 2月28日	1,340	1,330	6.0	1,350	1～8年度 5.9 9～11年度 6.0	6.3
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25年 2月28日	3,170	3,140	5.6	3,180	5.6	5.9
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25年 2月28日	1,100	1,090	5.8	1,100	5.8	6.1
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25年 2月28日	1,130	1,110	5.9	1,140	A棟 6.0 B棟 6.0	6.2
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25年 2月28日	3,500	3,530	6.1	3,480	A棟 1～3年度 5.9 4年度～ 6.1 B棟 1～9年度 5.9 10年度～ 6.1 C棟 6.1 D棟 1～9年度 6.0 10年度～ 6.1	6.4
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25年 2月28日	2,480	2,510	5.9	2,460	6	6.2
物流施設 合計				96,013	97,015	—	95,502	—	—

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 (%)
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25年 2月28日	6,970	6,990	6.6	6,950	6.3	6.8
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25年 2月28日	4,350	4,370	6.8	4,320	6.3	6.9
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25年 2月28日	4,700	4,730	6.5	4,670	6.0	6.5
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25年 2月28日	1,440	1,450	6.0	1,430	5.6	6.1
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25年 2月28日	6,110	6,120	6.8	6,090	6.5	7.0
商業施設 合計				23,570	23,660	—	23,460	—	—
ポートフォリオ 合計				119,583	120,675	—	118,962	—	—

(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)	長期修繕費 (千円) (注)
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	—	—	—
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-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
合計	—	—	—	—	91,816

(注) 「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年間の修繕費用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。

(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平成24年8月付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
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-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
ポートフォリオ全体（注）		1.9

(注) 「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平成24年8月付地震リスク評価報告書に基づいて24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25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	19	89,010	77.7
商業施設	5	25,509	22.3
合計	24	114,519	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	11	68.5
	中部圏	2	6.6
	近畿圏	2	8.4
その他	9	18,910	16.5
合計	24	114,519	100.0

(ハ) 賃貸期間別 (注2)

(ポートフォリオ)

平均賃貸借契約期間 (※)	17.5年
平均賃貸借残存期間 (※)	13.0年
次回賃料改定までの期間 (※)	4.3年

(※) 年間賃料ベース (加重平均)

(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	49	7,654	97.6
10年未満	12	191	2.4
合計	61	7,845	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	11	2,677	34.1
10年以上15年未満	17	3,564	45.4
5年以上10年未満	8	665	8.5
5年未満	25	939	12.0
合計	61	7,845	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	9	41,160	35.9
5年以上10年未満	14	72,359	63.2
10年以上	1	1,000	0.9
合計	24	114,519	100.0

平均築年数（※）	5.4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	2	1,023	13.0
パススルー型 マスターリース	5	2,425	30.9
ダイレクトリース	17	4,396	56.0
合計	24	7,845	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	60	531,190.50	99.9
歩合賃料	1	331.44	0.1
合計	61	531,521.94	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）
定期借家契約	44	2,540	32.4
普通借家契約	17	5,305	67.6
合計	61	7,845	100.0

(チ) 中途解約時違約金設定（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）
有	58	7,091	90.4
無	3	754	9.6
合計	61	7,845	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25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25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25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25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、物件番号R-M-2のフォレオひらかたは、一部のテナントにおいて歩合賃料を採用していますが、年間賃料は、かかる歩合賃料のうち、最低保証月額賃料を12倍した金額に基づいて記載しています。
- (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25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。