

平成25年8月期 決算短信 (REIT)

平成25年10月18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://www.daiwahouse-reit.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11月27日 分配金支払開始予定日 平成25年11月11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8月期の運用、資産の状況 (平成25年3月1日～平成25年8月31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8月期	4,128	(70.5)	2,320	(59.8)	1,967	(114.0)	1,967	(114.1)
25年2月期	2,421	(223.7)	1,452	(297.8)	919	(188.5)	918	(363.6)

	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8月期	16,054	3.2	1.5	47.7
25年2月期	13,158	2.7	1.2	38.0

(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25年2月期 69,833口、平成25年8月期 122,540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8月期	16,055	1,967	0	—	100.0	3.2
25年2月期	7,278	891	0	—	97.1	1.5

(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) 平成25年2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
25年8月期	131,372	61,348	46.7	500,640
25年2月期	127,779	60,272	47.2	491,863

(注) 期末発行済投資口数 平成25年2月期 122,540口 平成25年8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8月期	5,350	△2,720	1,111	9,365
25年2月期	△624	△95,757	100,388	5,624

2. 平成26年2月期（平成25年9月1日～平成26年2月28日）及び平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31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
26年2月期	4,145	(0.4)	2,281	(△1.7)	1,917	(△2.6)	1,916	(△2.6)	15,600	0
26年8月期	4,124	(△0.5)	2,248	(△1.4)	1,879	(△2.0)	1,879	(△1.9)	15,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成26年2月期) 15,600円、(平成26年8月期) 15,300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8月期 | 122,540口 | 25年2月期 | 122,540口 |
| ② 期末自己投資口数 | 25年8月期 | 0口 | 25年2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」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続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6ページ「平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

最近の有価証券報告書（平成25年5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25年5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。）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）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8月期）においては、商業施設のユニクス高崎（取得価格2,570百万円）を取得し、その結果、平成25年8月31日現在の本投資法人の保有資産は25物件（取得価格合計117,089百万円（百万円未満を四捨五入して記載しています。））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101社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社18社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年10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

日本経済は平成24年12月の新政権発足以降のいわゆる「アベノミクス」効果や海外景気の持ち直しにより、個人消費の底堅い推移や米国向けの輸出の増加が続くなど、緩やかな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8月に発表した地価L00Kレポートによると、上昇を示す地区が全体の約3分の2を占め、地価動向は従来の下落・横ばい基調から上昇基調への転換が広範に見られます。こうした動きの要因には、利便性の高い商業系地区での不動産投資意欲の高まりや、住宅系地区での需要増加などがあり、三大都市圏や一部の地方圏においての地価上昇につながっていると見られます。

J-REIT市場では、個人投資家を始めとした資金流入を背景に東証REIT指数が平成24年12月終値から平成25年3月の終値にかけ47%上昇した後、米国の金融緩和縮小等による長期金利の上昇懸念などから同6月終値にかけては15%下落するなど変動が大きい動きとなりましたが、不動産収益の改善期待や良好な資金調達環境もあり、平成25年1月から6月にかけてのJ-REITによる資産取得額が1兆3,000億円を超え、すでに平成24年1年間の実績

（7,879億円）を大きく上回るなど不動産投資市場における物件の取得意欲が高まっています。

物流施設の賃貸マーケットは、インターネット通販会社、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、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25年8月に公表した大型マルチテナント型物流施設の賃貸マーケット動向によると、首都圏、近畿圏の空室率がそれぞれ2.7%、1.5%（平成25年6月現在）と依然として稼働率は安定しており、募集賃料の水準は横ばいから上昇基調で推移しています。当面はこれら業界の成長が見込まれるほか、コンビニエンスストアの店舗数増加に伴う物流量の増加などにより、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れます。

商業施設を取り巻く環境については、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。）は平成25年1月から6月の上半期において前年比0.8%増と安定的に推移しており、百貨店等での高額品・耐久消費財を中心に個人消費の底堅さがみられます。またスーパーマーケット業界においても、プライベートブランド（自主企画）商品における高価格帯商品の拡充など、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、本投資法人は本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、外部より商業施設のユニクス高崎（取得価格2,570百万円）を取得することで資産規模を拡大し、平成25年8月31日現在、保有物件25物件（期末帳簿価額合計115,515百万円）、総賃貸可能面積540,812.49㎡、稼働率99.99%（小数第3位を切捨てして記載しています。）となっています。

（ハ）資金調達の概要

本投資法人は、当期（平成25年8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25年3月27日付にて借入期間10年の資金の借入2,000百万円を行い、当該借入について金利変動リスクをヘッジするため平成25年8月15日付で金利スワップ契約を締結しています。この結果、平成25年8月31日現在の借入金は63,000百万円となり、借入金の長期比率、固定金利比率ともに100.0%となっています。

なお、平成25年8月31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）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績は営業収益4,128百万円、営業利益2,320百万円、経常利益1,967百万円、当期純利益1,967百万円となりました。

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、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとした結果、投資口1口当たりの分配金は16,055円となりました。

② 次期の見通し

国内景気は、一部の新興国の景気下振れ懸念があるものの、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、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、物件取得意欲については引き続き高い水準で推移するものと思われます。

かかる環境のもと、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。

(ニ) 平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通し

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
平成26年2月期	百万円 4,145	百万円 2,281	百万円 1,917	百万円 1,916	円 15,600	円 0
平成26年8月期	百万円 4,124	百万円 2,248	百万円 1,879	百万円 1,879	円 15,300	円 0

上記の見通しの前提条件については、後記6ページ「平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び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

該当事項はありません。

平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 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） 平成26年8月期（第13期：平成26年3月1日～平成26年8月31日）（184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8月期（第13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26年2月期（第12期）に845百万円、平成26年8月期（第13期）に845百万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26年2月期（第12期）に355百万円、平成26年8月期（第13期）に366百万円を想定しています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定した長期修繕計画をもとに、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26年2月期（第12期）に364百万円、平成26年8月期（第13期）に369百万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8月期（第13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8月期（第13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

最近の有価証券報告書（平成25年5月24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)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,959,773	7,513,846
信託現金及び信託預金	7,362,648	7,706,696
営業未収入金	13,731	11,648
前払費用	134,656	133,247
未収消費税等	2,172,672	—
その他	104,928	100,116
流動資産合計	13,748,410	15,465,556
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,402,113	53,380,855
減価償却累計額	△1,843,680	△2,645,266
信託建物（純額）	50,558,432	50,735,588
信託構築物	2,106,811	2,156,788
減価償却累計額	△86,927	△128,977
信託構築物（純額）	2,019,883	2,027,810
信託土地	61,060,143	62,751,887
有形固定資産合計	113,638,459	115,515,287
無形固定資産		
その他	3,230	2,890
無形固定資産合計	3,230	2,890
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 6,054	※3 6,134
長期前払費用	383,358	382,315
投資その他の資産合計	389,412	388,449
固定資産合計	114,031,102	115,906,627
資産合計	127,779,512	131,372,184

(単位：千円)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	43,535	75,895
未払金	8,145	12,205
未払費用	78,951	301,698
未払法人税等	605	605
未払消費税等	—	119,485
前受金	385,684	408,916
その他	53,628	23,895
流動負債合計	570,552	942,702
固定負債		
長期借入金	61,000,000	63,000,000
信託預り敷金及び保証金	5,935,967	6,081,051
固定負債合計	66,935,967	69,081,051
負債合計	67,506,519	70,023,753
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,381,050	59,381,050
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	891,943	1,967,380
剰余金合計	891,943	1,967,380
投資主資本合計	60,272,993	61,348,430
純資産合計	※2 60,272,993	※2 61,348,430
負債純資産合計	127,779,512	131,372,184

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 9月 1日 平成25年 2月28日	自 至	平成25年 3月 1日 平成25年 8月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1, ※2 2,346,448	※1, ※2 4,036,575	
その他貸貸事業収入		※2 74,727	※2 91,571	
営業収益合計		2,421,176	4,128,146	
営業費用				
貸貸事業費用		※1, ※2 826,422	※1, ※2 1,442,583	
資産運用報酬		68,922	275,240	
資産保管手数料		1,833	11,457	
一般事務委託手数料		15,574	16,628	
役員報酬		6,000	6,000	
その他営業費用		※1 50,175	55,730	
営業費用合計		968,929	1,807,640	
営業利益		1,452,247	2,320,505	
営業外収益				
受取利息		612	1,281	
消費税等還付加算金		41	7,576	
受取保険金		750	645	
その他		80	80	
営業外収益合計		1,484	9,583	
営業外費用				
支払利息		153,538	285,344	
投資口交付費		292,785	—	
融資関連費用		※1 87,859	76,847	
その他		19	8	
営業外費用合計		534,203	362,200	
経常利益		919,528	1,967,888	
税引前当期純利益		919,528	1,967,888	
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		918,923	1,967,283	
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		△26,979	97	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		891,943	1,967,380	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		7,300,000		59,381,050
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 59,381,050		※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		△26,979		891,943
当期変動額				
剰余金の配当		—		△891,846
当期純利益		918,923		1,967,283
当期変動額合計		918,923		1,075,436
当期末残高		891,943		1,967,380
剰余金合計				
当期首残高		△26,979		891,943
当期変動額				
剰余金の配当		—		△891,846
当期純利益		918,923		1,967,283
当期変動額合計		918,923		1,075,436
当期末残高		891,943		1,967,380
投資主資本合計				
当期首残高		7,273,020		60,272,993
当期変動額				
新投資口の発行		52,081,050		—
剰余金の配当		—		△891,846
当期純利益		918,923		1,967,283
当期変動額合計		52,999,973		1,075,436
当期末残高		60,272,993		61,348,430
純資産合計				
当期首残高		7,273,020		60,272,993
当期変動額				
新投資口の発行		52,081,050		—
剰余金の配当		—		△891,846
当期純利益		918,923		1,967,283
当期変動額合計		52,999,973		1,075,436
当期末残高		60,272,993		61,348,430

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期		当期	
	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
I 当期末処分利益		891,943,611		1,967,380,547
II 分配金の額		891,846,120		1,967,379,700
(投資口1口当たり分配金の額)		(7,278)		(16,055)
III 次期繰越利益		97,491		847

<p>分配金の額の算出方法</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122,540口の整数倍の最大値となる891,846,120円を利益分配金として分配することとしました。</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122,540口の整数倍の最大値となる1,967,379,700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9月1日 平成25年2月28日	自 至	平成25年3月1日 平成25年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		919,528		1,967,888
減価償却費		606,144		843,975
受取利息		△612		△1,281
支払利息		153,538		285,344
投資口交付費		292,785		—
前払費用の増減額 (△は増加)		△127,469		1,408
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△383,358		1,043
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△5,856		2,083
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△2,172,672		2,172,672
営業未払金の増減額 (△は減少)		16,809		32,359
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△1,030		119,485
未払金の増減額 (△は減少)		△1,209		920
未払費用の増減額 (△は減少)		28,095		216,535
前受金の増減額 (△は減少)		293,020		23,231
預り金の増減額 (△は減少)		29,822		△29,733
その他		△116,705		△7,099
小計		△469,169		5,628,833
利息の受取額		612		1,281
利息の支払額		△154,961		△279,132
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		△624,123		5,350,377
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		△95,754,196		△2,720,463
その他		△3,400		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△95,757,596		△2,720,463
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		2,000,000
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		—
分配金の支払額		—		△888,706
財務活動によるキャッシュ・フロー		100,388,264		1,111,293
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		4,006,544		3,741,207
現金及び現金同等物の期首残高		1,618,069		5,624,614
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,624,614		※1 9,365,821

(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。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期48,696千円、当期15,274千円です。
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. 不動産信託受益権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
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)

	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31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 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25年2月28日)	当期 (平成25年8月31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25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
投資有価証券	6,054	6,134

(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25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
(1) 営業取引による取引高	155,823	304,108
(2) 営業取引以外の取引による取引高	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9月1日 至 平成25年2月28日		当期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,346,448		4,036,575	
その他賃貸事業収入				
共益費収入	42,543		54,536	
その他収入	32,183	74,727	37,035	91,571
不動産賃貸事業収益合計	2,421,176		4,128,146	
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	68,710		355,735	
外注委託費	90,302		147,057	
損害保険料	4,414		6,667	
修繕費	15,320		38,859	
減価償却費	605,974		843,635	
その他賃貸事業費用	41,700	826,422	50,629	1,442,583
不動産賃貸事業費用合計	826,422		1,442,583	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	1,594,753		2,685,562	

(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9月1日 至 平成25年2月28日	当期 自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31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	122,540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	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
現金及び預金		3,959,773		7,513,846
信託現金及び信託預金		7,362,648		7,706,696
使途制限付信託預金(注)		△5,697,806		△5,854,721
現金及び現金同等物		5,624,614		9,365,821

(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25年2月28日)		(平成25年8月31日)	
1年内		5,532,604		5,792,344
1年超		45,948,780		44,762,224
合計		51,481,385		50,554,568

(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。

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

また、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させています。当期末現在、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25年2月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

平成25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	7,513,846	7,513,846	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,706,696	7,706,696	—
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	6,134	6,445	310
資産計	15,226,678	15,226,988	310
(4) 長期借入金	63,000,000	62,775,041	△224,958
(5) 信託預り敷金及び保証金	226,329	211,145	△15,183
負債計	63,226,329	62,986,187	△240,141
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) 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) 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	前期 (平成25年2月28日)	当期 (平成25年8月31日)
信託預り敷金及び保証金 ※	5,697,806	5,854,721

※ 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

金銭債権及び満期がある有価証券の決算日(平成25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	7,513,846	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,706,696	—	—	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	—	—	—	10,000
合計	15,220,543	—	—	—	—	10,000

(注4) 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

借入金の決算日(平成25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	12,000,000
合計	—	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	12,000,000

(有価証券に関する注記)

前期(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

当期(平成25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	6,134	6,445	310
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		6,134	6,445	310

(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

前期（平成25年2月28日）及び当期（平成25年8月31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。

前期（平成25年2月28日）

該当事項はありません。

当期（平成25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 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(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を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) (4)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

前期(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)(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	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) 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。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25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	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	外注委託費	65,608	営業未払金	19,017
							賃貸収入等	238,500	前受金	41,737
							—	—	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。

2. 関連会社等

前期(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。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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)(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	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まれています。

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25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	49,552	営業未払 金	41,536
							水道光熱費	31,922		
							その他賃貸 事業費用	2,672		
							修繕費等 (注3)	78,499		
							信託預り敷 金の引受	5,400		
賃貸収入等	273,450	前受金	48,247							
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	8,319	営業未払 金	1,646
							その他賃貸 事業費用	2,899		
							修繕費等 (注3)	3,741		
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	1,253
							修繕費等 (注3)	352		
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	288,090	未払費用	289,002

(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まれています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（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。

当期（自 平成25年3月1日 至 平成25年8月31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	
繰延税金資産（固定）				
繰越欠損金	189,866		189,677	
繰延税金資産（固定）小計	189,866		189,677	
評価性引当額	△189,866		△189,677	
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	
法定実効税率	36.59		36.59	
(調整)				
支払分配金の損金算入額	△35.49		△36.58	
評価性引当額の増減	△1.13		△0.01	
その他	0.10		0.03	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07		0.03	

(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	
貸借対照表計上額				
期首残高	18,484,398		113,638,459	
期中増減額	95,154,061		1,876,827	
期末残高	113,638,459		115,515,287	
期末時価	119,583,000		125,791,000	

(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。当期の主な増加額はユニクス高崎の取得(2,662,587千円)であり、主な減少額は減価償却費(843,635千円)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

前期 (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	89,654,863	6,099,332	3,400	95,757,596

(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3,400千円です。

当期 (自 平成25年3月1日 至 平成25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)	3,023,984	1,104,162	—	4,128,146
セグメント利益	2,012,558	660,959	△353,012	2,320,505
セグメント資産	94,105,907	29,276,334	7,989,941	131,372,184
その他の項目				
減価償却費	633,923	209,712	340	843,975
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	2,720,463	—	2,720,463

(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△353,012千円は、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7,989,941千円は、流動資産7,635,341千円、投資その他の資産351,710千円等です。

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

前期(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。

当期(自 平成25年3月1日 至 平成25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 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)	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	
1口当たり純資産額	491,863円		500,640円	
1口当たり当期純利益	13,158円		16,054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	
当期純利益(千円)	918,923		1,967,283	
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)	918,923		1,967,283	
期中平均投資口数(口)	69,833		122,540	

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口数の増減

当期において、発行済投資口総数及び出資総額の増減はありません。

なお、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. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

本投資法人の本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口)
執行役員	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 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	—
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8月31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 (%) (注2)	
信託不動産	物流施設	三大都市圏	首都圏	63,740	48.5
			中部圏	7,496	5.7
			近畿圏	4,582	3.5
		その他	12,784	9.7	
	小計			88,604	67.4
	商業施設	三大都市圏	首都圏	13,490	10.3
			中部圏	—	—
			近畿圏	4,716	3.6
		その他	8,704	6.6	
	小計			26,911	20.5
	合計			115,515	87.9
預金・その他の資産			15,856	12.1	
資産総額 (注3)			131,372	100.0	
負債総額 (注3)			70,023	53.3	
純資産総額 (注3)			61,348	46.7	

(注1) 「保有総額」は、平成25年8月31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2) 「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3) 「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8月31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年分離元本国債 (第27回)	10,000	6,134	—	平成49年 9月20日	—	—	6,445	310	営業保証金として供託 しています。
合計		10,000	6,134	—	—	—	—	6,445	310	

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8月31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	6.5	7,569	8,170	平成24年 11月29日
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	12,600	10.8	12,511	13,500	平成24年 11月29日
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	2,600	2.2	2,594	2,980	平成24年 11月28日
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	4,440	3.8	4,427	5,630	平成24年 11月29日
L-B-5	Dプロジェクト 浦安Ⅰ	7,700	6.6	7,678	8,350	平成24年 11月28日
L-B-6	Dプロジェクト 浦安Ⅱ	21,400	18.3	21,351	22,900	平成24年 11月29日
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	2,550	2.2	2,544	2,710	平成24年 11月28日
L-B-8	Dプロジェクト 野田	5,100	4.4	5,063	5,750	平成24年 11月28日
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	6,650	5.7	6,602	7,750	平成24年 11月28日
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	900	0.8	894	1,070	平成24年 11月29日
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	4,600	3.9	4,582	5,300	平成24年 11月28日
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	600	0.5	597	781	平成24年 11月28日
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	1,000	0.9	992	1,150	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	1,237	1,370	平成24年 11月28日
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	2,880	2.5	2,854	3,230	平成24年 11月29日
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	950	0.8	945	1,110	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	0.8	992	1,160	平成24年 11月28日
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	3,100	2.6	3,080	3,590	平成24年 11月29日
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	2,100	1.8	2,083	2,540	平成24年 11月29日
物流施設 合計		89,010	76.0	88,604	99,041	
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	7,419	6.3	6,850	7,270	平成19年 12月12日
R-M-2	フォレオ ひらかた	5,040	4.3	4,716	4,350	平成20年 12月11日
R-M-3	クイズゲート 浦和	5,360	4.6	4,992	4,800	平成20年 12月11日
R-M-4	ユニクス 高崎	2,570	2.2	2,649	2,700	平成25年 3月27日
R-R-1	ライフ 相模原若松店	1,650	1.4	1,646	1,500	平成20年 12月11日
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	6,040	5.2	6,055	6,130	平成24年 11月29日
商業施設 合計		28,079	24.0	26,911	26,750	
ポートフォリオ 合計		117,089	100.0	115,515	125,791	

- (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。
- (注4) 「当期末帳簿価額」は、平成25年8月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切捨てして記載しています。
- (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25年8月31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して記載しています。

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

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築 時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
L-B-1	Dプロジェクト 町田	東京都 町田市	平成18年 10月1日	1 (1)	－(注7)	50,490.39	50,490.39	100.00
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	東京都 八王子市	平成20年 12月1日	2	－(注7)	62,394.17	62,394.17	100.00
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	神奈川県 愛甲郡	平成18年 6月30日	1 (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	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)	376	16,380.78	16,367.31	99.91
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-M-4	ウニクス 高崎	群馬県 高崎市	平成20年 11月5日	1	260	9,277.08	9,277.08	100.00
R-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				16	2,114	99,925.17	99,911.70	99.98
ポートフォリオ 合計				40	8,113	540,812.49	540,799.02	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8月31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8月31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8月31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。

(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い面積であり、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8月31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8月31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25年8月31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、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25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31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)	220,132	366,230	81,615	151,139
(D) 減価償却費	49,813	104,896	15,843	26,771
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	170,318	261,334	65,771	124,367

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25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31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)	200,343	554,336	69,730	153,828
(D) 減価償却費	44,230	109,201	15,780	44,532
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	156,112	445,134	53,950	109,295

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25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31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)	226,513	31,426	142,655	25,360
(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)	169,905	21,864	112,420	18,278

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25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31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)	36,686	43,554	99,483	33,126
(D) 減価償却費	11,212	15,202	28,702	8,725
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	25,473	28,352	70,781	24,401

物件番号	L-B-17	L-B-18	L-B-19	物流施設 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25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	— (注)	121,889	— (注)	3,023,984
賃貸事業収入	— (注)	120,853	— (注)	2,999,439
その他賃貸事業収入	— (注)	1,036	— (注)	24,544
(B) 賃貸事業費用 小計	— (注)	13,782	— (注)	368,462
公租公課	— (注)	9,721	— (注)	265,760
外注委託費	— (注)	3,156	— (注)	74,860
損害保険料	— (注)	253	— (注)	5,220
修繕費	— (注)	150	— (注)	12,877
その他賃貸事業費用	— (注)	500	— (注)	9,744
(C) NOI (=A-B)	38,053	108,107	73,196	2,655,521
(D) 減価償却費	7,316	28,061	20,144	633,923
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	30,737	80,046	53,051	2,021,598

物件番号	R-M-1	R-M-2	R-M-3	R-M-4
名称	アクロスモール 新鎌ヶ谷	フォレオ ひらかた	クイズゲート 浦和	ウニクス 高崎
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月27日 至:平成25年8月31日
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	273,450	189,343	241,147	111,716
賃貸事業収入	273,450	188,185	175,283	111,716
その他賃貸事業収入	—	1,158	65,864	—
(B) 賃貸事業費用 小計	39,791	38,761	83,368	20,569
公租公課	26,301	23,646	14,421	—
外注委託費	8,256	8,319	32,170	17,480
損害保険料	494	361	191	108
修繕費	4,239	2,822	1,327	2,464
その他賃貸事業費用	500	3,611	35,256	516
(C) NOI (=A-B)	233,658	150,581	157,778	91,146
(D) 減価償却費	71,048	42,153	51,436	14,224
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	162,610	108,428	106,342	76,922

物件番号	R-R-1	R-R-2	商業施設 合計	ポートフォリオ合計
名称	ライフ 相模原若松店	フォレオ せんだい宮の杜		
運用期間	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日	自:平成25年3月1日 至:平成25年8月31日		
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	— (注)	238,500	1,104,162	4,128,146
賃貸事業収入	— (注)	238,500	1,037,135	4,036,575
その他賃貸事業収入	— (注)	—	67,027	91,571
(B) 賃貸事業費用 小計	— (注)	26,920	230,485	598,948
公租公課	— (注)	21,712	89,974	355,735
外注委託費	— (注)	3,600	72,196	147,057
損害保険料	— (注)	258	1,446	6,667
修繕費	— (注)	850	25,982	38,859
その他賃貸事業費用	— (注)	500	40,884	50,629
(C) NOI (=A-B)	28,931	211,579	873,677	3,529,198
(D) 減価償却費	4,263	26,586	209,712	843,635
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	24,667	184,992	663,964	2,685,562

(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2期(平成21年2月28日)	5	74,224.40	74,056.66	99.77
第3期(平成21年8月31日)	5	74,224.40	74,056.66	99.77
第4期(平成22年2月28日)	5	74,224.40	73,754.47	99.36
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

(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)	第11期 (平成25年 8月31日)
L-B-1	Dプロジェクト 町田	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-5	Dプロジェクト 浦安Ⅰ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-6	Dプロジェクト 浦安Ⅱ	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-8	Dプロジェクト 野田	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-17	Dプロジェクト 西広島	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	100.00
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-M-2	フォレオひらかた	99.91	99.91	97.89	99.91	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	100.00
R-M-4	ユニクス高崎	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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

(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25年8月31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	27.5
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	16.7
小計	－	－	1,589	38.5	238,884.64	44.2
テナント全体の合計	－	－	4,128	100.0	540,799.02	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8月31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 (%)	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25年 8月31日	8,170	8,300	5.3	8,110	5.2	5.5
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 8月31日	13,500	13,200	5.3	13,600	1～6年度 5.2 7～10年度 5.3	5.5
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 8月31日	2,980	3,010	5.4	2,960	5.4	5.6
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 8月31日	5,630	5,670	5.4	5,610	5.4	5.6
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 8月31日	8,350	8,530	4.8	8,270	4.9	5.0
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 8月31日	22,900	22,800	4.8	23,000	4.8	5.0
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 8月31日	2,710	2,740	5.1	2,690	5.2	5.3
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 8月31日	5,750	5,750	5.3	5,750	5.2	5.5
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 8月31日	7,750	7,640	5.7	7,800	5.6	5.9
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 8月31日	1,070	1,050	5.9	1,080	5.8	6.1
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 8月31日	5,300	5,280	5.4	5,310	5.4	5.6
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 8月31日	781	775	6.5	784	1～4年度 6.3 5～10年度 6.4	6.7
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 8月31日	1,150	1,140	6.4	1,150	6.3	6.6
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 8月31日	1,370	1,360	5.9	1,380	1～8年度 5.7 9～10年度 5.8	6.1
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 8月31日	3,230	3,150	5.6	3,260	5.5	5.8
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 8月31日	1,110	1,090	5.8	1,120	5.7	6.0
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 8月31日	1,160	1,110	5.9	1,180	A棟 1～10年度 5.9 11年度～ 6.0 B棟 5.9	6.1
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 8月31日	3,590	3,590	6.0	3,590	A棟 1～2年度 5.7 3年度～ 5.9 B棟 1～9年度 5.7 10年度～ 5.9 C棟 5.9 D棟 1～8年度 5.8 9年度～ 5.9	6.2
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 8月31日	2,540	2,550	5.8	2,540	5.8	6.0
物流施設 合計				99,041	98,735	—	99,184	—	—

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 8月31日	7,270	7,290	6.4	7,250	6.1	6.6
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 8月31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 8月31日	4,800	4,830	6.3	4,770	5.8	6.3
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25年 8月31日	2,700	2,700	7.2	2,690	6.9	7.4
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 8月31日	1,500	1,510	5.8	1,480	5.4	5.9
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 8月31日	6,130	6,150	6.8	6,110	6.5	7.0
商業施設 合計				26,750	26,850	—	26,620	—	—
ポートフォリオ 合計				125,791	125,585	—	125,804	—	—

(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-M-4	ユニクス高崎	平成25年3月	—	—	6,448
R-R-1	ライブ相模原若松店	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	—	—	—	—	98,264

(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25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-M-4	ユニクス高崎	1.0
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25年8月付地震リスク評価報告書に基づいて25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8月31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	76.0
商業施設	6	28,079	24.0
合計	25	117,089	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	67.0
	中部圏	2	6.4
	近畿圏	2	8.2
その他	10	21,480	18.3
合計	25	117,089	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 (※)	17.6年
平均賃貸借残存期間 (※)	12.6年
次回賃料改定までの期間 (※)	3.8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	50	7,919	97.6
10年未満	12	194	2.4
合計	62	8,113	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	9	2,622	32.3
10年以上15年未満	20	3,878	47.8
5年以上10年未満	7	656	8.1
5年未満	26	956	11.8
合計	62	8,113	100.0

(ニ) 築年数別

築年数(注6)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
5年未満	10	43,730	37.3
5年以上10年未満	14	72,359	61.8
10年以上	1	1,000	0.9
合計	25	117,089	100.0

平均築年数(※)	5.9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	15.9
パススルー型 マスターリース	5	2,428	29.9
ダイレクトリース	17	4,396	54.2
合計	25	8,113	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	62	540,799.02	100.0
歩合賃料	—	—	—
合計	62	540,799.02	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	45	2,802	34.5
普通借家契約	17	5,310	65.5
合計	62	8,113	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	59	7,354	90.6
無	3	759	9.4
合計	62	8,113	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8月31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8月31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8月31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貸與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8月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額）の合計額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (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8月31日時点における築年数に基づいて記載しています。