

Daiwa House REIT

14th

「安定性」を最重要視した運用



1口当たり分配金

第14期(平成27年2月期)

8,674円

【ご参考】

第15期(平成27年8月期)

8,150円

第16期(平成28年2月期)

8,800円

投資法人の概要					
ごあいさつ	04	スポンサーとのパイプライン	14	IV.投資主資本等変動計算書	45
決算ハイライト	05	財務戦略	15	V.注記表	46
投資戦略	06	ポートフォリオマップ	16	VI.金銭の分配に係る計算書	61
成長戦略	07	第14期末保有物件	18	VII.会計監査人の監査報告書	62
第14期取得物件	08	ポートフォリオ一覧	24	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
公募増資(第15期)の実施	09	I.資産運用報告	25	投資主インフォメーション	65
第15期新規取得物件	10	II.貸借対照表	42		
第15期新規取得予定物件	13	III.損益計算書	44		

トピックス

■ パイプライン・サポート契約の締結

平成26年12月に、大和ハウスグループの一員である大和物流株式会社、大和情報サービス株式会社及びダイワロイヤル株式会社(以下「サポート会社」)の各社と新たにパイプライン・サポート契約を締結しました。サポート会社は、物流施設又は商業施設を開発し運営管理を行っていることから、サポート会社と物件の情報交換等を直接行うことにより、更なる大和ハウスグループとのコラボレーションを図ることが期待できます。

■ アクロスプラザ三芳(底地)の取得

大和ハウスグループの大和情報サービス株式会社が第三者から外部物件(土地及び建物)を取得した後、平成26年9月に本投資法人が大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して土地のみを取得しました。

■ 公募増資(第15期)の実施

平成27年3月に公募増資による新投資口57,220口の発行を決議し、27,410百万円の資金調達を行いました。借入金と合わせて、物流施設7物件48,420百万円を大和ハウスグループのパイプラインを通じて取得します。

ごあいさつ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

本素は大和ハウスリート投資法人並びにその資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社に格別のご高配を賜りまして厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指すという基本方針のもと、平成24年11月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、今日まで約2年半が経過いたしました。これまでの投資主の皆様のご支援・ご理解に対しまして、心から感謝の意を表しますとともに、第14期(平成26年9月1日～平成27年2月28日)の運用概要と決算内容について、投資主の皆様にご報告を申し上げます。

第14期は、大和ハウスグループとのコラボレーションにより、商業施設「アクロスプラザ三芳(底地)」を取得いたしました。この外部成長により、当期末のポートフォリオ及び稼働率は、33物件・147,553百万円、99.97%となりました。第14期の業績は、営業収益5,146百万円、営業利益3,003百万円、当期純利益2,545百万円となり、投資口1口当たりの分配金は8,674円となりました。

また、本投資法人は、第15期(平成27年3月1日～平成27年8月31日)において、大和ハウスグループとのパイプラインを通じての物流施設7物件の取得を決定し、このうちの6物件(取得価格合計:41,430百万円)を平成27年4月1日に取得いたしました。この6物件取得後のポートフォリオは、39物件・188,983百万円となりました。一方、当該物件の取得資金に充当するため、公募増資27,410百万円、借入金16,500百万円の新たな資金調達を実施しています。

本投資法人は、今後も、①長期安定的なキャッシュフローを確保できる物流施設及び商業施設に対する投資を行うとともに、②物流施設、商業施設に豊富な開発実績を有する大和ハウスグループとのコラボレーションによって着実な成長を図ることにより、投資主の皆様の利益を最大化する運用成果の実現を目指して参ります。

投資主の皆様におかれましては、今後も引き続きのご支援、ご理解を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



大和ハウスリート投資法人
執行役員 笥正澄

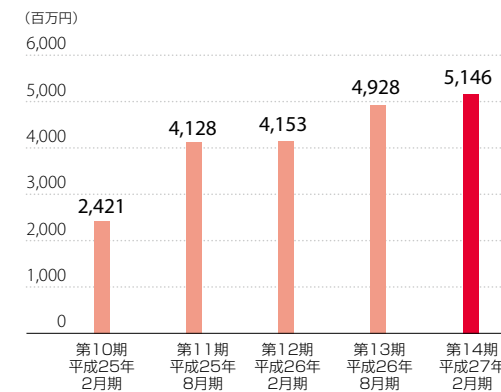


大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 名島弘尚

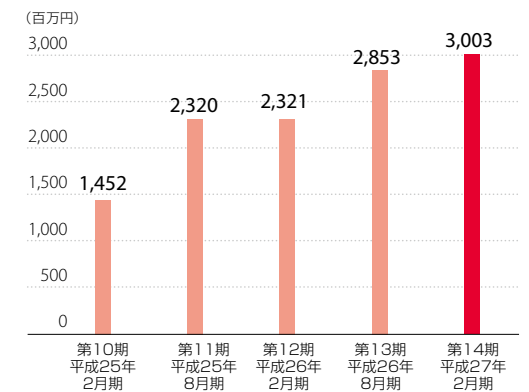
決算ハイライト

■ 営業収益	5,146 百万円	■ 総資産額	166,825 百万円
■ 営業利益	3,003 百万円	■ 純資産額	80,593 百万円
■ 当期純利益	2,545 百万円	■ 1口当たり純資産額	274,614 円

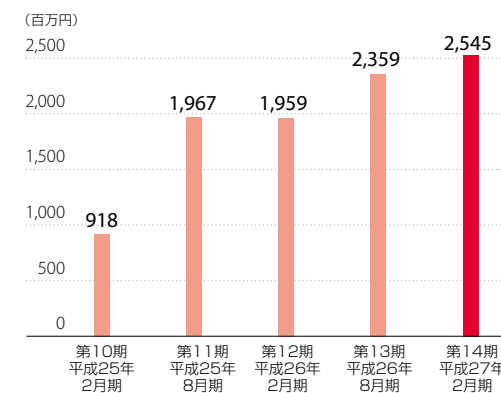
営業収益



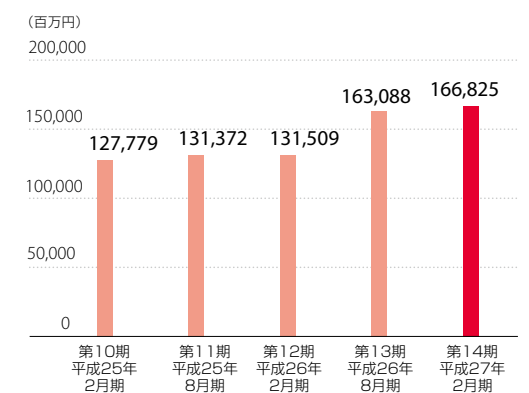
営業利益



当期純利益



総資産額



投資戦略

競争力のある設備・仕様を備えた 高機能型物流施設

● 物件選定基準

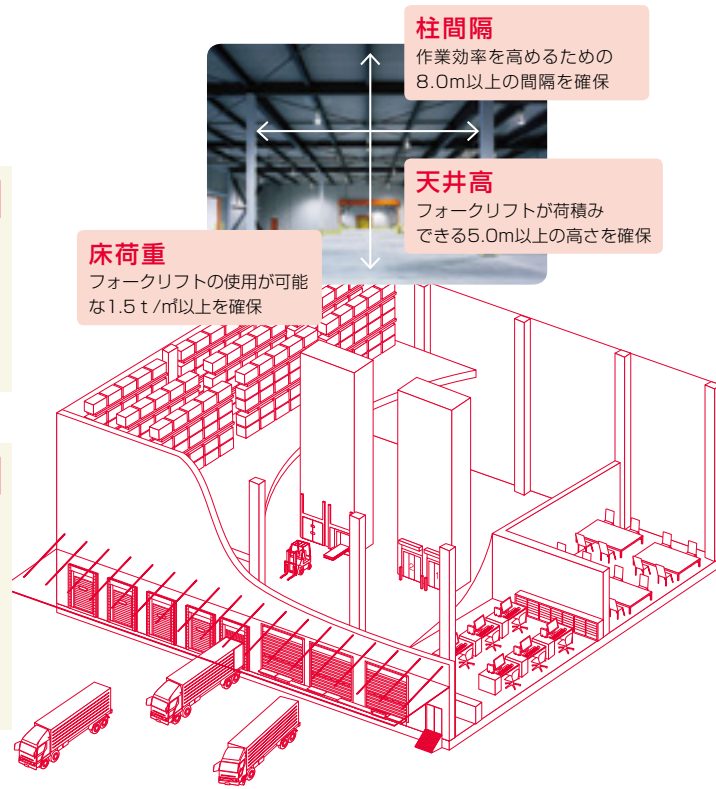
立地

- 消費地及び生産地への近接性
- 消費地及び生産地を結びつける交通ネットワークへのアクセス
 - 高速道路、空港、港湾等
- 労働力確保の容易さや通勤利便性の高さ



スペック

- スペース・仕様(原則)
 - 一定規模以上の
 - 延床面積(6,000㎡以上)
 - 床荷重(1.5t/㎡以上)
 - 天井高(5.0m以上)
 - 柱間隔(8.0m以上)
- 規模と取扱荷物、配送頻度等に
適した設備(接車バース等)の設置



競争力のある専門店を中心とする 専門店集積型商業施設

● 物件選定基準

立地

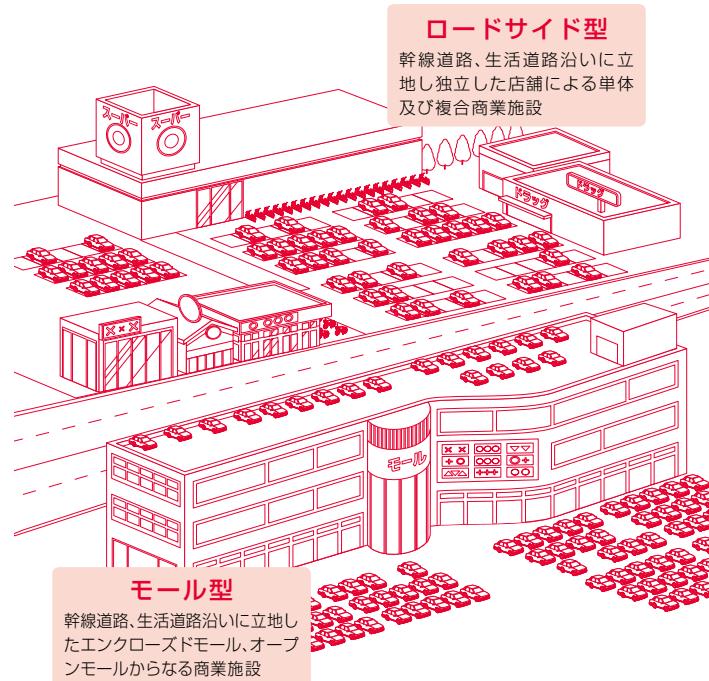
- 長期的かつ安定的な集客力の維持
 - 幹線道路、生活道路、市街地からのアクセス
 - 施設自体の視認性の高さ
- 商圏や地域の特性に合致した施設特性
 - フロア構成、駐車台数等
 - 商圏特性に応じた適切な規模



テナント

- 競争力のある専門店を中心とした施設
- 生活に密着した認知度の高いテナント構成
- 核テナント(注)との長期賃貸借契約
- 中長期的に安定した稼働率

(注) 賃貸面積が2,000㎡以上のテナントをいいます。



成長戦略

大和ハウスグループとのコラボレーション



Daiwa House Group

- 物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつ
- 本投資法人に優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート契約の締結
- 本資産運用会社と物流施設及び商業施設の開発に関する情報を共有
- 大和ハウスによる投資口の保有(セイムポート出資)

大和ハウスリート投資法人

大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

外部成長

内部成長

- 高機能型物流施設と
専門店集積型商業施設の
企画開発力

- 企画開発から管理までを
一貫して請け負うことが
できる総合力

- 長年にわたり築き上げられた
幅広いテナントとの強固な
リレーション
- テナントリーシング力
- プロパティ・マネジメントの強み
- ライフサイクルコストの最適化

大和ハウスリート投資法人

選別投資

優先的売買
交渉権の提供

不動産開発

開発用地
選定・取得

大和ハウス

建築請負

地主の遊休地
活用の提案

物件の管理・運営

改善点をフィードバック

売却

Daiwa House Group

企画・
設計

大和ハウス
グループ会社

テナント・リーシング

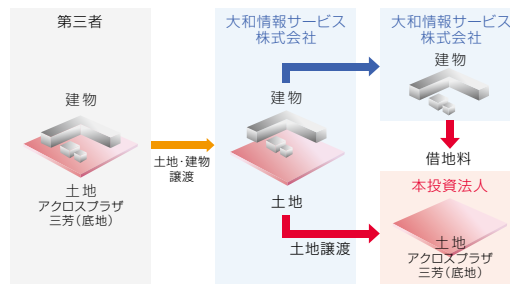
施工

第14期取得物件

R-M-5 アクロスプラザ三芳(底地)



■ 大和ハウスグループとの
コラボレーションによる外部物件の取得



立地・商圏

- 埼玉県南部に位置し、都心部からは約30km、最寄駅の東武東上線「鶴瀬」駅から首都圏への通勤通学者も多いエリアに所在。利便性が高い重要な生活幹線である川越街道沿いに立地
- 食品スーパーのヤオコーを核店舗に、コジマ、ザ・ダイソー、TSUTAYA、スギ薬局等24テナントで構成され、施設への出入り口も2面設けられ、アクセシビリティは良好
- 後背に住宅街を有し、商圏距離別人口は1km圏17.8千人、3km圏158.7千人、5km圏386.0千人で、人口は増加傾向



所在地	埼玉県入間郡
取得価格	3,390百万円

公募増資(第15期)の実施

平成27年3月の公募増資に伴い、物流施設7物件48,420百万円を大和ハウスグループのパイプラインを通じて取得します。引き続き、着実な資産規模の拡大と、それに伴うポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上を目指します。

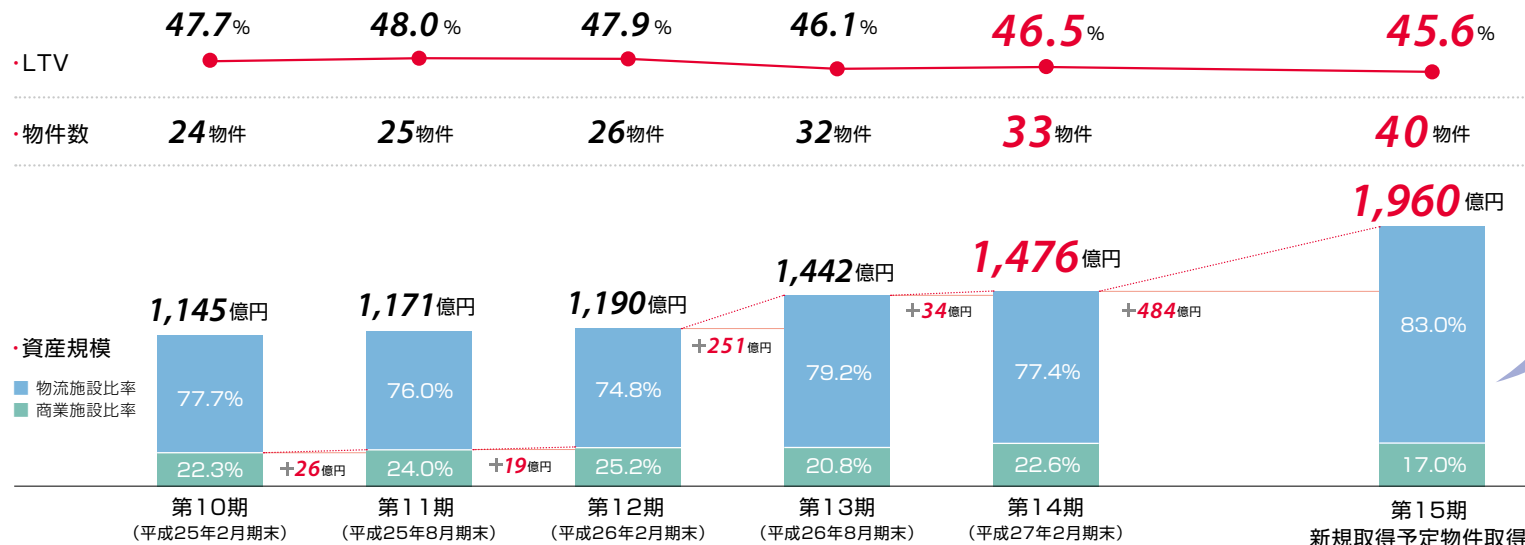
● 公募増資の概要

発行新投資口数	57,220口	発行価格(募集価格)	1口当たり495,300円
公募増資後発行済投資口数	350,700口	発行価額(払込金額)	1口当たり479,044円
発行決議日	平成27年3月 3日	発行価額(払込金額)の総額	27,410百万円
発行価格決定日	平成27年3月16日		

● 第15期新規取得(予定)物件(物流施設7物件)の概要

■ 資産規模	48,420 百万円	■ 平均賃貸借契約期間	15.9 年
■ NOI利回り	5.3 %	■ 平均賃貸借契約残存期間	12.8 年
■ 稼働率	100.0 %	■ 平均築年数	3.5 年

平成27年6月1日現在 ▶詳しくは10ページから13ページをご覧ください。



資産規模の
着実な拡大を
目指す



第15期新規取得物件（平成27年4月1日取得）

L-B-26 Dプロジェクト久喜Ⅲ



スペック

- 延床面積約8,060坪、免震構造を採用した4階建て、物流会社が利用
- 倉庫部分は3階建て、1階の一部に冷蔵設備及びドックシェルター、トラックパースは片面でドックレバラー7基を設置
- 天井高1階7.6m、2・3階7.3m、4階6.7m、床荷重各階1.5t/㎡、柱間隔12.0m×10.0m、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基、3階の一部に自動倉庫と汎用性が高く、幅広い業種への対応が可能

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	平成25年6月28日
取得価格	7,340百万円

L-B-28 Dプロジェクト久喜Ⅴ



スペック

- 延床面積約13,340坪、6階建て、物流会社が利用
- 倉庫部分は4階建て、1階の一部に冷蔵設備、L字型の2面トラックパースを備え、ピロティ形式のため雨天時での作業効率も高い
- 天井高1・2階、3・4階、5階7.6m、6階7.1m、床荷重各階1.5t/㎡、柱間隔11.0m×9.7m、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機10基と高い汎用性、十分な庫内搬送能力を有する

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	平成24年5月21日
取得価格	8,010百万円

L-B-27 Dプロジェクト久喜Ⅳ



スペック

- 延床面積約8,000坪、3階建て、物流会社が利用
- 天井高1、2階7.6m、3階4.6m、床荷重1、2階1.5t/㎡、3階1.0t/㎡、柱間隔10.5m×10.5m、荷物用エレベーター4基を備え、一定の汎用性を有する
- L字型の2面トラックパースを設置し、配送効率性を確保

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	平成21年6月30日
取得価格	5,300百万円

L-B-29 Dプロジェクト久喜Ⅵ



スペック

- 延床面積約8,920坪、3階建て、物流会社が利用
- 両面トラックパース、2か所の出入り口が設置され、効率的なオペレーションが可能
- 天井高1、2階6.6m、3階6.0m、床荷重各階1.5t/㎡、柱間隔11.5m×10.0m、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基を備え、高い汎用性、十分な庫内搬送能力を有する

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	平成25年8月9日
取得価格	4,980百万円

立地

- 東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号線の至近に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好
- 埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能であり、工場の多い東北方面からの中継地点としても機能。今後の圏央道延伸は配送エリアの広域化にプラス
- 物流集積エリアに立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、24時間稼働が可能

久喜エリアの開発

大和ハウスグループは、圏央道周辺地域において、ほぼ未開発であった平成18年に総敷地面積約46,000坪の区画整理地を取得し、平成21年のDプロジェクト久喜Ⅳ（第15期新規取得物件の一部）の竣工を皮切りに、総延床面積約58,000坪の物流施設8物件の開発を行いました。当該エリアは、東北自動車道久喜ICを利用可能なため東北中核都市への交通利便性が高く、また、部分的に開通している圏央道が将来的に全面開通し、新設された久喜白岡ジャンクションにおいて東北自動車道と繋がることと予定されています。その結果、東京都心部をはじめ、埼玉県・千葉県・神奈川県への配送が容易となるため、大和ハウスグループは、首都圏全域を配送エリアとしてカバー可能な物流立地として将来性が高いと判断し、近隣地でも物流施設の開発を行っています。

● 詳細街区図



■取得済物件 ■第15期新規取得物件 ■スポンサー開発物件（取得済物件及び第15期新規取得物件を除きます。）

● 広域地図



第15期新規取得物件（平成27年4月1日取得）

L-B-30 Dプロジェクト八潮



立地・スペック

- 東京外環自動車道の「三郷西IC」や「草加IC」へのアクセスが容易で、首都圏内陸を広くカバーすることができ、東京都心部へのアクセス性も高い
- 周辺の草加市や八潮市内には住宅が集積し、従業員の確保が比較的容易
- 延床面積約6,630坪、3階建て、物流会社利用
- 1階の一部に冷蔵設備、ドックシェルターを設置し、L字型の2面トラックバースと2か所の出入り口により配送効率性を確保
- 天井高1階7.0m、2階7.2m、3階6.8m、床荷重各階1.5t/m²、柱間隔10.8m×9.1m、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機2基と汎用性を備え、幅広い業種への対応が可能



所在地	埼玉県八潮市
建築時期	平成23年8月1日
取得価格	6,140百万円

第15期新規取得予定物件（平成27年6月1日取得予定）

L-B-32 Dプロジェクト松戸



立地・スペック

- 「三郷南IC」から「三郷ジャンクション」を通じて常磐自動車道、東京外環自動車道、首都高速へと乗り入れが可能で、北松戸工業団地内に立地し、24時間稼働が可能
- JR常磐線「北松戸」駅から徒歩3分の距離であり、雇用を確保し易い立地
- 延床面積約6,000坪、5階建て、物流会社利用
- 倉庫部分は3階建て、1～3階の一部に冷凍・冷蔵設備、ドックシェルターを設置し、両面トラックバースと2か所の出入り口により効率的なオペレーションが可能
- 天井高各階7.2m、床荷重各階1.5t/m²、柱間隔11.0m×11.1m、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基を備え高い汎用性、十分な庫内搬送能力を有する



所在地	千葉県松戸市
建築時期	平成23年4月9日
取得予定価格	6,990百万円

L-B-31 Dプロジェクト西淀川



立地・スペック

- 大阪中心部、大阪港に近接し、阪神高速5号湾岸線「中島IC」からの大阪消費地、神戸方面、及び阪神高速4号湾岸線からの関西国際空港への配送が可能
- 物流施設集積エリアに立地し、24時間稼働が可能
- 延床面積約11,370坪、4階建て、物流会社利用
- 1～3階の一部に冷凍・冷蔵設備を設置し、トラックバースは1階の両面でピロティ形式のため配送効率性は高い
- 天井高1階7.4m、2階7.1m、3階6.8m、4階6.2m、床荷重各階1.5t/m²、柱間隔10.5m×10.1m、荷物用エレベーター6基、垂直搬送機6基を備え汎用性、十分な庫内搬送能力を有する



所在地	大阪府大阪市
建築時期	平成23年4月15日
取得価格	9,660百万円

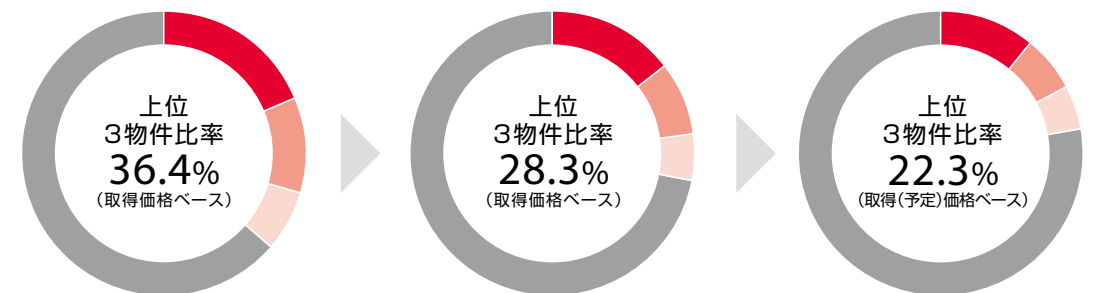
● 第15期新規取得予定物件取得後のポートフォリオ分散の進展

平成25年2月期末

平成27年2月期末

第15期新規取得予定物件取得後

資産規模の拡大に伴い、上位3物件比率が低下し、ポートフォリオの分散が進展しています。



■ Dプロジェクト浦安Ⅱ	18.7%
■ Dプロジェクト八王子	11.0%
■ Dプロジェクト浦安Ⅰ	6.7%
■ その他	63.6%

■ Dプロジェクト浦安Ⅱ	14.5%
■ Dプロジェクト八王子	8.5%
■ Dプロジェクト浦安Ⅰ	5.2%
■ その他	71.7%

■ Dプロジェクト浦安Ⅱ	10.9%
■ Dプロジェクト八王子	6.4%
■ Dプロジェクト西淀川	4.9%
■ その他	77.7%

スポンサーとのパイプライン

本投資法人は、大和ハウスグループとの強固な関係を維持継続し、今後も大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限活用することにより、取得競争が激化する環境下においても、着実な外部成長を実現していく方針です。

大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の強み

物流施設部門では、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

物流施設部門	1	テナントニーズを反映した企画・開発	4	全国的な物流事業者及び荷主企業とのネットワーク
	2	テナントニーズを具現化する建設力	5	物流施設の建設提案から始まるテナントとの強固なリレーション
	3	立地の選定力	6	グループカを活用したリーシングカ

商業施設部門では、多種多様な店舗開発を手がけており、それぞれに適した運営管理とサポート体制を推進しています。

商業施設部門	1	地域にあった施設づくり、街づくり	4	全国的な土地情報及びテナントとのネットワーク
	2	専門テナントの誘致力	5	優良テナントとのパートナーシップ
	3	企画開発から運営までの総合プロデュースカ	6	LOCシステムを通じた土地情報及び出店情報の集積

大和ハウスグループの開発物件



財務戦略

財務方針

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針としています。

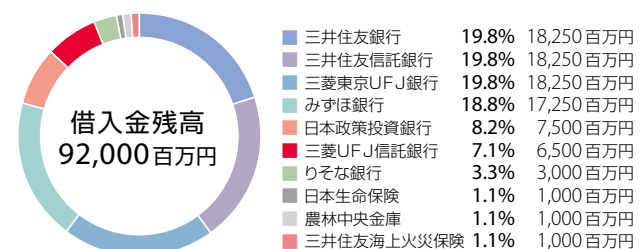
エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、投資口の希薄化に配慮した上で、機動的に行います。
デット・ファイナンス(LTV水準)	財務健全性の確保のため、LTV(注)は、60%を上限とします。 (注)LTVとは、資産総額のうち有利子負債残高の占める割合をいいます。

有利子負債の概要

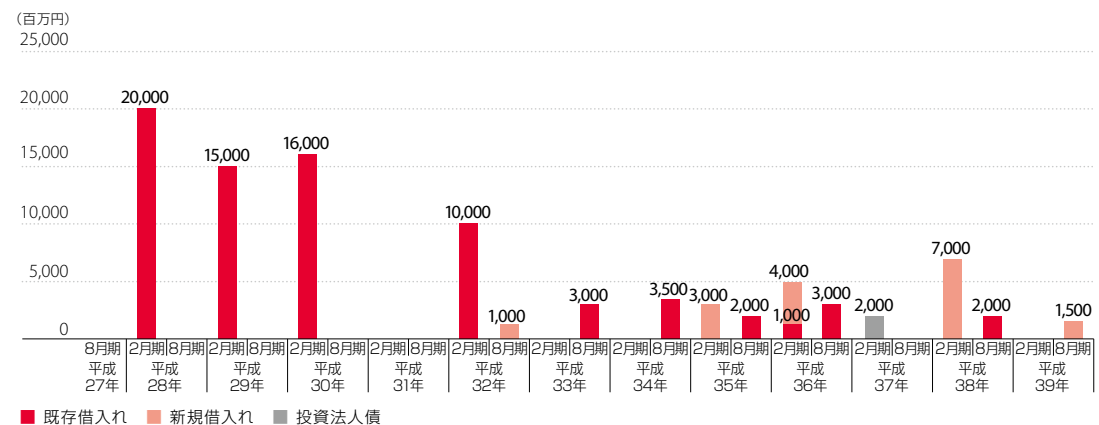
● 有利子負債状況(平成27年4月1日現在)

有利子負債総額	94,000百万円
借入金総額	92,000百万円
投資法人債総額	2,000百万円
長期負債比率	100.0%
固定金利比率	100.0%
平均残存年数	4.4年
コミットメントライン	10,000百万円

● 借入先内訳(平成27年4月1日現在)



● 有利子負債の返済期限の分散(平成27年4月1日現在)



● 第1回無担保投資法人債の発行概要

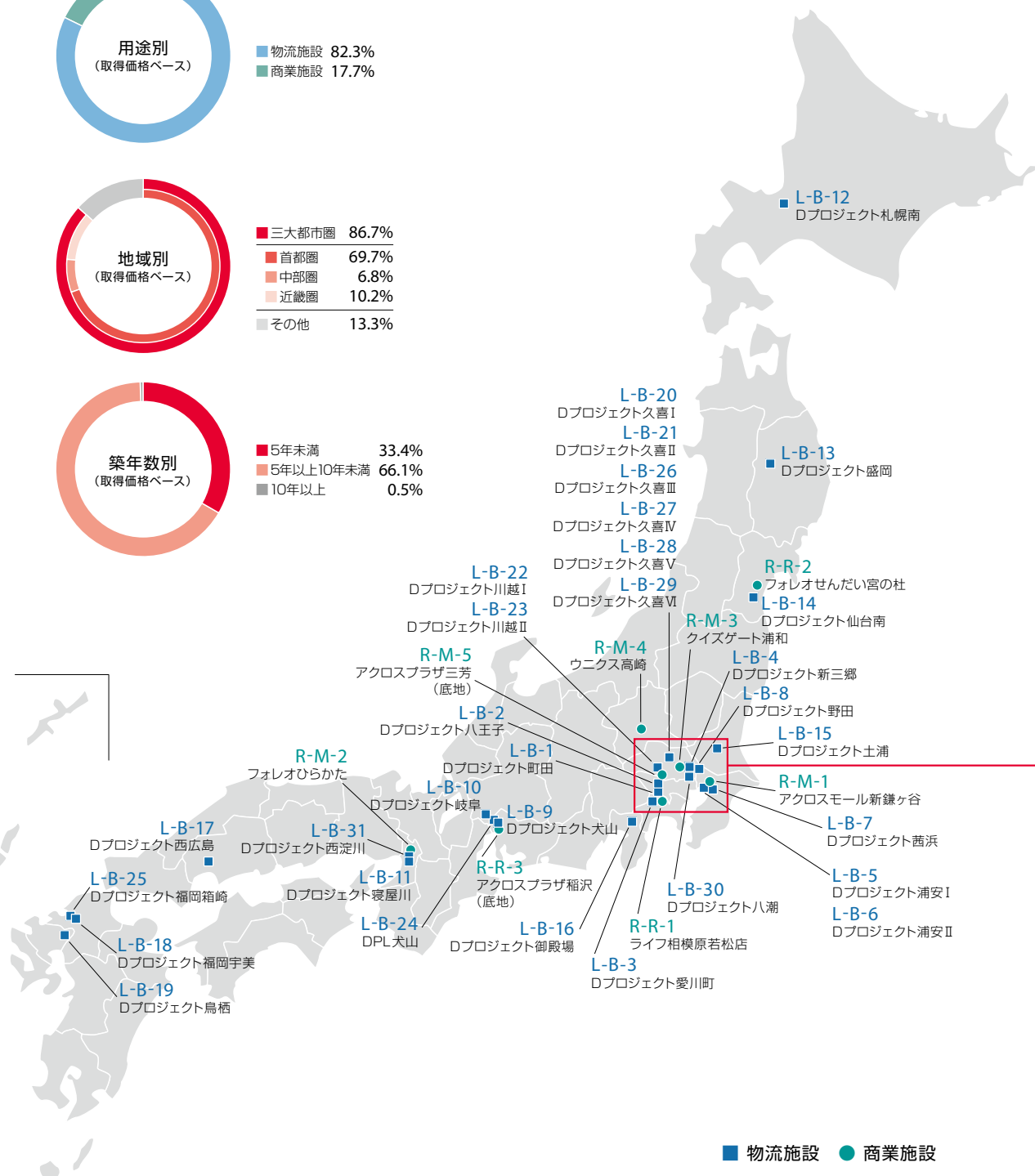
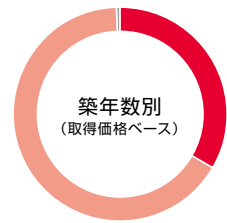
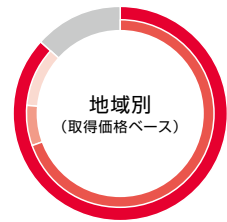
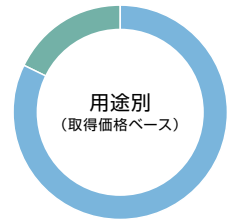
発行総額	2,000百万円
発行日	平成26年12月24日
年限	10年
利率	0.826%
格付	AA-(JCR(株式会社日本格付研究所))
償還期限	平成36年12月24日

● 信用格付の状況(本書の日付現在)

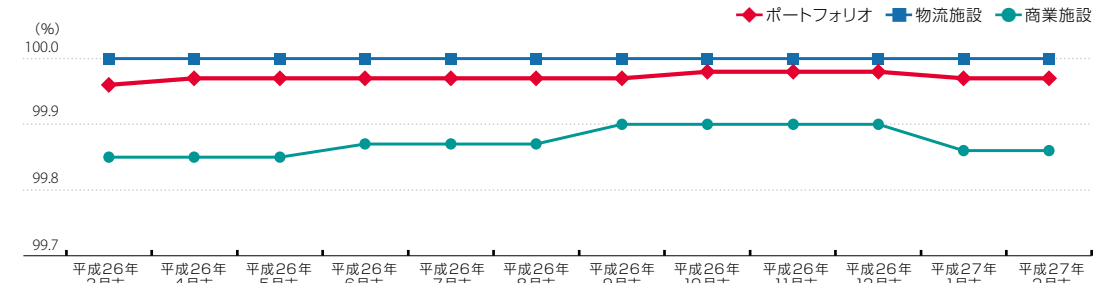
信用格付業者	長期発行体格付
JCR	AA-
(株式会社日本格付研究所)	(安定的)

ポートフォリオマップ

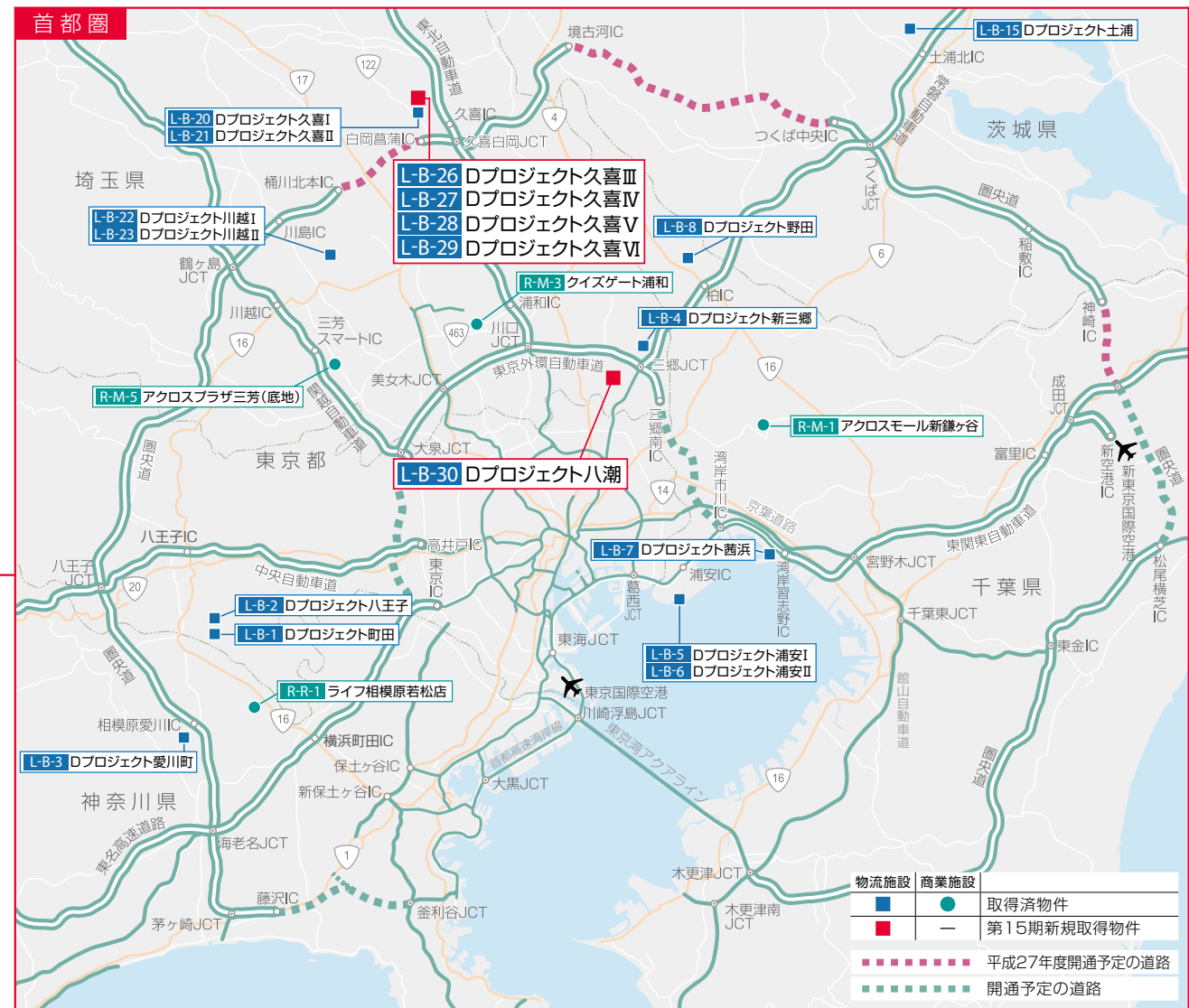
● ポートフォリオの状況(平成27年4月1日現在)



● 稼働率の推移



(注)「ポートフォリオ」、「物流施設」及び「商業施設」の稼働率は、ポートフォリオに含まれる資産について、ポートフォリオ全体、物流施設及び商業施設に関し、それぞれ各月末日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第3位を切り捨てて記載しています。



第14期末保有物件



物流施設

L-B-1 Dプロジェクト町田



物流施設

L-B-2 Dプロジェクト八王子



物流施設

L-B-7 Dプロジェクト茜浜



物流施設

L-B-8 Dプロジェクト野田



物流施設

L-B-3 Dプロジェクト愛川町



物流施設

L-B-4 Dプロジェクト新三郷



物流施設

L-B-9 Dプロジェクト犬山



物流施設

L-B-10 Dプロジェクト岐阜



物流施設

L-B-5 Dプロジェクト浦安I



物流施設

L-B-6 Dプロジェクト浦安II



物流施設

L-B-11 Dプロジェクト寝屋川



物流施設

L-B-12 Dプロジェクト札幌南

第14期末保有物件



L-B-13 Dプロジェクト盛岡



L-B-14 Dプロジェクト仙台南



L-B-19 Dプロジェクト鳥栖



L-B-20 Dプロジェクト久喜I



L-B-15 Dプロジェクト土浦



L-B-16 Dプロジェクト御殿場



L-B-21 Dプロジェクト久喜II



L-B-22 Dプロジェクト川越I



L-B-17 Dプロジェクト西広島



L-B-18 Dプロジェクト福岡宇美



L-B-23 Dプロジェクト川越II



L-B-24 DPL犬山

第14期末保有物件



物流施設

L-B-25 Dプロジェクト福岡箱崎



商業施設

R-M-1 アクロスモール新鎌ヶ谷



商業施設

R-R-1 ライフ相模原若松店



商業施設

R-R-2 フォレオせんだい宮の杜



商業施設

R-M-2 フォレオひらかた



商業施設

R-M-3 クイズゲート浦和



商業施設

R-R-3 アクロスプラザ稲沢(底地)



商業施設

R-M-4 ウニクス高崎



商業施設

R-M-5 アクロスプラザ三芳(底地)



投資法人ホームページのご案内

投資法人のホームページでは、分配金情報、「プレスリリース」等の開示情報、物件一覧などを掲載しています。

ホームページアドレス

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

- **重要なお知らせ**
投資法人関連のニュースの中でも、特に重要なものについてこちらに掲載しています。
- **ファンド情報**
確定・予想分配金、保有物件数、資産規模についてこちらでご確認いただけます。
- **最新決算情報**
最新の決算関連の開示資料について、こちらでまとめてご確認いただけます。
- **IRメール配信**
最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様へ電子メールにてお知らせいたします。

ポートフォリオ一覧(平成27年4月1日現在)

物件番号	信託不動産(物件名称)	所在地	建築時期(注1)	取得価格(百万円)	投資比率(注2)(%)	総賃貸可能面積(m ²)
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	7,600	4.0	50,490.39
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	平成20年12月 1日	12,600	6.7	62,394.17
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	平成18年 6月30日	2,600	1.4	14,240.84
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	4,440	2.3	11,289.91
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	7,700	4.1	36,515.81
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	21,400	11.3	72,320.01
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	2,550	1.3	11,663.39
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	5,100	2.7	29,232.53
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	6,650	3.5	43,723.70
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	900	0.5	7,669.91
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	平成21年 7月23日	4,600	2.4	11,151.51
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	平成19年10月30日	600	0.3	6,749.10
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	平成14年 9月13日	1,000	0.5	9,558.32
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	1,250	0.7	11,052.27
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	2,880	1.5	17,448.86
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	平成21年 1月15日	950	0.5	6,737.53
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	990	0.5	5,093.51
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	平成18年 5月 1日	3,100	1.6	24,729.56
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	2,100	1.1	8,826.00
L-B-20	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市	平成23年10月 5日	3,500	1.9	22,708.72
L-B-21	Dプロジェクト久喜II	埼玉県久喜市	平成25年 6月21日	7,200	3.8	50,490.00
L-B-22	Dプロジェクト川越I	埼玉県川越市	平成23年 4月30日	3,100	1.6	16,150.88
L-B-23	Dプロジェクト川越II	埼玉県川越市	平成24年 9月 3日	4,250	2.2	19,872.00
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	平成25年 9月18日	3,380	1.8	21,628.50
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	平成24年10月 1日	3,700	2.0	34,710.80
L-B-26	Dプロジェクト久喜III	埼玉県久喜市	平成25年 6月28日	7,340	3.9	26,937.41
L-B-27	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市	平成21年 6月30日	5,300	2.8	26,460.00
L-B-28	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市	平成24年 5月21日	8,010	4.2	47,320.89
L-B-29	Dプロジェクト久喜VI	埼玉県久喜市	平成25年 8月 9日	4,980	2.6	29,244.66
L-B-30	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	平成23年 8月 1日	6,140	3.2	21,965.04
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	平成23年 4月15日	9,660	5.1	39,584.80
物流施設31物件計				155,570	82.3	797,961.02
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	7,419	3.9	41,742.84
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	5,040	2.7	16,380.78
R-M-3	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	平成20年 2月17日	5,360	2.8	9,705.31
R-M-4	ユニクス高崎	群馬県高崎市	平成20年11月 5日	2,570	1.4	9,277.08
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	—	3,390	1.8	24,018.00
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	1,650	0.9	2,973.44
R-R-2	フォレオせんたい宮の杜	宮城県仙台市	平成21年10月 6日	6,040	3.2	19,845.72
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	—	1,944	1.0	31,981.70
商業施設8物件計				33,413	17.7	155,924.87
ポートフォリオ39物件合計				188,983	100.0	953,885.89

(注1)「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
 (注2)「投資比率」は、取得価格の総額に対する、各物件の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第10期 自平成24年 9月1日 至平成25年 2月28日	第11期 自平成25年 3月1日 至平成25年 8月31日	第12期 自平成25年 9月1日 至平成26年 2月28日	第13期 自平成26年 3月1日 至平成26年 8月31日	第14期 自平成26年 9月1日 至平成27年 2月28日
営業収益	(百万円) 2,421	4,128	4,153	4,928	5,146
うち不動産賃貸事業収益	(百万円) 2,421	4,128	4,153	4,928	5,146
営業費用	(百万円) 968	1,807	1,832	2,074	2,143
うち不動産賃貸事業費用	(百万円) 826	1,442	1,462	1,669	1,689
営業利益	(百万円) 1,452	2,320	2,321	2,853	3,003
経常利益	(百万円) 919	1,967	1,960	2,359	2,546
当期純利益	(百万円) 918	1,967	1,959	2,359	2,545
総資産額	(百万円) 127,779	131,372	131,509	163,088	166,825
(対前期比)	(%) 499.0	2.8	0.1	24.0	2.3
純資産額	(百万円) 60,272	61,348	61,340	80,407	80,593
(対前期比)	(%) 728.7	1.8	△0.0	31.1	0.2
出資総額	(百万円) 59,381	59,381	59,381	78,048	78,048
発行済投資口総数	(口) 122,540	122,540	122,540	293,480	293,480
1口当たり純資産額(注2)	(円) 491.863	500.640	250.288	273.979	274.614
分配金総額	(百万円) 891	1,967	1,959	2,359	2,545
1口当たり分配金	(円) 7,278	16,055	15,992	8,039	8,674
うち1口当たり利益分配金	(円) 7,278	16,055	15,992	8,039	8,674
うち1口当たり利益超過分配金	(円) —	—	—	—	—
総資産経常利益率(注3)	(%) 1.2	1.5	1.5	1.6	1.5
(年換算)	(%) 2.5	3.0	3.0	3.2	3.1
自己資本利益率(注3)	(%) 2.7	3.2	3.2	3.3	3.2
(年換算)	(%) 5.5	6.4	6.4	6.6	6.4
自己資本比率(注3)	(%) 47.2	46.7	46.6	49.3	48.3
(対前期増減)	(%) 13.1	△0.5	△0.1	2.7	△1.0
配当性向(注3)	(%) (注4)97.1	100.0	100.0	(注4)100.0	100.0
<参考情報>					
投資物件数	(件) 24	25	26	32	33
総賃貸可能面積	(m ²) 531,535.41	540,812.49	572,794.19	738,355.09	762,373.09
テナント数	(件) 39	40	40	46	47
期末稼働率	(%) 100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円) 605	843	844	1,010	1,044
当期資本的支出	(百万円) —	57	6	23	19
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円) 2,200	3,529	3,536	4,269	4,501
1口当たりFFO(Funds from Operations)(注3)	(円) 12,445	22,941	22,887	11,482	12,233
有利子負債(注3)	(百万円) 61,000	63,000	63,000	74,500	77,500
総資産有利子負債比率(注3)	(%) 47.7	48.0	47.9	45.7	46.5
当期運用日数	(日) 181	184	181	184	181

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。
 (注2) 平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。1口当たり純資産額については第12期期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して算定しています。
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。
 総資産経常利益率=経常利益÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100
 自己資本利益率=当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100
 自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100
 配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100
 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費±不動産売却損益)÷発行済投資口総数
 有利子負債=借入金+投資法人債
 総資産有利子負債比率=有利子負債÷期末総資産額×100
 (注4) 第10期及び第13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ています。
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(2) 当期の資産の運用の経過

A. 投資法人の主な推移

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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（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）。

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

当期（平成27年2月期）においては、借入金による調達資金により、商業施設のアクロスプラザ三芳（底地）（取得価格3,390百万円）を取得し、その結果、平成27年2月28日現在の本投資法人の保有資産は33物件（取得価格合計147,553百万円）（注2）となりました。

（注1）「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）並びにその連結子会社119社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社22社及び持分法非適用関連会社2社（平成27年3月31日現在）により構成されます。以下同じです。
（注2）「取得価格合計」については、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

B. 投資環境と運用実績

日本経済は、平成26年4月の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動もあり、個人消費等で弱さが一時的に顕在化したものの各種政策の効果もあり、緩やかな回復基調が続いています。

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

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

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

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

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

C. 資金調達の概要

本投資法人は当期（平成27年2月期）において、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成26年9月30日付にて資金の借入合計3,000百万円を行い、当該借入の内、短期借入金2,000百万円については平成26年12月24

日に発行した第1回無担保投資法人債による調達資金により期限前弁済をしています。この結果、平成27年2月28日現在での本投資法人の有利子負債総額は77,500百万円（借入総額75,500百万円、投資法人債総額2,000百万円）であり、長期負債比率（注1）及び固定金利比率（注2）ともに100.0%となっています。

なお、平成27年2月28日現在、本投資法人が外部格付機関から取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA-	安定的
	債券格付（第1回無担保投資法人債）：AA-	-

（注1）「長期負債比率」は、平成27年2月28日時点における有利子負債の総額に占める長期有利子負債の割合を記載しています。平成27年2月28日時点において満期弁済日又は償還期限まで1年未満の長期有利子負債についても長期有利子負債として計算しています。

（注2）「固定金利比率」は、平成27年2月28日時点における有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の割合を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

D. 業績及び分配の概要

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

上記の業績の結果、分配金については、本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は8,674円となりました。

(3) 増資等の状況

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、当期末までの最近5年間における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24年11月27日	公募増資	102,800	117,400	49,601	56,901	（注1）
平成24年12月26日	第三者割当増資	5,140	122,540	2,480	59,381	（注2）
平成26年3月1日	分割	122,540	245,080	-	59,381	（注3）
平成26年3月19日	公募増資	44,000	289,080	16,970	76,351	（注4）
平成26年4月14日	第三者割当増資	4,400	293,480	1,697	78,048	（注5）

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

（注2）1口当たり発行価額482,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（注3）平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

（注4）1口当たり発行価額385,687円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額385,687円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	平成25年2月	平成25年8月	平成26年2月	平成26年8月	平成27年2月
最高（円）	670,000円	814,000円	876,000円 423,500円 ^{（注）}	473,000円	622,000円
最低（円）	501,000円	634,000円	642,000円 416,500円 ^{（注）}	401,000円	468,000円

（注）平成26年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合での投資口分割に伴い、平成26年2月26日より権利落後の投資口価格にて取引されていますが、上段には当該権利落の前日までの最高・最低価格（終値）を、下段には権利落後の最高・最低価格（終値）を、それぞれ記載しています。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金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8,674円となりました。

期別		第10期 自 平成24年 9月1日 至 平成25年 2月28日	第11期 自 平成25年 3月1日 至 平成25年 8月31日	第12期 自 平成25年 9月1日 至 平成26年 2月28日	第13期 自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	第14期 自 平成26年 9月1日 至 平成27年 2月28日
当期純利益	(千円)	918,923	1,967,283	1,959,680	2,359,313	2,545,604
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	(千円)	891,943	1,967,380	1,959,680	2,359,334	2,545,653
利益留保額	(千円)	97	0	21	49	8
金銭の分配金総額	(千円)	891,846	1,967,379	1,959,659	2,359,285	2,545,645
(1口当たり分配金)	(円)	7,278	16,055	15,992	8,039	8,674
うち利益分配金総額	(千円)	891,846	1,967,379	1,959,659	2,359,285	2,545,645
(1口当たり利益分配金)	(円)	7,278	16,055	15,992	8,039	8,674
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	-	-	-	-	-

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

これまで、平成26年4月の消費税率引き上げ後の反動減や、米国の金融政策動向に伴う海外景気下振れ懸念があったものの、国内景気は政府による経済対策等の効果により、回復基調で推移していくことが期待されます。

J-REIT市場においては、低金利での借入金や投資法人債による資金調達環境を背景に、各投資法人の物件取得に対する意欲は引き続き高い水準で推移するものと思われます。また、平成26年1月から導入された「少額投資非課税制度（NISA）」を利用して投資口への投資やJ-REITを投資対象とする投資信託の購入拡大により、今後も個人投資家層の資金流入が期待されます。

本投資法人は、資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指すとするこれまで一貫としてきている基本方針に基づき、更なる資産規模の拡大と中長期的な資産価値の維持向上に努めていきます。

A. 外部成長戦略について

本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を実現するため、大和ハウス、大和リース株式会社及び大和小田急建設株式会社各社との間で個別にパイプライン・サポート等に関する覚書を締結し、安定的な外部成長を目指しています。また、平成26年12月25日付で、大和ハウスグループの一員である、大和物流株式会社、大和情報サービス株式会社及びダイワロイヤル株式会社の各社とパイプライン・サポート等に関する覚書を新たに締結しています（以下、新規締結の覚書を含めて「サポート契約」といいます。）。本投資法人は、全国網羅的に張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できる、スポンサーである大和ハウスの開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。

大和ハウスグループが本投資法人の投資基準を理解し共有する体制を構築することで、開発段階から、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュ・フローの確保のための、テナントニーズに対応した物件の供給と、長期の賃貸借契約の締結に向けた継続的サポートの提供を本投資法人は受けることができます。

また、本投資法人は、大和ハウスグループからの物件情報の獲得に加え、本資産運用会社独自の情報収集ルートからも積極的に情報収集を行い、優良資産の取得に努めます。なお、本投資法人は、サポート契約に基づいて、外部物件の取得に際して、本投資法人による取得のタイミングまで大和ハウスによるウェアハウジング機能の提供を受けることができます。

B. 内部成長戦略について

本投資法人は、長期安定的な賃貸借契約が締結されている物件を選別して投資する方針であることから、取得した物件の収益性を高めるためには、運営の効率化による費用の抑制を図ることによって内部成長を推進することが重要であると、本投資法人は考えています。

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

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

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

C. 財務戦略について

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

(6) 決算後に生じた重要な事実

A. 新投資口の発行

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

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

(a) 新投資口発行（一般募集）

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

(b) 第三者割当による新投資口発行

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

B. 資金の借入

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

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

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

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

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

C. 資産の取得

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

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

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅳ
取得価格(注1)	5,300,000千円
取得先(注3)	ディエイチ・ファンド・フォー合同会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字筋面6201番地5
取得日	平成27年4月1日

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

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

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

物件名称	Dプロジェクト西淀川
取得価格(注1)	9,660,000千円
取得先(注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号
取得日	平成27年4月1日

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

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

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

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

(注3) ディエイチ・ファンド・フォー合同会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者に該当することから、当該規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

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

(注5) 本物件の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等(先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後には決済・物件引き渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています(なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています)。

ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第10期 (平成25年2月28日)	第11期 (平成25年8月31日)	第12期 (平成26年2月28日)	第13期 (平成26年8月31日)	第14期 (平成27年2月28日)
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総数 (口)	122,540	122,540	122,540	293,480(注)	293,480
投資主数 (名)	7,846	5,809	4,127	6,105	5,482

(注) 本投資法人は、平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。

(2) 投資口に関する事項

平成27年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	80,476	27.42
大和ハウス工業株式会社	37,600	12.81
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,813	8.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,883	6.77
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,222	3.82
富士火災海上保険株式会社	5,594	1.91
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	3,526	1.20
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,267	1.11
株式会社八十二銀行	2,999	1.02
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアantz エグゼンプト 505233	2,608	0.89
合計	190,988	65.08

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員(注1)	寛 正澄	—	2,400
監督役員(注1)	佐々木 秀一	佐々木・鈴木法律事務所 弁護士	1,800
	菊池 哲史	菊池哲史公認会計事務所 公認会計士	1,800
会計監査人(注2)	有限責任 あずさ監査法人	—	16,440(注3)

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) 会計監査人の報酬については、平成26年12月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬が含まれています。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等に関する業務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行(注)

(注) 平成26年12月12日付で、投信法第117条第2号及び第3号並びに第6号に規定する投資法人債に関する事務を株式会社三菱東京UFJ銀行に委託しています。

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域	第13期 平成26年8月31日		第14期 平成27年2月28日	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
物流施設		首都圏	81,018	49.7	80,465	48.2
		三大都市圏 (注1)				
		中部圏	10,770	6.6	10,677	6.4
		近畿圏	4,522	2.8	4,492	2.7
		その他	16,253	10.0	16,098	9.6
	小計	112,564	69.0	111,733	67.0	
信託不動産	商業施設	首都圏	13,253	8.1	16,550	9.9
		三大都市圏 (注1)				
		中部圏	1,968	1.2	1,968	1.2
		近畿圏	4,640	2.8	4,600	2.8
		その他	8,623	5.3	8,586	5.1
	小計	28,485	17.5	31,706	19.0	
	合計	141,050	86.5	143,439	86.0	
	預金・その他の資産(注3)	22,038	13.5	23,385	14.0	
	資産総額(注4)	163,088 (141,050)	100.0 (86.5)	166,825 (143,439)	100.0 (86.0)	

(注1) 「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は、各期末日現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によります。

(注3) 「預金・その他の資産」には、信託建設仮勘定の額を含んで記載しています。

(注4) 「資産総額」の括弧内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成27年2月28日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)	主たる用途
Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,023	72,320.01	72,320.01	100.0	—(注3)	物流施設
Dプロジェクト八王子	12,196	62,394.17	62,394.17	100.0	—(注3)	物流施設
Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,546	36,515.81	36,515.81	100.0	—(注3)	物流施設
Dプロジェクト町田	7,420	50,490.39	50,490.39	100.0	—(注3)	物流施設
Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,141	50,490.00	50,490.00	100.0	—(注3)	物流施設
アクロスモール新鎌ヶ谷	6,640	41,742.84	41,742.84	100.0	5.4	商業施設
Dプロジェクト犬山	6,432	43,723.70	43,723.70	100.0	—(注3)	物流施設
フォレオせんだい宮の杜	5,975	19,845.72	19,845.72	100.0	4.6	商業施設
Dプロジェクト野田	4,929	29,232.53	29,232.53	100.0	—(注3)	物流施設
クイズゲート浦和	4,863	9,705.31	9,558.31	98.5	4.5	商業施設
合計	84,170	416,460.48	416,313.48	100.0	57.8	

(注1) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能面積であり、賃貸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ものを記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、平成27年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るバスルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成27年2月28日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分(賃貸面積)が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3) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

平成27年2月28日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円)(注2)	
						物
	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市南大沢三丁目21番1	不動産信託受益権	62,394.17	12,196	14,800
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番12	不動産信託受益権	14,240.84	2,547	3,160
	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市新三郷ららシティ (注3)	不動産信託受益権	11,289.91	4,346	5,720
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市千鳥12番1	不動産信託受益権	36,515.81	7,546	8,910
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市千鳥11番5	不動産信託受益権	72,320.01	21,023	24,900
	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号	不動産信託受益権	11,663.39	2,497	2,830
	Dプロジェクト野田	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番1	不動産信託受益権	29,232.53	4,929	6,090
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市高根洞5番5	不動産信託受益権	43,723.70	6,432	8,210
	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡輪之内町南波字村東449番9	不動産信託受益権	7,669.91	865	1,080
	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号	不動産信託受益権	11,151.51	4,492	5,730
流	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市輪厚中央五丁目7番1	不動産信託受益権	6,749.10	576	805
施	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市大釜風林3番18	不動産信託受益権	9,558.32	958	1,180
設	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市空港南三丁目2番39	不動産信託受益権	11,052.27	1,191	1,440
	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市本郷字原山20番29	不動産信託受益権	17,448.86	2,768	3,330
	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市神場字大通2271番10	不動産信託受益権	6,737.53	919	1,130
	Dプロジェクト西広島	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番11号	不動産信託受益権	5,093.51	970	1,190
	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡宇美町大字并野字野口384番15	不動産信託受益権	24,729.56	2,996	3,850
	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2	不動産信託受益権	8,826.00	2,023	2,670
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市葛蒲町葛蒲字太鼓田6004番地2	不動産信託受益権	22,708.72	3,489	3,750
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市葛蒲町三箇字飴面6201番地1	不動産信託受益権	50,490.00	7,141	7,800
	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3	不動産信託受益権	16,150.88	3,092	3,380
	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4	不動産信託受益権	19,872.00	4,234	4,620
	DPL犬山	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8	不動産信託受益権	21,628.50	3,379	3,680
	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1	不動産信託受益権	34,710.80	3,692	4,090
	小計			606,448.22	111,733	133,185
商	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号	不動産信託受益権	41,742.84	6,640	7,630
業	フォレオひらかた	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号	不動産信託受益権	16,380.78	4,600	4,520
施	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市緑区大字中尾3720番	不動産信託受益権	9,705.31	4,863	4,760
	ウニクス高崎	群馬県高崎市飯塚町字西金井1150番地5	不動産信託受益権	9,277.08	2,611	2,900
	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新笹855番403	不動産信託受益権	24,018.00	3,413	3,590
	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市南区若松五丁目19番5号	不動産信託受益権	2,973.44	1,633	1,580
	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号	不動産信託受益権	19,845.72	5,975	6,620
	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1	不動産信託受益権	31,981.70	1,968	2,350
	小計			155,924.87	31,706	33,950
	合計			762,373.09	143,439	167,135

(注1)「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所による平成27年2月28日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。
(注3) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第13期 (平成26年3月1日～平成26年8月31日)				第14期 (平成26年9月1日～平成27年2月28日)				
	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
物	Dプロジェクト町田	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト八王子	2	100.0	- (注2)	- (注2)	2	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト愛川町	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト新三郷	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト茜浜	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)	1 (1)	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト野田	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト犬山	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト岐阜	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト寝屋川	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
流	Dプロジェクト札幌南	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
施	Dプロジェクト盛岡	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
設	Dプロジェクト仙台南	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト土浦	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト御殿場	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト西広島	2	100.0	- (注2)	- (注2)	2	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト福岡宇美	4	100.0	121	2.5	4	100.0	121	2.4
	Dプロジェクト鳥栖	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト川越Ⅰ	1	100.0	85	1.7	1	100.0	102	2.0
	Dプロジェクト川越Ⅱ	1	100.0	115	2.3	1	100.0	138	2.7
	DPL犬山	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	Dプロジェクト福岡箱崎	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	小計	30	100.0	3,736	75.8	30	100.0	3,879	75.4
商	アクロスモール新鎌ヶ谷	1	100.0	275	5.6	1	100.0	275	5.4
業	フォレオひらかた	1 (23)	99.9	189	3.8	1 (23)	99.6	190	3.7
施	クイズゲート浦和	10	98.5	238	4.8	10	98.5	233	4.5
	ウニクス高崎	1	100.0	129	2.6	1	100.0	129	2.5
	アクロスプラザ三芳(底地)	-	-	-	-	1	100.0	79	1.5
	ライフ相模原若松店	1	100.0	- (注2)	- (注2)	1	100.0	- (注2)	- (注2)
	フォレオせんだい宮の杜	1	100.0	238	4.8	1	100.0	238	4.6
	アクロスプラザ稲沢(底地)	1	100.0	69	1.4	1	100.0	69	1.4
	小計	16	99.9	1,191	24.2	17	99.9	1,267	24.6
	合計	46	100.0	4,928	100.0	47	100.0	5,146	100.0

(注1)「テナント総数」は、各期末日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃借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(バスループ型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載し、転賃借稼働率の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
(注2)「不動産賃貸事業収益」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(4) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産信託受益権については、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成27年2月28日現在におけるその他の特定資産は以下のとおりです。

株式及び投資証券以外の有価証券

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過子	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	6,375	-	-	7,340	964	営業保証金として 供託しています。
	合計	10,000	6,375	-	-	7,340	964	

(5) 国及び地域毎の資産保有状況

該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

平成27年2月28日現在保有する信託不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定はありません。

(2) 期中の資本的支出

保有する信託不動産について、当期における重要な資本的支出はありません。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

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

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第13期 自平成26年3月1日 至平成26年8月31日	第14期 自平成26年9月1日 至平成27年2月28日
(a) 資産運用報酬(注1)	297,219	348,725
(b) 資産保管手数料	11,763	13,989
(c) 一般事務委託手数料	14,525	15,518
(d) 役員報酬	6,000	6,000
(e) 会計監査人報酬(注2)	13,000	14,440
(f) その他費用	62,843	55,022
合計	405,351	453,695

(注1)「資産運用報酬」には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分(第13期：62,825千円、第14期：8,475千円)があります。

(注2)「会計監査人報酬」には上記記載金額のほか、第13期については平成26年3月の新投資口発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬分2,400千円、第14期については平成26年12月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務に係る報酬分2,000千円があります。

(2) 借入状況

平成27年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要					
										1年内返済予定長期借入金				
1年内返済予定長期借入金	株式会社三井住友銀行		-	4,250	0.73 固定金利	平成27年 11月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	三井住友信託銀行株式会社		-	4,250										
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 11月29日	-	4,250										
	株式会社みずほ銀行		-	4,250										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	2,000										
	株式会社りそな銀行		-	1,000										
計		-	20,000											
長期借入金	株式会社三井住友銀行		4,250	-	0.73 固定金利	平成27年 11月30日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	三井住友信託銀行株式会社		4,250	-										
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 11月29日	4,250	-										
	株式会社みずほ銀行		4,250	-										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	-										
	株式会社りそな銀行		1,000	-										
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000						0.83 固定金利	平成28年 11月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		3,000	3,000										
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 11月29日	3,000	3,000										
	株式会社みずほ銀行		3,000	3,000										
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000										
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000										
株式会社三井住友銀行		3,000	3,000	0.96 固定金利	平成29年 11月29日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証						
三井住友信託銀行株式会社		3,000	3,000											
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成24年 11月29日	3,000	3,000											
株式会社みずほ銀行		3,000	3,000											
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000											
株式会社日本政策投資銀行		3,000	3,000											

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
三井住友信託銀行株式会社	2,000	2,000							
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000							
株式会社みずほ銀行	2,000	2,000							
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000							
三井住友信託銀行株式会社	平成25年 3月27日	2,000	2,000	1.50 固定金利 (注2)	平成35年 3月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行	平成26年 4月1日	500	500	1.05 固定金利 (注2)	平成33年 4月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三井住友銀行	平成26年 4月1日	1,000	1,000	1.21 固定金利 (注2)	平成34年 4月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000						
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行		1,000	1,000						
三井住友信託銀行株式会社	平成26年 4月1日	500	500	1.52 固定金利 (注2)	平成36年 4月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000						
株式会社日本政策投資銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年 4月1日	500	500	2.03 固定金利 (注2)	平成38年 4月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行		500	500						
日本生命保険相互会社		平成26年 9月30日	-						1,000
計		74,500	55,500						
合計		74,500	75,500						

(注1) 「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を実効した利率を記載しています。
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金です。

(3) 投資法人債

平成27年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	平成26年 12月24日	-	2,000	0.826%	平成36年 12月24日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		-	2,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

平成27年2月28日現在における発行済短期投資法人債はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 | 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
アクロスプラザ三芳 (底地)	平成26年9月30日	3,390	-	-	-	-
合計		3,390		-	-	-

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用 (売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等) を含まない金額 (売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	買 付		売 付		期末残高	
	券面数等	金額 (千円) (注1)	券面数等	金額 (千円) (注1)	券面数等	金額 (千円) (注2)
債 券	-	-	-	-	10,000千円	6,375
合計	-	-	-	-	10,000千円	6,375

(注1) 買付及び売付欄の「金額」は、受渡代金 (経過利子分及び諸費用 (売買委託手数料等) を含まない金額) を記載しています。
(注2) 期末残高欄の「金額」は、償却原価法による帳簿価額を記載しています。
(注3) 上記以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関 (注2)	価格時点 (注2)
取得	アクロスプラザ三芳 (底地)	平成26年 9月30日	不動産 信託受益権	3,390	3,540	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成26年 9月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用 (売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等) を含まない金額 (売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(4) 利害関係人等との取引状況

A. 取引状況

区 分	売買金額等 (注2)	
	買付額等	売付額等
総 額	3,390百万円	-百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和情報サービス株式会社	3,390百万円 (100.0%)	-百万円 (-%)
合計	3,390百万円 (100.0%)	-百万円 (-%)

B. 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
外注委託費 (注3)	162,749	大和情報サービス株式会社	48,969	30.1%
		ダイワロイヤル株式会社	9,323	5.7%
		株式会社ダイワサービス (注5)	6,096	3.7%
		大和ハウス工業株式会社	77,580	47.7%
修繕工事 (注4)	81,735	大和情報サービス株式会社	20,821	25.5%
		ダイワロイヤル株式会社	6,783	8.3%
		株式会社ダイワサービス (注5)	5,023	6.1%
		大和ハウス工業株式会社	8,153	10.0%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注3) 外注委託費には、建物管理委託報酬の額を含んでいます

(注4) 修繕工事には、修繕費のほか資本的支出及び保険対応修繕等の額も含んでいます。

(注5) 株式会社ダイワサービスは、大和ライフネクスト株式会社と平成27年4月1日付で合併し、大和ライフネクスト株式会社になりましたが、平成27年2月28日現在の情報を記載しています。以下、株式会社ダイワサービスについて同じです。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 | 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「II.貸借対照表」、「III.損益計算書」、「IV.投資主資本等変動計算書」、「V.注記表」及び「VI.金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 | その他

(1) お知らせ

役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち、主な概要は以下のとおりです。

承認日	件 名	概 要
平成26年10月17日	投資法人債引受契約等締結	同日付で承認された投資法人債発行に係る包括決議に伴い、今後発行される投資法人債の一般事務の委託先等を執行役員に一任することを決議しました。かかる決議に基づき、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務を委託し、また、株式会社三菱東京UFJ銀行に発行代理人事務及び支払代理人事務等を委託しました。
平成26年12月25日	パイプライン・サポート等に関する覚書締結	大和物流株式会社、大和情報サービス株式会社及びダイワロイヤル株式会社との各サポート契約の締結を決議し、各社と個別にサポート契約を締結しました。

なお、当期末後において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項は以下のとおりです。

承認日	件 名	概 要
平成27年 3 月 3 日	新投資口引受契約等締結	新投資口の発行について新投資口引受契約等の締結を決議し、国内募集の幹事会社として野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及びUBS証券株式会社、並びに海外募集の共同主幹事会社としてMorgan Stanley & Co. International plc、Nomura International plc及びDaiwa Capital Markets Europe Limitedに投資口を引き受ける者の募集に関する事務を委託しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(4) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

(5) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日		自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※2	4,824,857	※1,※2	5,045,000
その他賃貸事業収入	※2	103,632	※2	101,876
営業収益合計		4,928,490		5,146,876
営業費用				
賃貸事業費用	※1,※2	1,669,573	※1,※2	1,689,447
資産運用報酬		297,219		348,725
資産保管手数料		11,763		13,989
一般事務委託手数料		14,525		15,518
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用	※1	75,843		69,462
営業費用合計		2,074,925		2,143,143
営業利益		2,853,565		3,003,733
営業外収益				
受取利息		1,914		2,069
消費税等還付加算金		-		1,621
受取保険金		4,159		912
その他		80		80
営業外収益合計		6,154		4,683
営業外費用				
支払利息		360,447		373,687
投資法人債利息		-		2,987
投資法人債発行費償却		-		516
投資口交付費		55,863		-
融資関連費用		83,490		85,017
営業外費用合計		499,800		462,208
経常利益		2,359,918		2,546,209
税引前当期純利益		2,359,918		2,546,209
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		2,359,313		2,545,604
前期繰越利益		21		49
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,359,334		2,545,653

前期 (ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

(単位：千円)

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

当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

(単位：千円)

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

(継続企業の前提に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	前 期 (ご参考) 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法 (定額法) を採用しています。	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法 (定額法) を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~46年 信託構築物 10~43年 信託機械及び装置 19年	有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~46年 信託構築物 10~43年 信託機械及び装置 19年
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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、151,449千円です。	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、4,859千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(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。

項 目	前 期 (ご参考) 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
6. 不動産等を信託財産とする 信託受益権に関する会計処理方法	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について貸借対照表及び損益計算書の該当科目に計上しています。 なお、該当勘定科目において信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について貸借対照表及び損益計算書の該当科目に計上しています。 なお、該当勘定科目において信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金
7. 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。	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。

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成26年8月31日)	当 期 (平成27年2月28日)
1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 10,000,000 借入実行残高 _____ 借入未実行残高 10,000,000	1 コミットメントライン契約に係る借入未実行残高等 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 10,000,000 借入実行残高 _____ 借入未実行残高 10,000,000
2 偶発債務 Dプロジェクト新三郷に関し、賃借人である株式会社アサヒセキュリティから、当該物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対し、平成26年5月分以降の賃料につき現行賃料比約16%減の金額であることの賃料減額確認請求訴訟の提起を平成26年6月27日付で東京地方裁判所において受け、現在係属中です。本投資法人は、現行賃料が相当なものと考えており、今後の裁判手続において、信託受託者を通じその旨を主張する方針です。 仮に減額請求が全額認められた場合における平成26年8月期の当期純利益に与える影響は1%未満です。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。	2 偶発債務 Dプロジェクト新三郷に関し、賃借人である株式会社アサヒセキュリティから、当該物件の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に対し、平成26年5月分以降の賃料につき現行賃料比約16%減の金額であることの賃料減額確認請求訴訟の提起を平成26年6月27日付で東京地方裁判所において受け、現在係属中です。本投資法人は、現行賃料が相当なものと考えており、今後の裁判手続において、信託受託者を通じその旨を主張する方針です。 仮に減額請求が全額認められた場合における平成27年2月期の当期純利益に与える影響は2%未満です。なお、この訴訟の結果を現時点で予測することはできません。
*3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	*3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円
*4 投資有価証券 6,294千円 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。	*4 投資有価証券 6,375千円 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
※1 主要投資主との営業取引による取引高	328,962千円	※1 主要投資主との営業取引による取引高	324,234千円
※2 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※2 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,824,857	賃料収入	5,045,000
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
共益費収入	53,943	共益費収入	54,002
その他収入	49,689	その他収入	47,873
不動産賃貸事業収益合計	4,928,490	不動産賃貸事業収益合計	5,146,876
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	363,681	公租公課	356,751
外注委託費	160,677	外注委託費	162,749
損害保険料	8,160	損害保険料	8,124
修繕費	73,151	修繕費	60,938
減価償却費	1,010,161	減価償却費	1,044,278
その他賃貸事業費用	53,741	その他賃貸事業費用	56,605
不動産賃貸事業費用合計	1,669,573	不動産賃貸事業費用合計	1,689,447
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,258,916	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,457,429

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口数	293,480口	発行済投資口数	293,480口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成26年8月31日)		当 期 (平成27年2月28日)	
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産 (固定)		繰延税金資産 (固定)	
繰越欠損金	189,210	繰越欠損金	189,001
繰延税金資産 (固定) 小計	189,210	繰延税金資産 (固定) 小計	189,001
評価性引当額	△189,210	評価性引当額	△189,001
繰延税金資産 (固定) 合計	—	繰延税金資産 (固定) 合計	—
繰延税金資産 (固定) の純額	—	繰延税金資産 (固定) の純額	—
2 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)		2 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	
法定実効税率	36.59	法定実効税率	34.16
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.58	支払分配金の損金算入額	△34.15
評価性引当額の増減	△0.01	評価性引当額の増減	△0.01
その他	0.03	その他	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02
3 —		3 決算日後の税率変更 「所得税法の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後開始する営業期間から法人税率が引下げられることとなりました。これに伴い、平成27年9月1日以後開始する営業期間に解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率が改正前の34.15%から32.31%に変更されますが、この税率変更による影響はありません。	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) 自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日		当 期 自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、不動産等取得代金等を新投資口の追加発行、金融機関からの借入及び投資法人債の発行により、調達を行います。

デリバティブ取引については、借入その他資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジすることを目的として行うものとし、

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おります。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含まれていません。(注2)をご参照下さい。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	11,059,887	11,059,887	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,318,628	9,318,628	—
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	6,294	6,948	653
資産計	20,384,811	20,385,464	653
(4) 長期借入金	74,500,000	74,846,801	346,801
(5) 信託預り敷金及び保証金	202,667	193,948	△8,719
負債計	74,702,667	75,040,749	338,082
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	6,294	6,948	653

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(下記デリバティブ取引②参照)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

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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。

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(千円)		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	13,500,000	13,500,000	※	—

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(注1)(4)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は次のとおりです。

区 分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金 ※	6,972,003

※ 信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ買貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	11,059,887	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,318,628	—	—	—	—	—
投資有価証券 満期保有目的の債券	—	—	—	—	—	10,000
合 計	20,378,516	—	—	—	—	10,000

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	—	23,500,000
合 計	—	20,000,000	15,000,000	16,000,000	—	23,500,000

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、不動産等取得代金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、

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

また、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し、固定金利借入れ等の割合を増加させることで金利上昇の影響を軽減させています。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った場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表に含まれていません。（注2）をご参照下さい。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	13,304,049	13,304,049	－
(2) 信託現金及び信託預金	9,519,539	9,519,539	－
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	6,375	7,340	964
資産計	22,829,964	22,830,929	964
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,014,894	14,894
(5) 投資法人債	2,000,000	2,011,000	11,000
(6) 長期借入金	55,500,000	56,085,166	585,166
(7) 信託預り敷金及び保証金	190,837	185,352	△5,484
負債計	77,690,837	78,296,413	605,576
デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下のとおりです。（単位：千円）

区 分	貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	6,375	7,340	964

負債

- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

このうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記デリバティブ取引②参照）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) 投資法人債

時価については、売買参考統計値によっています。

(7) 信託預り敷金及び保証金

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

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当するものはありません。

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。

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（千円）		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	13,500,000	13,500,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（注1）(6)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は次のとおりです。

区 分	貸借対照表計上額（千円）
信託預り敷金及び保証金 ※	7,158,895

※ 信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ買貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	13,304,049	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	9,519,539	－	－	－	－	－
投資有価証券						
満期保有目的の債券	－	－	－	－	－	10,000
合 計	22,823,589	－	－	－	－	10,000

(注4) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	－	2,000,000
長期借入金	20,000,000	15,000,000	16,000,000	－	10,000,000	14,500,000
合 計	20,000,000	15,000,000	16,000,000	－	10,000,000	16,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

本投資法人では、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸物流施設及び賃貸商業施設を有しています。これらの賃貸等不動産の平成26年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
116,644,835	24,405,867	141,050,702	158,606,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 当期増減額のうち主な増加額はDプロジェクト久喜Ⅰ、Dプロジェクト久喜Ⅱ、Dプロジェクト川越Ⅰ、Dプロジェクト川越Ⅱ、DPL犬山、Dプロジェクト福岡箱崎の取得(25,392,754千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,010,161千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、外部の不動産鑑定士による平成26年8月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年8月期(第13期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日)

本投資法人では、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸物流施設及び賃貸商業施設を有しています。これらの賃貸等不動産の平成27年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
141,050,702	2,388,930	143,439,633	167,135,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 当期増減額のうち主な増加額はアクロスプラザ三芳(底地)の取得(3,413,384千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(1,044,278千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、外部の不動産鑑定士による平成27年2月28日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年2月期(第14期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)	
利害関係人等	大和情報サービス株式会社	不動産 管理業	-	外注委託費	49,910	営業未払金	32,148	
				水道光熱費	32,631			
				その他賃貸事業費用	2,895			
				修繕費等(注3)	40,980	信託預り敷金及び保証金		690,720
				-	-			
賃貸収入等	345,360	前受金	11,610					
利害関係人等	ダイワロイヤル株式会社	不動産 管理業	-	外注委託費	7,914	営業未払金	6,006	
				その他賃貸事業費用	3,078			
				修繕費等(注3)	8,442			
利害関係人等	株式会社 ダイワサービス	不動産 管理業	-	外注委託費	6,096	営業未払金	1,183	
				修繕費等(注3)	444	-	-	
利害関係人等	大和エネルギー株式会社	環境事業	-	賃貸収入等	8,955	前受金	1,934	
利害関係人等	大和物流株式会社	運送業	-	賃貸収入等	201,250	前受金	42,262	
				信託預り敷金の引受	313,648	信託預り敷金及び保証金	313,648	
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	12.8	外注委託費	76,111	営業未払金	31,633	
				修繕費等(注3)	13,742	-	-	
				雑費	609	-	-	
				不動産信託受益権の購入(注4)	25,130,000	-	-	
				賃貸収入等	238,500	前受金	42,930	
-	-	信託預り敷金及び保証金	238,500					
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.4	信託報酬	9,989	営業未払金	920	
				一般事務委託手数料等	29,031	未払金	271	
				支払利息	82,323	未払費用	19,034	
				投資口交付費	1,800	-	-	
				融資関連費用	20,032	前払費用	31,009	
				長期借入金の借入	2,000,000	長期前払費用	104,840	
-	-	長期借入金	16,250,000					

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
 (注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。
 (注3) 修繕費等には、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。
 (注4) 不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	大和情報サービス株式会社	不動産管理業	-	外注委託費	48,969	営業未払金	30,924
				水道光熱費	30,211		
				その他賃貸事業費用	5,344		
				修繕費等(注3)	20,821		
				不動産信託受益権の購入(注4)	3,390,000	-	-
				信託預り敷金の引受	188,568	信託預り敷金及び保証金	879,288
				賃貸収入等	424,454	前受金	76,950
利害関係人等	ダイワロイヤル株式会社	不動産管理業	-	外注委託費	9,323	営業未払金	4,712
				その他賃貸事業費用	4,654		
				修繕費等(注3)	6,783		
利害関係人等	株式会社 ダイワサービス	不動産管理業	-	外注委託費	6,096	営業未払金	5,309
				修繕費等(注3)	5,023		
				その他賃貸事業費用	250	-	-
利害関係人等	大和エネルギー株式会社	環境事業	-	賃貸収入等	11,306	前受金	2,090
利害関係人等	大和物流株式会社	運送業	-	賃貸収入等	241,500	前受金	42,262
				-	-	信託預り敷金及び保証金	313,648
利害関係人等	大和ハウス工業株式会社	建設業	12.8	外注委託費	77,580	営業未払金	14,872
				修繕費等(注3)	8,153		
				賃貸収入等	238,500	前受金	42,930
利害関係人等	エネサーブ株式会社	環境事業	-	-	-	信託預り敷金及び保証金	238,500
				その他賃貸事業費用	360	-	-
利害関係人等	株式会社 メディアテック	情報通信業	-	その他営業費用	186	未払金	26
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	0.4	信託報酬	5,781	営業未払金	956
				一般事務委託手数料等	31,688	未払金	387
				支払利息	83,309	未払費用	18,302
				融資関連費用	19,805	前払費用	31,425
				-	-	長期前払費用	92,500
				-	-	1年内返済予定の長期借入金	4,250,000
				-	-	長期借入金	12,000,000

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕費等には、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。

(注4) 不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日		当期 自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日	
1口当たり純資産額	273,979円	1口当たり純資産額	274,614円
1口当たり当期純利益	8,188円	1口当たり当期純利益	8,673円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日	当期 自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日
当期純利益(千円)	2,359,313	2,545,604
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,359,313	2,545,604
期中平均投資口数(口)	288,123	293,480

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)

1. 資金の借入

本投資法人は、平成26年9月30日付で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 (%)	変動・固定 の区分	借入 実行日	返済期日	返済方法	担保
日本生命保険相互会社	1,000	1.00	固定	平成26年 9月30日	平成35年 9月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	2,000	基準金利(全銀協 1か月日本円 TIBOR)+0.20	変動	平成26年 9月30日	平成27年 9月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証
合計	3,000						

2. 資産の取得

本投資法人は、平成26年9月30日付で以下に記載の資産を取得しました。

物件名称	アクロスプラザ三芳(底地)
取得価格(注1)	3,390,000千円
取得先(注2)	大和情報サービス株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新荻855番403
契約締結日	平成26年9月30日
取得日	平成26年9月30日

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

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

当期（自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日）

1. 新投資口の発行

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

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

(a) 新投資口発行（一般募集）

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

(b) 第三者割当による新投資口発行

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

2. 資金の借入

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

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

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

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

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

3. 資産の取得

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

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

物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅳ
取得価格(注1)	5,300,000千円
取得先(注3)	ディエイチ・ファンド・フォー合同会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字飜面6201番地5
取得日	平成27年4月1日

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

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

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

物件名称	Dプロジェクト西淀川
取得価格 (注1)	9,660,000千円
取得先 (注2)	大和ハウス工業株式会社
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権
所在地	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目7番48号
取得日	平成27年4月1日

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

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

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

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

(注3) ディエイチ・ファンド・フォー合同会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者に該当することから、当該規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。

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

(注5) 本物件の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後、決済・物件引き渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。

ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(単位：円)


項 目	前 期 (ご参考)	当 期
	自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日	自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日
I 当期末処分利益	2,359,334,949	2,545,653,759
II 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,359,285,720 (8,039)	2,545,645,520 (8,674)
III 次期繰越利益	49,229	8,239
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数293,480口の整数倍の最大値となる2,359,285,720円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第46条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第46条第1号に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数293,480口の整数倍の最大値となる2,545,645,520円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人規約第46条第2号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。


独立監査人の監査報告書

平成 27 年 4 月 17 日

大和ハウスリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 茂 
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治郎 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、大和ハウスリート投資法人の平成 26 年 9 月 1 日から平成 27 年 2 月 28 日までの第 14 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に、新投資口の発行、資金の借入及び資産の取得についての記載がある。

当該事項は当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	自 平成26年 9 月 1 日 至 平成27年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,359,918	2,546,209
減価償却費	1,010,501	1,044,618
投資法人債発行費償却	—	516
受取利息	△1,914	△2,069
支払利息	360,447	376,674
投資口交付費	55,863	—
前払費用の増減額（△は増加）	△18,114	5,839
長期前払費用の増減額（△は増加）	△88,952	51,593
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,881	6,512
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,071,441	1,071,441
営業未払金の増減額（△は減少）	4,694	△18,084
未払消費税等の増減額（△は減少）	△95,280	248,945
未払金の増減額（△は減少）	△3,837	6,005
未払費用の増減額（△は減少）	39,720	56,479
前受金の増減額（△は減少）	106,902	67,354
預り金の増減額（△は減少）	8,331	△8,168
その他	△12,711	△11,598
小計	2,647,244	5,442,270
利息の受取額	1,914	2,069
利息の支払額	△355,944	△375,910
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,292,609	5,067,824
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△25,420,643	△3,430,758
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,420,643	△3,430,758
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	2,000,000
短期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
長期借入れによる収入	11,500,000	1,000,000
投資法人債の発行による収入	—	1,979,342
投資口の発行による収入	18,611,387	—
分配金の支払額	△1,959,250	△2,358,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,152,136	621,115
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	5,024,103	2,258,181
現金及び現金同等物の期首残高	8,382,408	13,406,512
現金及び現金同等物の期末残高	*1 13,406,512	*1 15,664,693

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

項目	前期 自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日	当期 自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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。

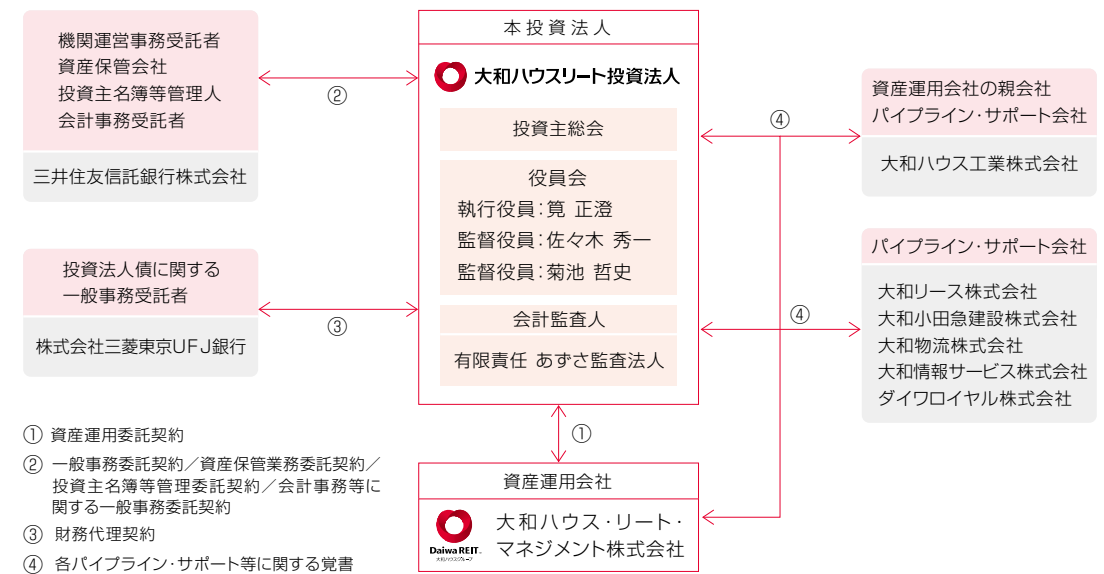
（キャッシュ・フロー計算書関係）（参考情報）

前期 自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月 31日	当期 自 平成26年 9月 1日 至 平成27年 2月 28日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年8月31日現在) (単位：千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成27年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金 11,059,887	現金及び預金 13,304,049
信託現金及び信託預金 9,318,628	信託現金及び信託預金 9,519,539
使途制限付信託預金(注) △6,972,003	使途制限付信託預金(注) △7,158,895
現金及び現金同等物 13,406,512	現金及び現金同等物 15,664,693
(注) テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金	(注) テナントから預かっている敷金であり、テナント退去時にテナントに返還するため信託口座内に留保している預金

投資法人の沿革

平成19年 9月12日	設立企画人(大和ハウス・リート・マネジメント株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成19年 9月14日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成19年 9月28日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成19年10月23日	内閣総理大臣による投信法第189条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第66号）
平成24年10月24日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場承認
平成24年11月28日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3263）
平成26年 3月 1日	投資口の分割（投資口1口を2口に分割）

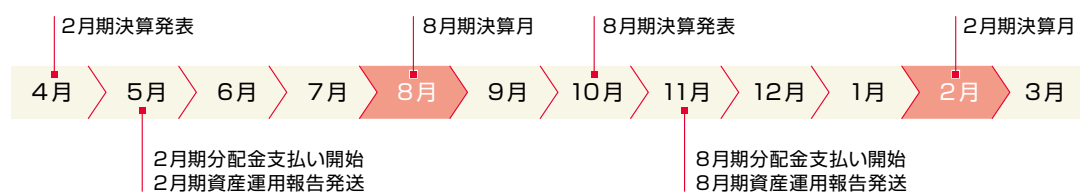
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

名 称	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 Daiwa House REIT Management Co., Ltd.	
資 本 金	200百万円	
株 主	大和ハウス工業株式会社(100%)	
登 録・免 許 等	宅地建物取引業免許: 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可: 金融商品取引業登録:	東京都知事(2)第86218号 国土交通大臣認可第54号 関東財務局長(金商)第354号
加 入 協 会	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人不動産証券化協会会員	

IRカレンダー

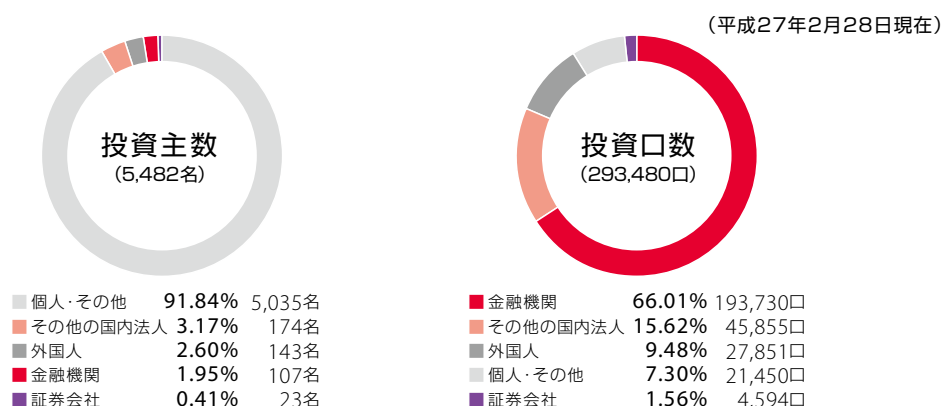


投資口価格の推移



(注) 平成26年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、平成26年2月25日以前の「投資口価格」及び「出来高」は、当該投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値及び出来高に2を乗じた数値をそれぞれ記載しています。

投資主の状況



(注) 各比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3263)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒100-8233 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター TEL 0120-782-031(フリーダイヤル) 平日 午前9時~午後5時

・分配金受取方法について

「分配金」は、「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間※を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取り下さい。今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方はお取引証券会社へご連絡下さい。

また、ゆうちょ銀行の貯金口座(通常貯金口座)も振込口座としてご指定いただけます。お手続きにつきましては、お取引証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、分配金は、規約の規定により支払開始の日から満3年を経過してもお受け取りがない場合は、以降お支払いができなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

※第14期については、平成27年5月11日から平成27年6月30日までです。

・住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、特別口座に記録されている投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

「NISA口座で投資される方へのご案内」

平成26年1月より開始された「NISA」(少額投資非課税制度)※において、配当等を非課税とするには、「株式数比例配分方式」を選択していただく必要があります。ただし、ご所有の株式等の一部が特別口座で管理されている場合、またはご所有の株式等の一部が「株式数比例配分方式」を採用していない証券会社にご預託の場合には、「株式数比例配分方式」が適用されず、非課税とはなりませんのでご注意下さい。

※「NISA」(少額投資非課税制度)とは

- NISA口座で購入した上場株式等の配当等及び売買益等が5年間非課税になる制度です。
- 口座開設期間は、平成26年から平成35年までの10年間
- 非課税投資枠は、新規購入額で年間上限100万円(最大500万円)で未使用枠の翌年以降の繰り越しはできません。
- すでにご所有の上場株式等は対象になりません。
- 本ご案内は平成27年3月時点の情報をもとに作成しております。税金に関する詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせ下さい。

お手続き・お問い合わせ先	【配当等の口座受取りについて】 お取引の証券会社等(口座管理機関)にお申し出下さい。
	【お受け取りいただけない過去の配当等のお受け取り方法について】 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 証券代行事務センター TEL 0120-782-031(フリーダイヤル) 平日 午前9時~午後5時