


大和ハウスリート投資法人  
第14期(2015年2月期)決算説明資料  
2015年4月20日

# Daiwa House REIT

# 14<sup>th</sup>

 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

Daiwa REIT  
大和ハウスグループ

はじめに	エグゼクティブ・サマリー	P. 2
1	決算概要	P. 4
2	公募増資の概要	P. 7
3	ポートフォリオの運用状況	P. 14
4	業績予想	P. 22
5	今後の成長戦略	P. 24
6	Appendix	P. 30

はじめに

# エグゼクティブ・サマリー

---

<p><b>1</b> 第14期 決算概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 分配金 8,674円 (予想 8,400円)</li> <li>◆ 含み益 23,695百万円 (前期比 +6,140百万円)</li> </ul>
<p><b>2</b> 公募増資の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ グローバル・オファリングにより 274億円を調達 (2015年3月)</li> <li>◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて 7物件 484億円を取得 (鑑定NOI利回り 5.3%) (2015年4月、6月)</li> </ul>
<p><b>3</b> ポートフォリオの運用状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 稼働率 99.97% (2015年4月1日現在)</li> </ul>
<p><b>4</b> 業績予想(分配金)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 第15期(2015年8月期) 予想 8,150円 (当初予想 7,950円)</li> <li>◆ 第16期(2016年2月期) 予想 8,800円</li> </ul>
<p><b>5</b> 今後の成長戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ パイプラインを活用し、資産規模 4,000億円へ</li> <li>◆ 巡航ベース目標分配金 8,400円の維持・向上</li> </ul>

1

# 決算概要

---

# 決算概要 (PL)

- ◆ 予想分配金 8,400円を上回る分配金 8,674円を実現
- ◆ 同条件での賃料改定により安定収益を確保し、NOI利回り実績 6.2%

## 第14期(2015年2月期) P/L実績

(単位:百万円)

	第13期 実績 2014年8月期	第14期 実績 2015年2月期	対前期	第14期 予想 2014/10/17時点	対予想
営業収益	4,928	5,146	218	5,127	19
賃貸事業収益	4,928	5,146	218	—	—
賃貸事業収入	4,824	5,045	220	—	—
その他賃貸事業収入	103	101	▲1	—	—
営業費用	2,074	2,143	68	2,197	▲54
賃貸事業費用	1,669	1,689	19	—	—
賃貸事業費用(減価償却費除く)	659	645	▲14	—	—
減価償却費	1,010	1,044	34	1,043	1
その他営業費用	405	453	48	—	—
営業利益	2,853	3,003	150	2,930	73
営業外収益	6	4	▲1	—	—
営業外費用	499	462	▲37	—	—
支払利息・融資関連費用	443	462	18	464	▲2
新投資口発行費用	55	—	▲55	—	—
経常利益	2,359	2,546	186	2,468	78
当期純利益	2,359	2,545	186	2,467	78
1口当たり分配金	8,039円	8,674円	635円	8,400円	274円
1口当たりFFO(注1)	11,481円	12,232円	751円	11,964円	268円
賃貸NOI(注2)	4,269	4,501	232	—	—
賃貸NOI利回り	5.9%	6.2%	0.3%	—	—
運用日数	184日	181日	▲3日	181日	0日

(注1) 1口当たりFFO(Funds from Operations): (当期純利益+減価償却費±不動産等売却損益) / 発行済投資口数

(注2) 賃貸NOI(Net Operating Income): 賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

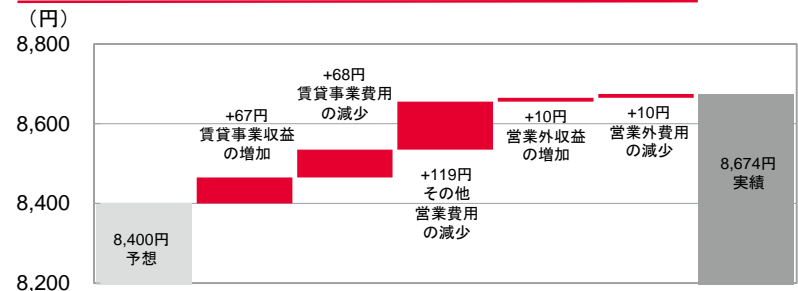
## 主な変動要因(対予想)

対予想	✓ 賃貸事業収益の増加	+19百万円
	✓ 賃貸事業費用の減少 ・修繕費の減少	▲20百万円
	✓ その他営業費用の減少 ・IR・開示費用の減少	▲34百万円

## 賃料改定・契約更新状況

物流施設	1テナント (1テナント)	同条件にて賃料改定 訴訟手続きによる協議継続中)
商業施設	【主要テナント】 1テナント 【主要テナント以外】 3テナント	同条件にて賃料改定 同条件にて契約更改

## 第14期1口当たり分配金増減要因(対予想)



## 決算概要 (BS)

- ◆ 鑑定評価額のアップにより、含み益が 237億円に増加
- ◆ 資金調達手段の多様化の一環として、第1回投資法人債を発行

## 第14期(2015年2月期) B/S実績

(単位:百万円)

	第13期 実績 2014年8月期	第14期 実績 2015年2月期	対前期
総資産	163,088	166,825	3,736
総負債	82,681	86,231	3,549
有利子負債	74,500	77,500	3,000
敷金・保証金	7,198	7,373	175
純資産	80,407	80,593	186

LTV (Loan to Value) (注1)	45.7%	46.5%	0.8%
LTV (敷金・保証金含む)	50.1%	50.9%	0.8%

物件数	32物件	33物件	1物件
含み損益	17,555	23,695	6,140
帳簿価格	141,050	143,439	2,388
鑑定評価額	158,606	167,135	8,529

発行済投資口数	293,480口	293,480口	0口
1口当たり純資産	273,979円	274,614円	635円
1口当たりNAV (Net Asset Value) (注2)	325,758円	346,680円	20,922円

(注1) LTV: 有利子負債 / 総資産

(注2) 1口当たりNAV: (出資総額+含み損益) / 発行済投資口数

## 主な変動要因(対前期)

対前期	✓ 総資産の増加	+3,736百万円
	・アクロスプラザ三芳(底地)の取得	
	・現預金の増加	
	✓ 有利子負債の増加	+3,000百万円
	・投資法人債の発行	
	・新規借入れ	
	✓ 敷金・保証金の増加	+175百万円
	・アクロスプラザ三芳(底地)の取得	
	✓ 含み益の増加	+6,140百万円
	・鑑定キャップレート見直しによる評価額の増加	

## 鑑定評価額の変動状況

	第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期	対前期
ポートフォリオ	162,146百万円	167,135百万円	+4,989百万円
物流施設	129,176百万円	133,185百万円	+4,009百万円
商業施設	32,970百万円	33,950百万円	+980百万円

※ 第14期取得資産(アクロスプラザ三芳(底地))については、第13期数値として物件取得時の鑑定評価額(3,540百万円)を加算して記載しています。

# 2

## 公募増資の概要

---



# 公募増資サマリー

- ◆ グローバル・オファリングにより 274億円を資金調達
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて、7物件 484億円を鑑定NOI利回り 5.3%で取得

## 公募増資の概要

オファリング形態	グローバル・オファリング (Reg. S + 144A)
発行決議日	2015年3月3日
発行価格決定日	2015年3月16日
発行価格 / 発行価額	495,300円 / 479,044円
発行新投資口数	国内一般募集 34,800口 第三者割当 5,220口 海外募集 17,200口 合計 57,220口
公募増資後発行済投資口数	350,700口
調達金額(手取金)	27,410百万円
セイムポート出資 (大和ハウス持分)	5,200口 (公募増資後保有割合 12.2%)

## 公募増資による新規取得資産

物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り
Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,340	7,350	5.4%
Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,300	5,360	5.3%
Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,010	8,070	5.4%
Dプロジェクト久喜Ⅵ	4,980	4,980	5.4%
Dプロジェクト八潮	6,140	6,160	5.0%
Dプロジェクト西淀川	9,660	9,700	5.3%
Dプロジェクト松戸	6,990	7,050	5.0%
7物件 合計	48,420	48,670	5.3%

2015年4月1日取得



2015年6月1日取得予定



	【2015年4月1日取得済資産】			
	L-B-26 Dプロジェクト久喜Ⅲ	L-B-27 Dプロジェクト久喜Ⅳ	L-B-28 Dプロジェクト久喜Ⅴ	L-B-29 Dプロジェクト久喜Ⅵ
所在地	埼玉県久喜市	埼玉県久喜市	埼玉県久喜市	埼玉県久喜市
建築時期	2013年6月28日	2009年6月30日	2012年5月21日	2013年8月9日
取得価格	7,340百万円	5,300百万円	8,010百万円	4,980百万円
鑑定評価額	7,350百万円	5,360百万円	8,070百万円	4,980百万円
鑑定NOI利回り	5.4%	5.3%	5.4%	5.4%
賃貸借契約期間	20.0年	15.9年	10.0年	10.5年
賃貸借契約残存期間	18.2年（2015年4月1日現在）	14.2年（2015年4月1日現在）	7.2年（2015年4月1日現在）	8.9年（2015年4月1日現在）
賃貸可能面積	26,937.41㎡	26,460.00㎡	47,320.89㎡	29,244.66㎡
賃借人	(株)エス・ディ・ロジ	中央物産(株)	(株)日立物流	佐川グローバルロジスティクス(株)
主な取扱品目	医薬品	日用品・化粧品	医薬品	生活雑貨等
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 埼玉県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</li> <li>■ 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</li> </ul>			
写真				

# 新規取得済資産及び新規取得予定資産

	【2015年4月1日取得済資産】			【2015年6月1日取得予定資産】
	L-B-30 Dプロジェクト八潮	L-B-31 Dプロジェクト西淀川		L-B-32 Dプロジェクト松戸
所在地	埼玉県八潮市	大阪府大阪市	所在地	千葉県松戸市
建築時期	2011年8月1日	2011年4月15日	建築時期	2011年4月9日
取得価格	6,140百万円	9,660百万円	取得予定価格	6,990百万円
鑑定評価額	6,160百万円	9,700百万円	鑑定評価額	7,050百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	5.3%	鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸借契約期間	20.0年	15.3年	賃貸借契約期間	20.1年
賃貸借契約残存期間	16.3年（2015年4月1日現在）	11.4年（2015年4月1日現在）	賃貸借契約残存期間	15.9年（2015年6月1日現在）
賃貸可能面積	21,965.04㎡	39,584.80㎡	賃貸可能面積	26,776.67㎡
賃借人	東都生活協同組合 / (株)流通サービス	(株)バンテック	賃借人	アサヒロジスティクス(株)
主な取扱品目	食品	食品等	主な取扱品目	食品
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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、首都圏内陸を広域に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</li> <li>■ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大阪市中心部、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</li> <li>■ 物流施設集積エリアに立地し、24時間稼働が可能</li> </ul>	立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「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</li> <li>■ 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</li> </ul>
写真			写真	

## 公募増資の効果

- ◆ 上場来、着実な資産規模の成長と安定した分配金を実現
- ◆ プレミアム増資によるLTVの低下及び1口当たりNAVの増加

	第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期	取得(予定)資産 (2015年6月1日)	取得後 (2015年6月1日)
物件数	26 物件	32 物件	33 物件	7 物件	40 物件
資産規模(取得(予定)価格)	119,033 百万円	144,163 百万円	147,553 百万円	48,420 百万円	195,973 百万円
物流施設比率/商業施設比率	74.8% / 25.2%	79.2% / 20.8%	77.4% / 22.6%	100.0% / 0.0%	83.0% / 17.0%
NOI利回り(注1)	6.0 %	5.9 %	6.2 %	5.3 %	5.9 %
稼働率	99.95 %	99.97 %	99.97 %	100.00 %	99.97 %
平均築年数	6.4 年	6.0 年	6.5 年	3.5 年	5.9 年
平均賃貸借契約残存期間	12.3 年	12.0 年	11.7 年	12.8 年	11.7 年
上位3物件比率	35.0 %	28.9 %	28.3 %		22.3 %
上位10テナント比率	86.2 %	79.5 %	80.2 %		68.9 %
有利子負債	63,000 百万円	74,500 百万円	77,500 百万円	20,500 百万円	98,000 百万円
LTV(注2)	47.9 %	45.7 %	46.5 %		45.6 %
平均借入年数/平均残存年数	4.6年 / 3.4年	5.3年 / 3.7年	5.4年 / 3.5年	7.7年 / 7.5年	5.9年 / 4.1年
含み損益(注3)	13,048 百万円	17,555 百万円	23,695 百万円	250 百万円	23,945 百万円
1口当たりNAV(注3、4)	295,532 円	325,758 円	346,680 円		368,989 円
1口当たり分配金(注4)	7,996 円	8,039 円	8,674 円	7,950 円 (2015年8月期 当初予想)	8,150 円 (2015年8月期 予想) 8,800 円 (2016年2月期 予想)

(注1) 取得後のNOI利回り: (第14期NOI(年換算) + 第15期取得(予定)資産の鑑定NOI) ÷ 取得(予定)価格の合計

(注2) 取得後のLTV: 2015年6月1日時点の有利子負債 / (第14期末総資産 + 公募増資によるエクイティ調達額 + 2015年6月1日時点の有利子負債)

(注3) 取得後の含み損益と1口当たりNAVは、第14期末の含み損益に第15期取得(予定)資産の含み損益(鑑定評価額 - 取得(予定)価格)を加味し試算

(注4) 2014年3月1日付で投資口を2分割しているため、第12期の1口当たりNAVと1口当たり分配金は2で除した数値を記載

# 財務の状況

- ◆ 2015年4月に借入先を新規に追加し、資金調達手段を多様化・分散化
- ◆ LTV 50%までの借入れによる取得余力は 185億円

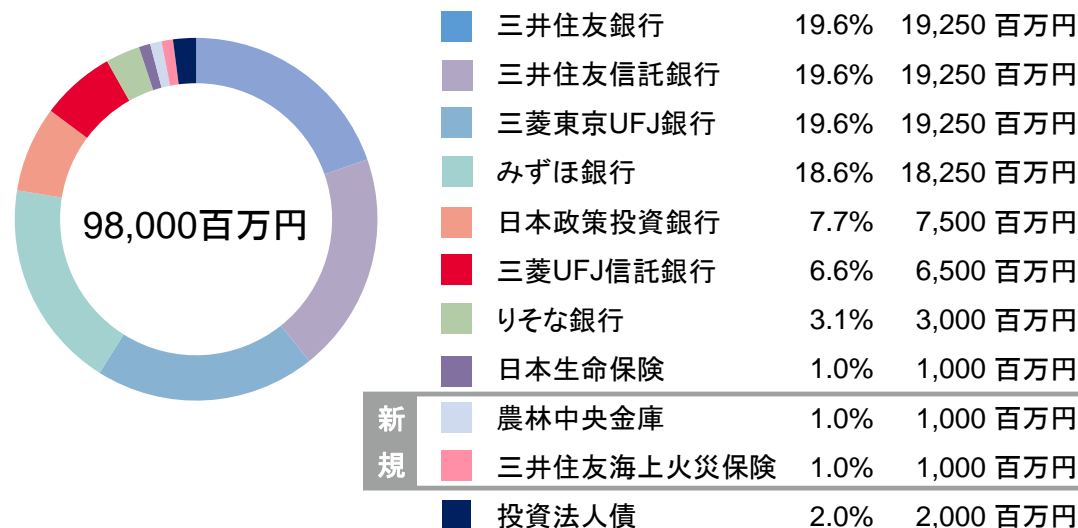
## 有利子負債の状況

	2015年4月1日 現在	2015年6月1日 予定
有利子負債総額	94,000 百万円	98,000 百万円
借入金総額	92,000 百万円	96,000 百万円
投資法人債総額	2,000 百万円	2,000 百万円
固定金利比率	100.0 %	95.9 %
長期借入比率	100.0 %	95.9 %
平均借入利率	1.01 %	—
平均残存年数	4.4 年	4.1 年
コミットメントライン	10,000 百万円	10,000 百万円

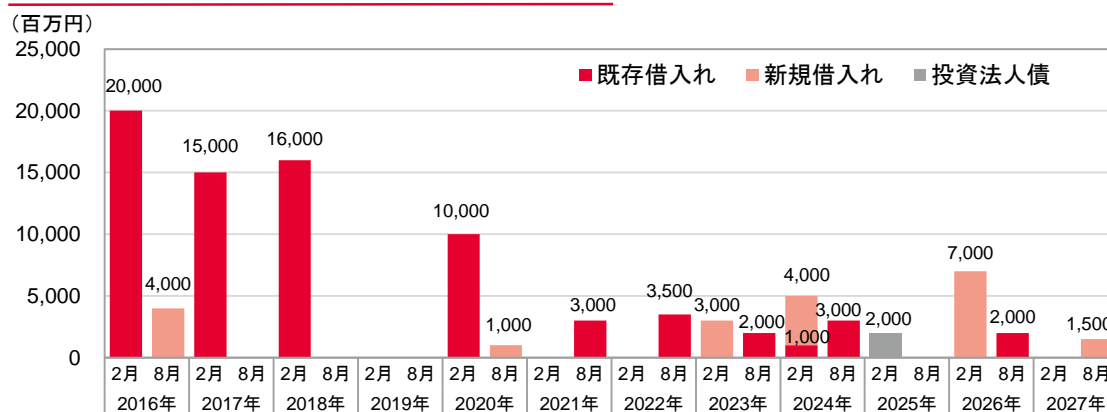
## 格付の状況

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

## 有利子負債の内訳(2015年6月1日予定)



## 返済期限の分散(2015年6月1日予定)





# 3

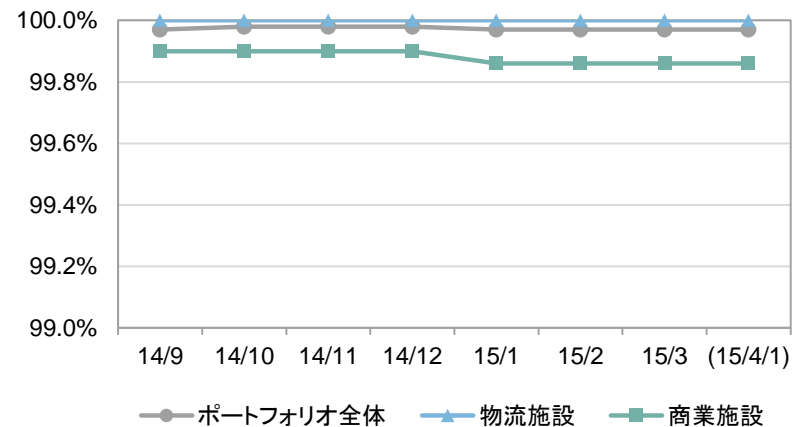
## ポートフォリオの運用状況

---

- ◆ 長期の賃貸借残存期間、築浅による安定したポートフォリオ
- ◆ 稼働率 99.9%以上の高い水準を維持

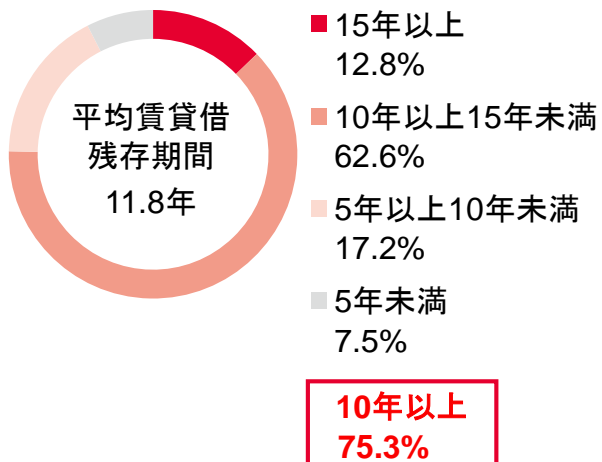
	ポートフォリオ	物流施設	商業施設
資産規模(取得価格)	188,983 百万円	155,570 百万円	33,413 百万円
物件数	39 物件	31 物件	8 物件
平均賃貸借契約期間 (年間賃料ベース)	16.9 年	17.3 年	15.1 年
平均賃貸借残存期間 (年間賃料ベース)	11.8 年	12.2 年	9.8 年
平均築年数 (取得価格ベース)	5.8 年	5.6 年	7.3 年
稼働率	99.97 %	100.00 %	99.86 %

■ 月末稼働率推移

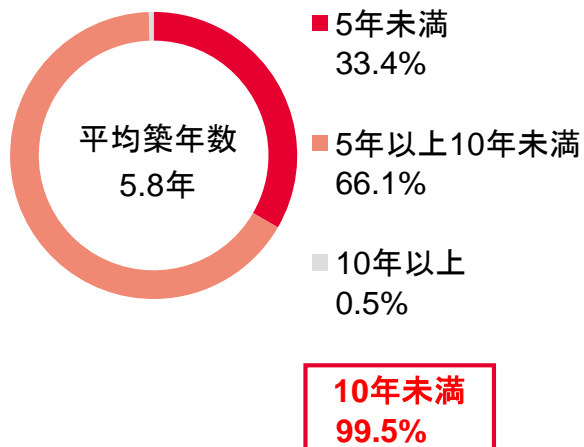




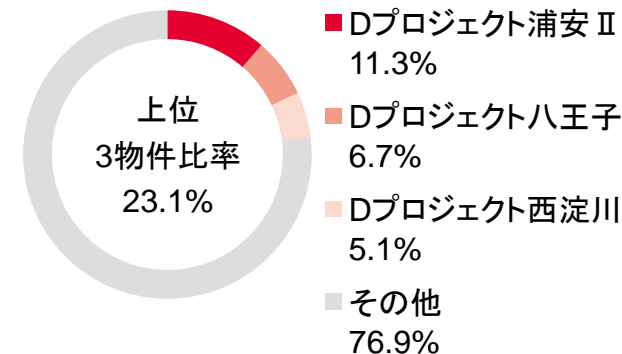
◆ 賃貸借残存期間別(年間賃料ベース)



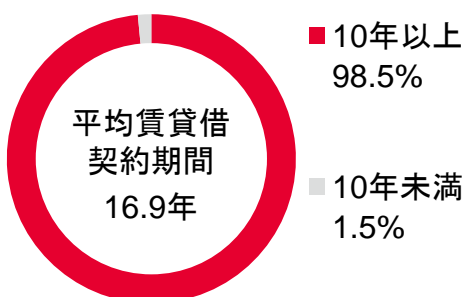
◆ 築年数別(取得価格ベース)



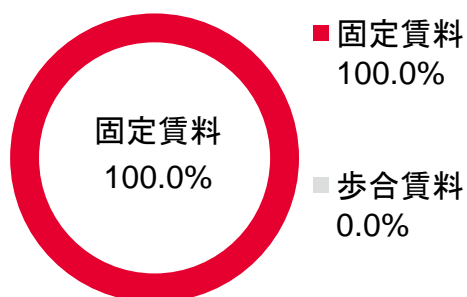
◆ 上位3物件比率(取得価格ベース)



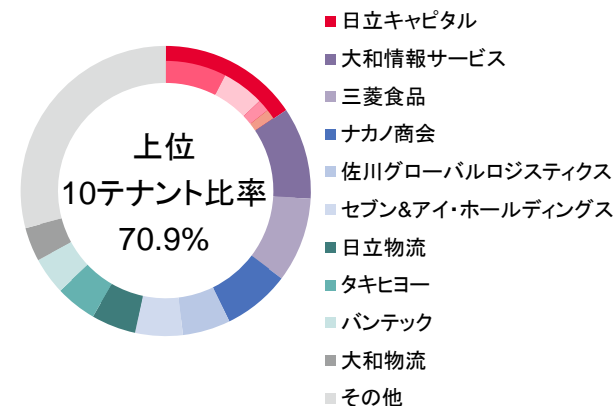
◆ 賃貸借契約期間別(年間賃料ベース)



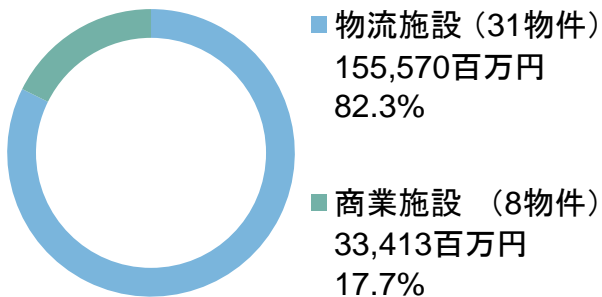
◆ 固定賃料比率(賃貸面積ベース)



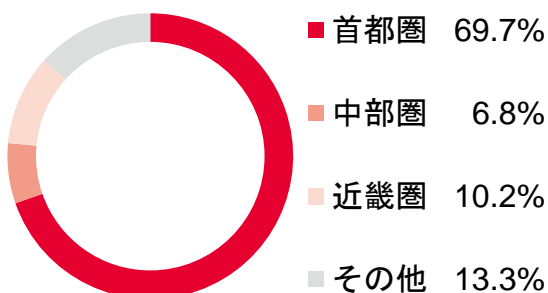
◆ 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



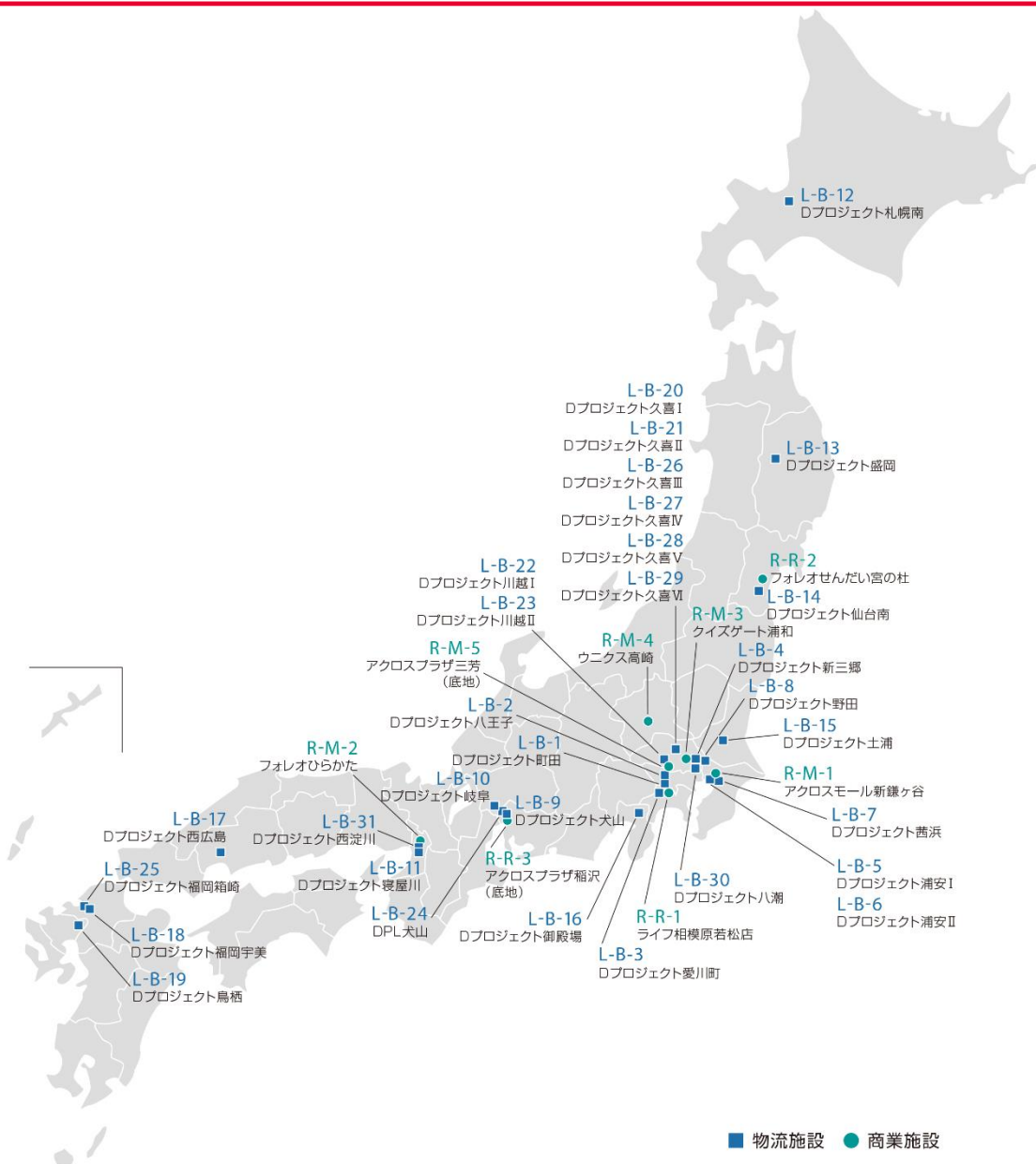
◆ 用途別 (取得価格ベース)

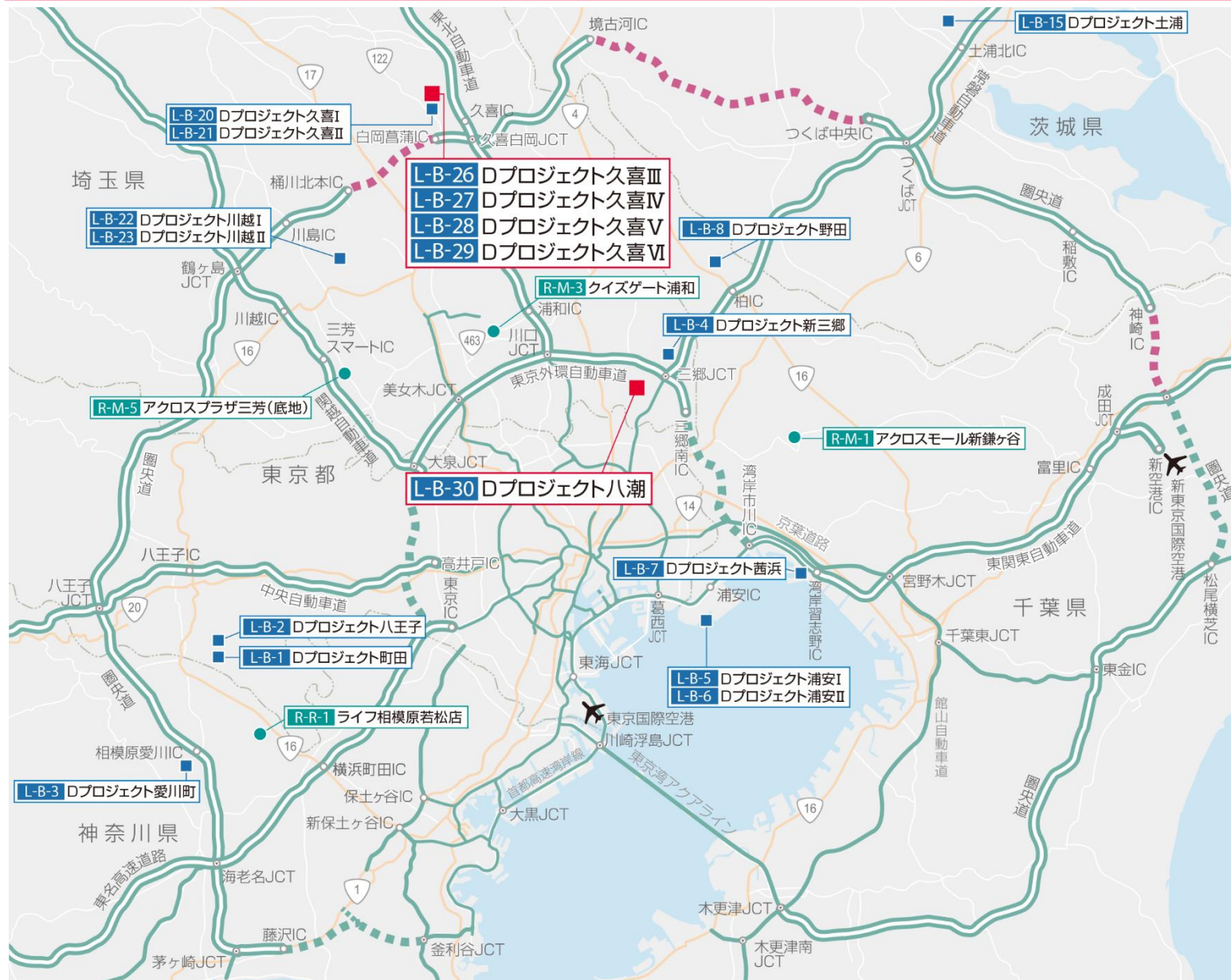


◆ 地域区分別 (取得価格ベース)



**三大都市圏  
86.7%**





物流施設	商業施設	
■	●	取得済物件
■	—	第15期新規取得物件
---		平成27年度開通予定の道路
---		開通予定の道路

# 賃料改定時期(物流施設) ①

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2015年	2016年			2017年		2018年		2019年		2020年	賃料改定時期	契約満了時期
				8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期			
				第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期			
<b>物流施設</b>																
L-B-1	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)	固定											改定なし	2027/2/28	
L-B-2	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)	固定											2019/2/27	非開示	
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京ロジファクトリー(株)	固定											2019/2/27	2029/2/28	
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	日立キャピタル(株)	固定											2016/7/1	2026/6/30	
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	(株)アサヒセキュリティ	固定	※訴訟手続きによる協議中										2019/5/1	2029/4/30	
L-B-5	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会	固定											改定なし	2026/2/28	
L-B-6	Dプロジェクト浦安 II	日立キャピタル(株)	固定											非開示	2027/5/31	
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	日立キャピタル(株)	固定											2015/10/11	2025/10/10	
L-B-8	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)	固定											2017/10/1	非開示	
L-B-9	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー(株)	固定											2020/1/1	2029/12/31	
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	(株)合通	固定											2019/3/23	2024/3/22	
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)	固定											2015/8/1	非開示	
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	三菱食品(株)	固定											2017/12/1	非開示	
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)	固定											—	非開示	
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	三菱食品(株)	固定											2016/4/1	非開示	
L-B-15	Dプロジェクト土浦	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ(株)	固定											2018/4/1	2029/4/14	
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)	固定											2019/1/15	2029/1/14	
L-B-17	Dプロジェクト西広島A棟	ユーシーシーフーズ(株)	固定											2016/12/25	2023/1/31	
L-B-17	Dプロジェクト西広島B棟	北港運輸(株)	固定											2018/11/1	2028/10/31	
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美A棟	日本通運(株)	固定											改定なし	2016/1/20	
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)	固定											改定なし	2022/4/15	
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美C棟	(株)富士ロジテック	固定											—	2016/5/31	
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美D棟	(株)ジャパンビバレッジホールディングス	固定											2015/9/1	2021/8/31	

## 賃料改定時期(物流施設) ②

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2015年	2016年			2017年		2018年		2019年		2020年	賃料改定時期	契約満了時期
				8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期			
				第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期			
<b>物流施設</b>																
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	日本ハム(株)	固定	■						■				2018/4/1	非開示	
L-B-20	Dプロジェクト久喜 I	トランコム(株)	固定				■							2016/10/5	2031/10/4	
L-B-21	Dプロジェクト久喜 II	(株)セブン&アイ・ホールディングス	固定							■				2018/6/21	2023/6/30	
L-B-22	Dプロジェクト川越 I	大和物流(株)	固定			■								2016/5/1	2026/4/30	
L-B-23	Dプロジェクト川越 II	大和物流(株)	固定						■					2017/9/3	2027/9/2	
L-B-24	DPL犬山	佐川グローバルロジスティクス(株)	固定									■		2018/10/1	2028/9/30	
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	(株)ナカノ商会	固定											改定なし	2032/9/30	
L-B-26	Dプロジェクト久喜 III	(株)エス・ディ・ロジ	固定							■				2018/6/28	2033/6/30	
L-B-27	Dプロジェクト久喜 IV	中央物産(株)	固定											改定なし	2029/6/30	
L-B-28	Dプロジェクト久喜 V	(株)日立物流	固定					■						2017/7/1	2022/6/30	
L-B-29	Dプロジェクト久喜 VI	佐川グローバルロジスティクス(株)	固定									■		2018/8/9	2024/2/9	
L-B-30	Dプロジェクト八潮	東都生活協同組合	固定				■							2016/8/1	2031/7/31	
L-B-30	Dプロジェクト八潮	(株)流通サービス	固定				■							2016/8/1	2031/7/31	
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	(株)バンテック	固定			■								2016/4/15	2026/8/15	
<b>【2015年6月1日取得予定資産】</b>																
L-B-32	Dプロジェクト松戸	アサヒロジスティクス(株)	固定					■						2017/4/9	2031/4/30	

### 物流施設の賃料改定・契約更新

第15期(2015年8月期)	第16期(2016年2月期)
賃料改定 3テナント → 2テナント 同条件にて賃料改定済み	賃料改定 2テナント 契約満了 1テナント

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2015年	2016年			2017年		2018年		2019年		2020年	賃料改定時期	契約満了時期
				8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期			
				第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期			
<b>商業施設</b>																
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス(株)	固定							満了				2016/12/12	2017/12/11	
R-M-2	フォレオひらかた	核テナントA	固定											2016/1/1	2026/12/8	
R-M-2	フォレオひらかた	核テナントB	固定											2016/1/1	2026/12/14	
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントA	固定											2017/3/27	2028/3/26	
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											2017/3/27	2028/3/26	
R-M-4	ユニクス高崎	(株)ピーアンドディコンサルティング	固定											2017/12/9	2028/11/19	
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	みずほ信託銀行(株) 【大和情報サービス(株)】	固定											2015/10/1	2034/9/29	
R-R-1	ライフ相模原若松店	(株)ライフコーポレーション	固定											2016/5/22	2027/5/21	
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業(株)	固定											改定なし	2022/11/30	
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	大和情報サービス(株)	固定											改定なし	2034/2/24	

## 商業施設の賃料改定・契約更新

第15期(2015年8月期)	第16期(2016年2月期)
<p>【主要テナント】</p> <p>賃料改定 なし</p> <p>【主要テナント以外】</p> <p>契約満了 2テナント → 1テナント 同条件にて契約更改</p>	<p>【主要テナント】</p> <p>賃料改定 3テナント</p> <p>【主要テナント以外】</p> <p>賃料改定 13テナント</p>



# 4

# 業績予想

---

## 業績予想

- ◆ 新規取得資産の収益寄与により、第15期予想分配金 8,150円
- ◆ 第16期予想分配金 8,800円（第15期取得(予定)資産の固都税は第17期から費用化）

## 第15期(2015年8月期)及び第16期(2016年2月期)業績予想

(単位:百万円)

	第14期 実績 2015年2月期	第15期 予想 2015年8月期	対第14期 実績	第16期 予想 2016年2月期	対第15期 予想
営業収益	5,146	6,279	1,132	6,593	314
営業利益	3,003	3,615	611	3,695	80
経常利益	2,546	2,859	313	3,087	228
当期純利益	2,545	2,858	313	3,086	228
1口当たり分配金	8,674円	8,150円	▲ 524円	8,800円	650円
1口当たりFFO	12,232円	12,029円	▲ 203円	12,906円	877円
【主な費用】					
固都税等	356	476	119	476	0
減価償却費	1,044	1,359	315	1,439	79
借入関連費用	462	575	113	610	35

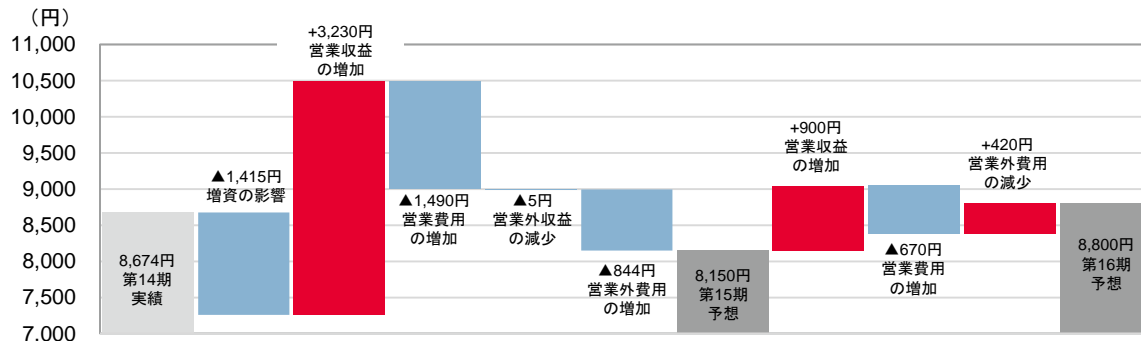
## 第15期(2015年8月期)の主な変動要因(対第14期)

第15期予想 <対第14期実績>	✓ 営業収益の増加	+1,132百万円
	・アクロスプラザ三芳(底地)の通期収益寄与 ・物流施設7物件の収益寄与	
	✓ 営業費用の増加	+521百万円
	・2014年取得8物件の固都税の費用化 ・物流施設7物件の費用発生	
	✓ 営業外費用の増加	+295百万円
	・新投資口発行費用の発生 ・新規借入による支払利息の増加	

## 第16期(2016年2月期)の主な変動要因(対第15期)

第16期予想 <対第15期予想>	✓ 営業収益の増加	+314百万円
	・物流施設7物件の通期収益寄与	
	✓ 営業費用の増加	+234百万円
	・物流施設7物件の通期費用発生 ・物件取得に伴う運用報酬の増加	
	✓ 営業外費用の減少	▲ 148百万円
	・前期に新投資口発行費用を計上 ・支払利息の増加	

## 第15期(2015年8月期)及び第16期(2016年2月期)1口当たり分配金増減要因







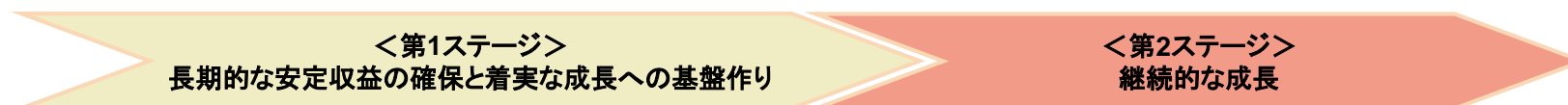
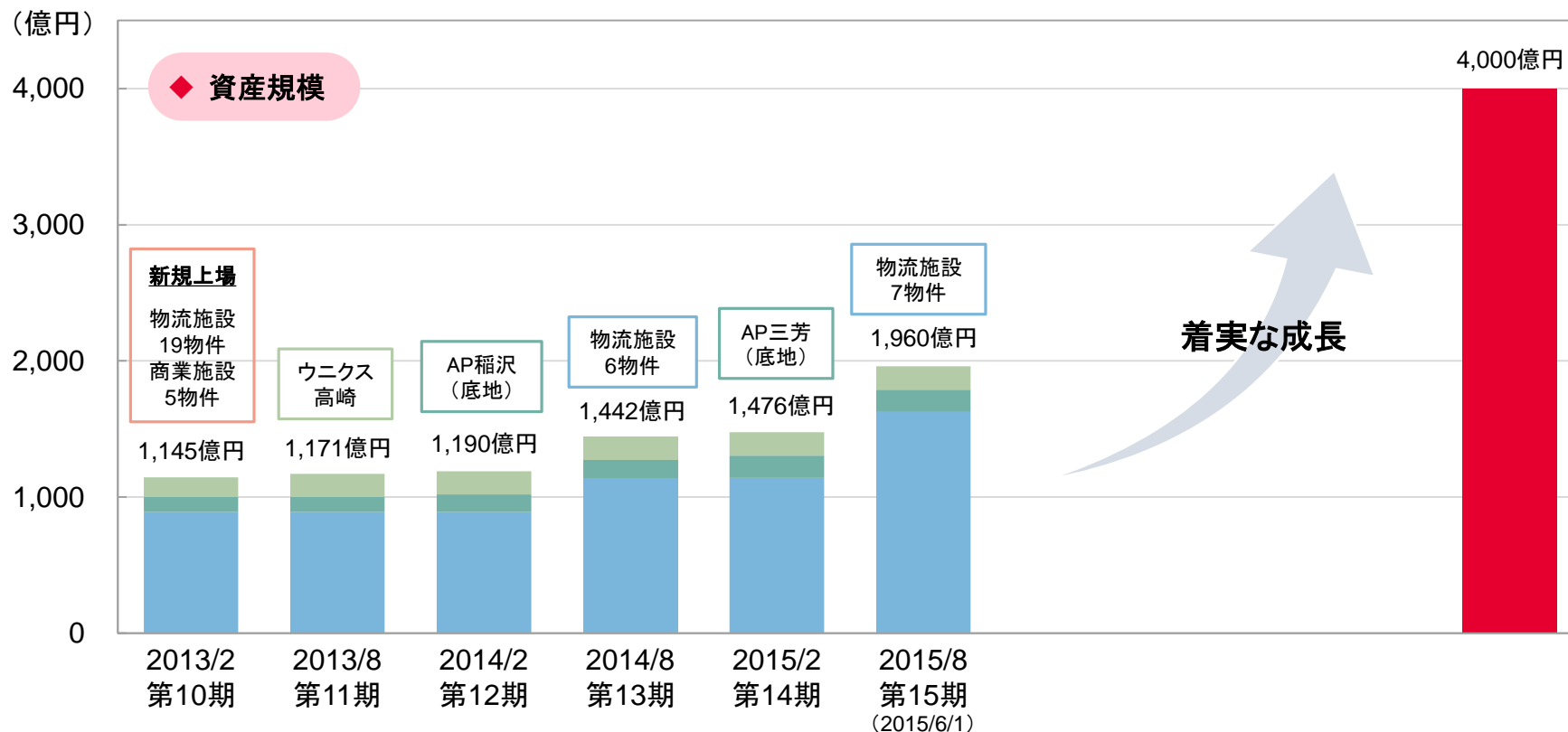
# 5

## 今後の成長戦略

---

# 今後の成長目標

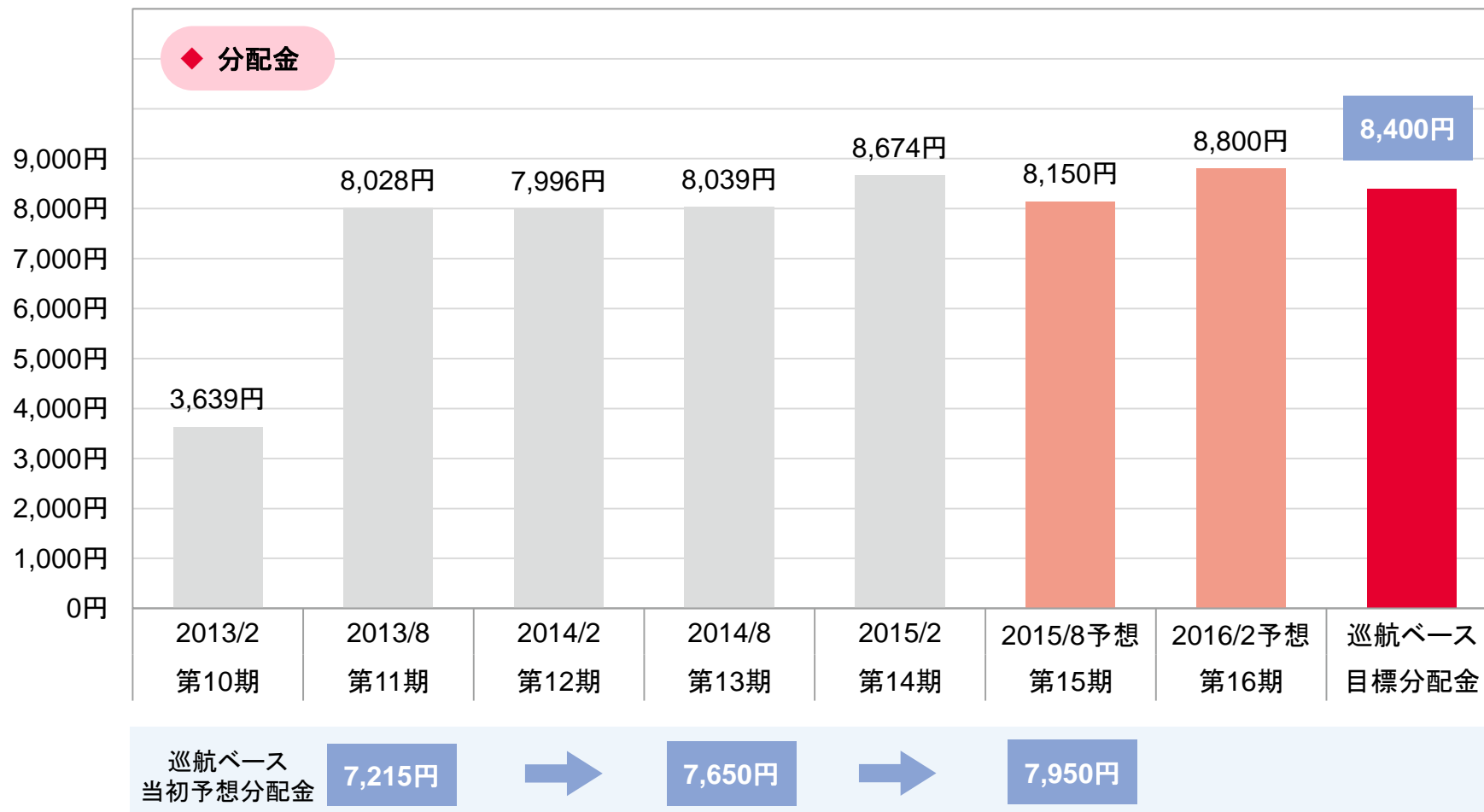
- ◆ 大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限に活用し、資産規模 4,000億円を目指す
- ◆ マルチテナント型物流施設・アーバン型商業施設への投資にも取り組む



■ 外部からの取得(商業)   ■ 大和ハウスグループからの取得(商業)   ■ 大和ハウスグループからの取得(物流)

## 今後の分配金目標

- ◆ 巡航ベース目標分配金 8,400円の維持・向上を目指す
- ◆ テナントとのリレーションの更なる強化を図り、賃料及び稼働率の維持・向上に努める
- ◆ LTV水準 40～50%をベースとした安定した財務運営を継続する



## 大和ハウスグループのパイプライン(開発物件一覧) ①

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	階数	延床面積 (㎡)
<b>物流施設</b>					
Dプロジェクト北八王子A棟	BTS型	東京都八王子市	2011年3月	5階建	16,523
Dプロジェクト北八王子B棟	BTS型	東京都八王子市	2012年1月	4階建	18,762
Dプロジェクト北八王子C棟	BTS型	東京都八王子市	2014年5月	4階建	29,636
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年4月	6階建	49,927
Dプロジェクト板橋新河岸	BTS型	東京都板橋区	2014年11月	7階建	33,763
Dプロジェクト久喜菖蒲 I B棟	BTS型	埼玉県久喜市	2009年12月	1階建	3,225
Dプロジェクト川越A棟	BTS型	埼玉県川越市	2010年10月	2階建	27,814
Dプロジェクト川越	BTS型	埼玉県川越市	2014年6月	4階建	42,721
Dプロジェクト和光A棟	BTS型	埼玉県和光市	2015年3月	6階建	78,564
Dプロジェクト松戸A棟	BTS型	千葉県松戸市	2010年10月	4階建	34,122
Dプロジェクト富里 I	BTS型	千葉県富里市	2015年5月	6階建	37,414
Dプロジェクト仙台泉 I A	BTS型	宮城県仙台市	2014年4月	2階建	12,774
Dプロジェクト富士	BTS型	静岡県富士市	2013年9月	2階建	26,250
Dプロジェクト掛川 I	BTS型	静岡県掛川市	2014年7月	5階建	44,660
Dプロジェクト広島西風	BTS型	広島県広島市	2014年12月	2階建	21,147
Dプロジェクトひびき灘	BTS型	福岡県北九州市	2008年8月	2階建	23,934
DPL三郷	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2013年7月	5階建	72,988
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2013年12月	5階建	102,918
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年3月	6階建	149,339
DPL福岡糟屋	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	2014年4月	6階建	96,766
<b>商業施設</b>					
フォレオ菖蒲	ロードサイド型	埼玉県久喜市	2010年4月	1階建	19,287
フォレオ博多	モール型	福岡県福岡市	2008年1月	3階建	29,023
フォレオ大津一里山	モール型	滋賀県大津市	2008年10月	地下1階、2階建	66,038
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	4階建	125,249

(注) 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

## ◆ 物流施設



Dプロジェクト北八王子A棟



Dプロジェクト北八王子B棟



Dプロジェクト北八王子C棟



Dプロジェクト城南島



Dプロジェクト板橋新河岸



Dプロジェクト久喜菖蒲 I B棟



Dプロジェクト川越A棟



Dプロジェクト川越



Dプロジェクト和光A棟



Dプロジェクト松戸A棟



Dプロジェクト富里 I



Dプロジェクト仙台東 I A



DPL三郷



DPL相模原



DPL横浜大黒



DPL福岡糟屋

## ◆ 商業施設



フォレオ菖蒲



フォレオ博多



フォレオ大津一里山




イーアスつくば

(注) 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

ありがとうございました。

 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  
**Daiwa REIT**<sup>™</sup>  
大和ハウスグループ

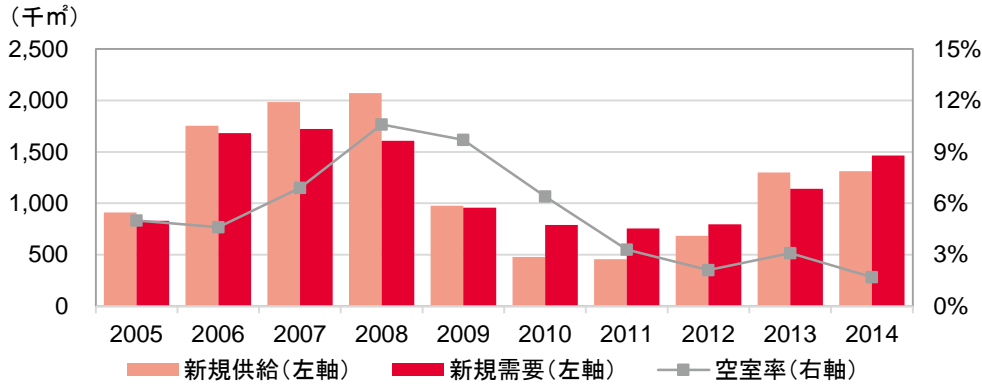


# 6

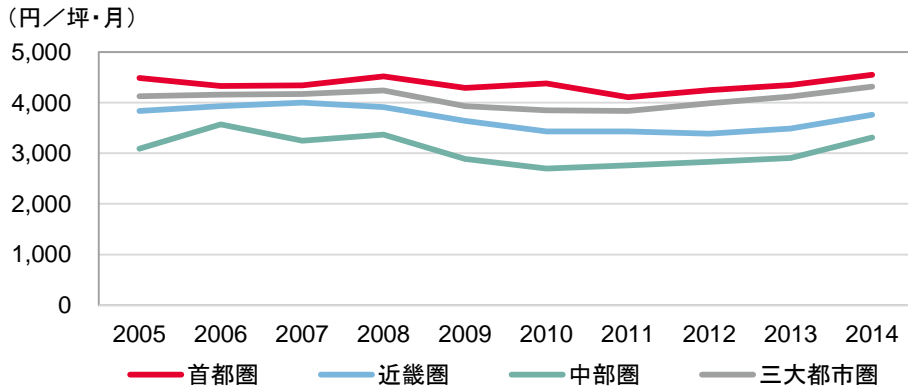
# Appendix

---

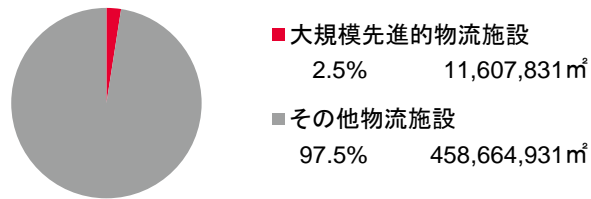
■ 三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



■ 三大都市圏における賃貸物流施設の募集賃料動向

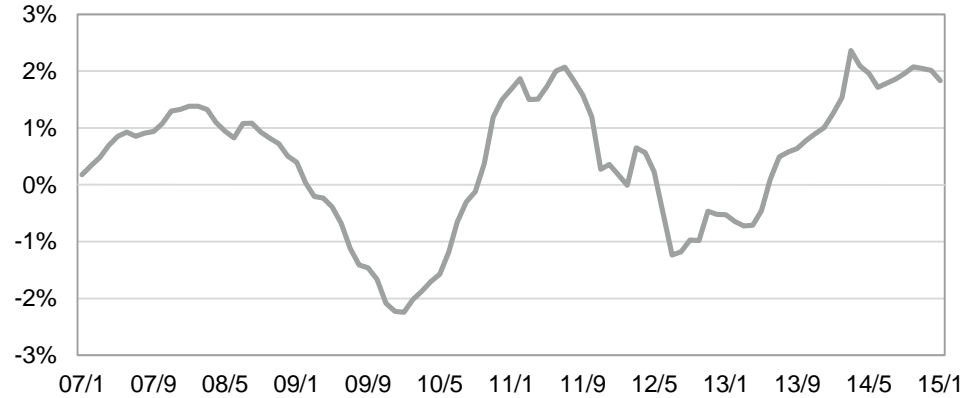


■ 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



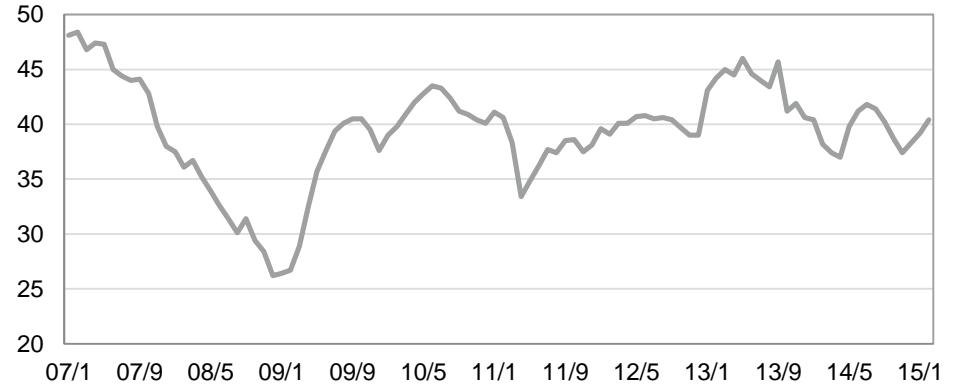
出所:シービーアールイー株式会社

■ 小売販売額(12か月移動平均)の前年同月比推移



(注)自動車及び燃料販売額を除きます。  
出所:経済産業省「商業販売統計月報」

■ 消費者態度指数(一般世帯)の推移



出所:内閣府経済社会総合研究所「消費動向調査」



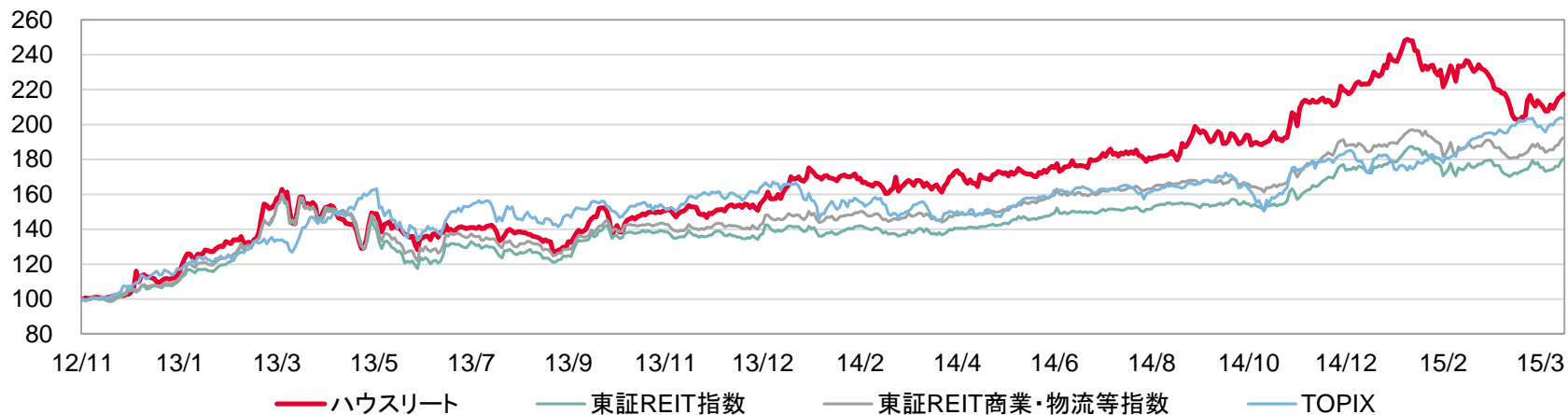
# 投資口価格の推移

## 投資口価格及び出来高の推移



※ 2014年3月1日付で投資口を2分割しているため、2014年2月25日以前の「投資口価格」は2で除した数値を、「出来高」は2を乗じた数値を記載しています。

## 相対価格の推移



※ ハウスリートの投資口価格はIPO価格の25万円(分割後換算)、東証各指数は2012年11月27日の終値を100とし指数化しています。

(単位:千円)

	第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期		第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	11,059,887	13,304,049	営業未払金	88,692	72,930
信託現金及び信託預金	9,318,628	9,519,539	1年内返済予定の長期借入金	—	20,000,000
営業未収入金	15,796	9,284	未払金	12,282	39,002
前払費用	156,284	150,445	未払費用	346,292	403,535
未収消費税等	1,071,441	—	未払法人税等	605	605
その他	910	537	未払消費税等	—	247,317
流動資産合計	21,622,949	22,983,855	前受金	526,541	593,896
固定資産			その他	32,221	24,053
有形固定資産			流動負債合計	1,006,635	21,381,340
信託建物	67,305,078	67,319,157	固定負債		
減価償却累計額	▲ 4,403,658	▲ 5,391,154	投資法人債	—	2,000,000
信託建物(純額)	62,901,419	61,928,002	長期借入金	74,500,000	55,500,000
信託構築物	2,568,482	2,574,228	信託預り敷金及び保証金	7,174,671	7,349,732
減価償却累計額	▲ 218,008	▲ 265,975	固定負債合計	81,674,671	64,849,732
信託構築物(純額)	2,350,474	2,308,252	負債合計	82,681,307	86,231,073
信託機械及び装置	343,654	343,654	純資産の部		
減価償却累計額	▲ 7,345	▲ 16,160	投資主資本		
信託機械及び装置(純額)	336,308	327,494	出資総額	78,048,300	78,048,300
信託土地	75,462,499	78,875,884	剰余金		
信託建設仮勘定	300	18,260	当期末処分利益	2,359,334	2,545,653
有形固定資産合計	141,051,002	143,457,893	剰余金合計	2,359,334	2,545,653
無形固定資産			投資主資本合計	80,407,635	80,593,954
その他	2,210	1,870	純資産合計	80,407,635	80,593,954
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	6,294	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	負債純資産合計	163,088,942	166,825,027

(単位:千円)

	第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	4,824,857	5,045,000
その他賃貸事業収入	103,632	101,876
<b>営業収益合計</b>	<b>4,928,490</b>	<b>5,146,876</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1,669,573	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	75,843	69,462
<b>営業費用合計</b>	<b>2,074,925</b>	<b>2,143,143</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,853,565</b>	<b>3,003,733</b>
<b>営業外収益</b>		
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
<b>営業外収益合計</b>	<b>6,154</b>	<b>4,683</b>
<b>営業外費用</b>		
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
<b>営業外費用合計</b>	<b>499,800</b>	<b>462,208</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,359,918</b>	<b>2,546,209</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,359,918</b>	<b>2,546,209</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>605</b>	<b>605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,359,313</b>	<b>2,545,604</b>
前期繰越利益	21	49
<b>当期未処分利益</b>	<b>2,359,334</b>	<b>2,545,653</b>

不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,824,857	5,045,000
その他賃貸事業収入		
共益費収入	53,943	54,002
その他収入	49,689	47,873
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>4,928,490</b>	<b>5,146,876</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
公租公課	363,681	356,751
外注委託費	160,677	162,749
損害保険料	8,160	8,124
修繕費	73,151	60,938
減価償却費	1,010,161	1,044,278
その他賃貸事業費用	53,741	56,605
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>1,669,573</b>	<b>1,689,447</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</b>	<b>3,258,916</b>	<b>3,457,429</b>

2015年4月1日現在

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	取得価格		鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	PML
				価格(百万円)	比率					
L-B-1	Dプロジェクト町田	東京都町田市	2006年10月1日	7,600	4.0%	8,840	5.4%	50,490.39	100.00%	2.7%
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	2008年12月1日	12,600	6.7%	14,800	5.7%	62,394.17	100.00%	6.0%
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	2006年6月30日	2,600	1.4%	3,160	6.3%	14,240.84	100.00%	5.5%
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	2009年4月15日	4,440	2.3%	5,720	6.8%	11,289.91	100.00%	0.8%
L-B-5	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	2005年5月31日	7,700	4.1%	8,910	5.2%	36,515.81	100.00%	3.5%
L-B-6	Dプロジェクト浦安 II	千葉県浦安市	2007年4月10日	21,400	11.3%	24,900	5.2%	72,320.01	100.00%	2.1%
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2005年10月11日	2,550	1.3%	2,830	5.4%	11,663.39	100.00%	1.7%
L-B-8	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	2007年9月30日	5,100	2.7%	6,090	6.1%	29,232.53	100.00%	1.7%
L-B-9	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	2009年12月10日	6,650	3.5%	8,210	6.9%	43,723.70	100.00%	3.4%
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	2009年2月28日	900	0.5%	1,080	7.0%	7,669.91	100.00%	4.1%
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	2009年7月23日	4,600	2.4%	5,730	6.3%	11,151.51	100.00%	2.7%
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	2007年10月30日	600	0.3%	805	8.5%	6,749.10	100.00%	1.9%
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2002年9月13日	1,000	0.5%	1,180	7.3%	9,558.32	100.00%	8.1%
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	2006年3月28日	1,250	0.7%	1,440	7.0%	11,052.27	100.00%	1.5%
L-B-15	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	2009年2月19日	2,880	1.5%	3,330	7.0%	17,448.86	100.00%	1.6%
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	2009年1月15日	950	0.5%	1,130	7.0%	6,737.53	100.00%	7.0%
L-B-17	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	2008年1月10日	990	0.5%	1,190	7.8%	5,093.51	100.00%	2.3%
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	2006年5月1日	3,100	1.6%	3,850	7.0%	24,729.56	100.00%	1.3%
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	2009年2月19日	2,100	1.1%	2,670	7.0%	8,826.00	100.00%	4.2%
L-B-20	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	2011年10月5日	3,500	1.9%	3,750	6.6%	22,708.72	100.00%	0.5%
L-B-21	Dプロジェクト久喜 II	埼玉県久喜市	2013年6月21日	7,200	3.8%	7,800	6.8%	50,490.00	100.00%	3.4%
L-B-22	Dプロジェクト川越 I	埼玉県川越市	2011年4月30日	3,100	1.6%	3,380	6.5%	16,150.88	100.00%	7.6%
L-B-23	Dプロジェクト川越 II	埼玉県川越市	2012年9月3日	4,250	2.2%	4,620	6.5%	19,872.00	100.00%	3.2%
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	2013年9月18日	3,380	1.8%	3,680	6.7%	21,628.50	100.00%	7.0%
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	2012年10月1日	3,700	2.0%	4,090	7.1%	34,710.80	100.00%	10.9%

2015年4月1日現在

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	取得価格		鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	PML
				価格(百万円)	比率					
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	2013年6月28日	7,340	3.9%	7,350	5.4%	26,937.41	100.00%	0.1%
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	2009年6月30日	5,300	2.8%	5,360	5.3%	26,460.00	100.00%	1.7%
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	2012年5月21日	8,010	4.2%	8,070	5.4%	47,320.89	100.00%	2.8%
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	2013年8月9日	4,980	2.6%	4,980	5.4%	29,244.66	100.00%	2.0%
L-B-30	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	2011年8月1日	6,140	3.2%	6,160	5.0%	21,965.04	100.00%	1.6%
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	2011年4月15日	9,660	5.1%	9,700	5.3%	39,584.80	100.00%	7.3%
<b>物流施設 合計</b>			<b>31物件</b>	<b>155,570</b>	<b>82.3%</b>	<b>174,805</b>	<b>5.9%</b>	<b>797,961.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>—</b>
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	2006年10月31日	7,419	3.9%	7,630	6.4%	41,742.84	100.00%	2.4%
R-M-2	フォレオひらかた	大阪府枚方市	2006年11月20日	5,040	2.7%	4,520	5.9%	16,380.78	99.62%	13.3%
R-M-3	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	2008年2月17日	5,360	2.8%	4,760	5.6%	9,705.31	98.48%	1.8%
R-M-4	ユニクス高崎	群馬県高崎市	2008年11月5日	2,570	1.4%	2,900	7.7%	9,277.08	100.00%	1.0%
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	—	3,390	1.8%	3,590	5.6%	24,018.00	100.00%	—
R-R-1	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	2007年4月25日	1,650	0.9%	1,580	5.3%	2,973.44	100.00%	11.0%
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	2009年10月6日	6,040	3.2%	6,620	7.1%	19,845.72	100.00%	2.8%
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	—	1,944	1.0%	2,350	7.2%	31,981.70	100.00%	—
<b>商業施設 合計</b>			<b>8物件</b>	<b>33,413</b>	<b>17.7%</b>	<b>33,950</b>	<b>6.2%</b>	<b>155,924.87</b>	<b>99.86%</b>	<b>—</b>
<b>ポートフォリオ 合計</b>			<b>39物件</b>	<b>188,983</b>	<b>100.0%</b>	<b>208,755</b>	<b>6.0%</b>	<b>953,885.89</b>	<b>99.97%</b>	<b>—</b>
<b>【2015年6月1日取得予定資産】</b>										
L-B-32	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2011年4月15日	6,990	—	7,050	5.0%	26,776.67	100.00%	3.1%
<b>ポートフォリオ 再計</b>			<b>40物件</b>	<b>195,973</b>	<b>—</b>	<b>215,805</b>	<b>5.9%</b>	<b>980,662.56</b>	<b>99.97%</b>	<b>1.8%</b>

(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、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) L-B-26～L-B-32については、2014年12月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注3) L-B-20～L-B-25、R-M-5及びR-R-3については、固都税は費用化されておりません。L-B-26～L-B-32については、鑑定NOI利回りを記載しています。  
物流施設合計、商業施設合計、ポートフォリオ合計及びポートフォリオ再計は第14期の実績NOI及び鑑定NOIを用いて算出しています。

## 不動産鑑定評価額 比較表 ①

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)			直接還元法			DCF法						鑑定会社 (注2)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	7,420	1,420	8,510	8,840	330	5.1%	4.9%	▲ 0.2%	5.0%	4.8%	▲ 0.2%	5.3%	5.1%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	12,196	2,604	14,300	14,800	500	5.0%	4.8%	▲ 0.2%	4.9%/5.0%	4.7%/4.8%	▲ 0.2%	5.2%	5.0%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2,547	613	3,100	3,160	60	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	4,346	1,374	5,620	5,720	100	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-5	Dプロジェクト浦安 I	7,700	7,546	1,364	8,550	8,910	360	4.7%	4.5%	▲ 0.2%	4.8%	4.6%	▲ 0.2%	4.9%	4.7%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-6	Dプロジェクト浦安 II	21,400	21,023	3,877	23,900	24,900	1,000	4.6%	4.4%	▲ 0.2%	4.6%	4.4%	▲ 0.2%	4.8%	4.6%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2,497	333	2,760	2,830	70	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	4,929	1,161	5,870	6,090	220	5.2%	5.0%	▲ 0.2%	5.1%	4.9%	▲ 0.2%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	6,432	1,778	7,980	8,210	230	5.6%	5.4%	▲ 0.2%	5.5%	5.3%/5.4%	▲ 0.2%	5.8%	5.6%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	865	215	1,060	1,080	20	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	5.8%/5.9%	5.7%/5.8%	▲ 0.1%	6.1%	6.0%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	4,492	1,238	5,510	5,730	220	5.2%	5.0%	▲ 0.2%	5.2%	5.0%	▲ 0.2%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	576	229	796	805	9	6.4%	6.3%	▲ 0.1%	6.2%/6.3%	6.1%/6.2%	▲ 0.1%	6.6%	6.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	958	222	1,170	1,180	10	6.3%	6.2%	▲ 0.1%	6.2%	6.1%	▲ 0.1%	6.5%	6.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1,191	249	1,420	1,440	20	5.7%	5.6%	▲ 0.1%	5.5%/5.6%	5.4%/5.5%	▲ 0.1%	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2,768	562	3,270	3,330	60	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	919	211	1,110	1,130	20	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	5.7%	5.6%	▲ 0.1%	6.0%	5.9%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	970	220	1,160	1,190	30	5.9%	5.7%	▲ 0.2%	5.9%/6.0%	5.7%/5.8%	▲ 0.2%	6.1%	5.9%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	2,996	854	3,720	3,850	130	5.8%	5.6%	▲ 0.2%	5.5%/5.6% /5.7%	5.3%/5.4% /5.5%	▲ 0.2%	6.0%	5.8%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	2,023	647	2,620	2,670	50	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.6%/5.7%	5.5%/5.6%	▲ 0.1%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-20	Dプロジェクト久喜 I	3,500	3,489	261	3,690	3,750	60	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%/5.4%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-21	Dプロジェクト久喜 II	7,200	7,141	659	7,660	7,800	140	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%/5.5%	5.3%/5.4%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤

## 不動産鑑定評価額 比較表 ②

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)			直接還元法			DCF法						鑑定会社 (注2)
					第13期	第14期	差異	還元利回り			割引率			最終還元利回り			
								第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	
L-B-22	Dプロジェクト川越 I	3,100	3,092	288	3,320	3,380	60	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-23	Dプロジェクト川越 II	4,250	4,234	386	4,550	4,620	70	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-24	DPL犬山	3,380	3,379	301	3,570	3,680	110	5.6%	5.4%	▲ 0.2%	5.5%	5.3%	▲ 0.2%	5.8%	5.6%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	3,692	398	3,960	4,090	130	5.5%	5.3%	▲ 0.2%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	5.7%	5.5%	▲ 0.2%	谷澤
物流施設 合計		114,140	111,733	21,451	129,176	133,185	4,009	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6,640	990	7,280	7,630	350	6.4%	6.1%	▲ 0.3%	6.1%	5.8%	▲ 0.3%	6.6%	6.3%	▲ 0.3%	不動研
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4,600	▲ 80	4,460	4,520	60	6.6%	6.4%	▲ 0.2%	6.1%	5.9%	▲ 0.2%	6.7%	6.5%	▲ 0.2%	不動研
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	4,863	▲ 103	4,740	4,760	20	6.3%	6.2%	▲ 0.1%	5.8%	5.5%	▲ 0.3%	6.3%	6.0%	▲ 0.3%	不動研
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	2,611	289	2,780	2,900	120	7.0%	6.7%	▲ 0.3%	6.7%	6.4%	▲ 0.3%	7.2%	6.9%	▲ 0.3%	不動研
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	3,390	3,413	177	3,540	3,590	50	—	—	—	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	—	—	—	谷澤
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1,633	▲ 53	1,500	1,580	80	5.8%	5.5%	▲ 0.3%	5.4%	5.1%	▲ 0.3%	5.9%	5.6%	▲ 0.3%	不動研
R-R-2	フォレオせんだい宮の社	6,040	5,975	645	6,320	6,620	300	6.6%	6.3%	▲ 0.3%	6.3%	6.0%	▲ 0.3%	6.8%	6.5%	▲ 0.3%	不動研
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	1,944	1,968	382	2,350	2,350	0	—	—	—	5.5%	5.5%	0.0%	—	—	—	不動研
商業施設 合計		33,413	31,706	2,243	32,970	33,950	980	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ポートフォリオ 合計		147,553	143,439	23,695	162,146	167,135	4,989	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

## 不動産鑑定評価額 比較表 ③

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第14期 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)			直接還元法			DCF法						鑑定会社 (注2)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	第13期	第14期	差異	
<b>【2015年4月1日取得資産】</b>																	
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,340	—	10	—	7,350	—	—	5.3%	—	—	5.2%/5.3%	—	—	5.5%	—	谷澤
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,300	—	60	—	5,360	—	—	5.3%	—	—	5.2%/5.3%	—	—	5.5%	—	谷澤
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,010	—	60	—	8,070	—	—	5.3%	—	—	5.2%/5.3%	—	—	5.5%	—	谷澤
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	4,980	—	0	—	4,980	—	—	5.3%	—	—	5.2%/5.3%	—	—	5.5%	—	谷澤
L-B-30	Dプロジェクト八潮	6,140	—	20	—	6,160	—	—	5.0%	—	—	4.5%	—	—	5.3%	—	不動研
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	9,660	—	40	—	9,700	—	—	5.3%	—	—	5.0%	—	—	5.4%	—	不動研
<b>【2015年6月1日取得予定資産】</b>																	
L-B-32	Dプロジェクト松戸	6,990	—	60	—	7,050	—	—	5.0%	—	—	4.7%	—	—	5.1%	—	不動研
<b>第15期取得(予定) 資産 計</b>		<b>48,420</b>	<b>—</b>	<b>250</b>	<b>—</b>	<b>48,670</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>ポートフォリオ 再計</b>		<b>195,973</b>	<b>—</b>	<b>23,945</b>	<b>—</b>	<b>215,805</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(注1) 第14期取得資産については、第13期数値として物件取得時の鑑定評価額を記載しています。第15期取得(予定)資産については、第14期数値として物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 谷澤:株式会社谷澤総合鑑定所、不動研:一般財団法人日本不動産研究所



借入先	借入残高(百万円)		利率	借入日	返済期日	残存年数 (2015/4/1)
	内訳	合計				
<b>【長期借入金】</b>						
三井住友銀行	4,250	20,000	0.72931% (固定)	2012/11/29	2015/11/30	0.7年
三井住友信託銀行	4,250					
三菱東京UFJ銀行	4,250					
みずほ銀行	4,250					
三菱UFJ信託銀行	2,000					
りそな銀行	1,000	15,000	0.83038% (固定)	2012/11/29	2016/11/29	1.7年
三井住友銀行	3,000					
三井住友信託銀行	3,000					
三菱東京UFJ銀行	3,000					
みずほ銀行	3,000					
三菱UFJ信託銀行	2,000	16,000	0.95649% (固定)	2012/11/29	2017/11/29	2.7年
りそな銀行	1,000					
三井住友銀行	3,000					
三井住友信託銀行	3,000					
三菱東京UFJ銀行	3,000					
みずほ銀行	3,000	10,000	1.28759% (固定)	2012/11/29	2019/11/29	4.7年
三菱UFJ信託銀行	1,000					
日本政策投資銀行	3,000					
三井住友銀行	2,000					
三井住友信託銀行	2,000					
三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	1.49625% (注)	2013/3/27	2023/3/27	8.0年
みずほ銀行	2,000					
日本政策投資銀行	3,000					
三井住友銀行	2,000					
三井住友信託銀行	2,000					
三菱東京UFJ銀行	2,000	3,000	1.0475% (注)	2014/4/1	2021/4/1	6.0年
みずほ銀行	2,000					
三菱UFJ信託銀行	2,000					
日本政策投資銀行	2,000					
三井住友銀行	2,000					
三井住友銀行	1,000	3,500	1.205% (注)	2014/4/1	2022/4/1	7.0年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
三菱UFJ信託銀行	500					
三井住友銀行	1,000	3,000	1.518% (注)	2014/4/1	2024/4/1	9.0年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
日本政策投資銀行	500					
三井住友銀行	1,000					
三井住友銀行	500	2,000	2.033% (注)	2014/4/1	2026/4/1	11.0年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	500					
日本政策投資銀行	500					
日本生命保険	1,000					
日本生命保険	1,000	1,000	1.00% (固定)	2014/9/30	2023/9/29	8.5年

借入先	借入残高(百万円)		利率	借入日	返済期日	残存年数 (2015/4/1)
	内訳	合計				
<b>【長期借入金】</b>						
三井住友海上火災保険	1,000	1,000	0.57125% (固定)	2015/4/1	2020/4/1	5.0年
三井住友銀行	1,000	3,000	0.8711% (注)	2015/4/1	2022/10/3	7.5年
みずほ銀行	1,000					
農林中央金庫	1,000					
三井住友銀行	1,000	4,000	0.9866% (注)	2015/4/1	2023/10/2	8.5年
三井住友信託銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
りそな銀行	1,000					
三井住友銀行	1,000	4,000	1.2315% (注)	2015/4/1	2025/10/1	10.5年
三井住友信託銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
三菱UFJ信託銀行	1,000					
三菱東京UFJ銀行	3,000	3,000	1.1815% (固定)	2015/4/1	2025/10/1	10.5年
日本政策投資銀行	1,500	1,500	1.46% (固定)	2015/4/1	2027/4/1	12.0年
<b>【投資法人債】</b>						
第1回投資法人債	2,000	2,000	0.826% (固定)	2014/12/24	2024/12/24	9.7年
<b>有利子負債 合計</b>		<b>94,000</b>	<b>1.01%</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>4.4年</b>

(注) 変動金利による借入金ですが、金利スワップ契約により固定化されています。

借入先	借入残高(百万円)		利率	借入日	返済期日	残存年数
	内訳	合計				
<b>【短期借入金(2015年6月1日予定)】</b>						
三井住友銀行	1,000	4,000	未定 (変動)	2015/6/1	2016/6/1	—
三井住友信託銀行	1,000					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					

# 物件別収支 ①

(単位:百万円)

物件番号	L-B-1		L-B-2		L-B-3		L-B-4		L-B-5		L-B-6		L-B-7		L-B-8		L-B-9		L-B-10	
	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		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		Dプロジェクト 犬山		Dプロジェクト 岐阜	
運用日数	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収益																				
賃貸事業収入																				
その他																				
賃貸事業費用																				
公租公課	非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)	
外注委託費																				
保険料																				
修繕費																				
その他																				
賃貸NOI	216	204	366	356	81	81	150	150	191	199	534	554	66	67	154	154	226	226	31	31
減価償却費	49	49	104	104	15	15	26	26	44	44	109	109	15	15	44	44	56	56	9	9
賃貸事業損益	166	154	261	251	65	65	124	123	147	155	424	445	51	52	109	109	170	170	21	21
NOI利回り(年換算)	5.7%	5.4%	5.8%	5.7%	6.2%	6.3%	6.7%	6.8%	4.9%	5.2%	5.0%	5.2%	5.2%	5.4%	6.0%	6.1%	6.8%	6.9%	6.9%	7.0%
償却後利回り(年換算)	4.3%	4.1%	4.1%	4.0%	5.0%	5.1%	5.5%	5.6%	3.8%	4.1%	3.9%	4.2%	4.0%	4.1%	4.3%	4.3%	5.1%	5.2%	4.8%	4.9%
物件番号	L-B-11		L-B-12		L-B-13		L-B-14		L-B-15		L-B-16		L-B-17		L-B-18		L-B-19		L-B-20	
物件名称	Dプロジェクト 寝屋川		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		Dプロジェクト 土浦		Dプロジェクト 御殿場		Dプロジェクト 西広島		Dプロジェクト 福岡宇美		Dプロジェクト 鳥栖		Dプロジェクト 久喜 I	
運用日数	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	153日	181日
賃貸事業収益																				
賃貸事業収入																				
その他																				
賃貸事業費用																				
公租公課	非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)				非開示 (注)		非開示 (注)	
外注委託費																				
保険料																				
修繕費																				
その他																				
賃貸NOI	142	142	25	25	36	35	43	43	100	99	33	33	38	38	105	108	73	73	94	113
減価償却費	30	30	7	7	11	11	15	15	28	28	8	8	7	7	28	28	20	20	20	24
賃貸事業損益	112	112	18	18	25	24	28	28	71	71	24	24	30	30	77	80	53	53	74	89
NOI利回り(年換算)	6.2%	6.3%	8.4%	8.5%	7.3%	7.3%	6.9%	7.0%	6.9%	7.0%	6.9%	7.0%	7.6%	7.8%	6.8%	7.0%	6.9%	7.0%	6.5%	6.6%
償却後利回り(年換算)	4.9%	4.9%	6.0%	6.2%	5.1%	5.0%	4.5%	4.6%	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%	6.2%	6.3%	5.0%	5.2%	5.0%	5.1%	5.1%	5.1%

(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。

## 物件別収支 ②

(単位:百万円)

物件番号	L-B-21		L-B-22		L-B-23		L-B-24		L-B-25		物流施設 合計	
	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			
	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
運用日数	153日	181日	153日	181日	153日	181日	153日	181日	153日	181日	184日	181日
賃貸事業収益			85	102	115	138					3,736	3,879
賃貸事業収入			85	102	115	138					3,702	3,843
その他			0	-	0	-					33	35
賃貸事業費用			1	2	1	2					417	412
公租公課	非開示 (注)		-	-	-	-	非開示 (注)		非開示 (注)		263	256
外注委託費			1	1	1	1					85	87
保険料			0	0	0	0					6	6
修繕費			-	-	-	-					49	48
その他			0	0	0	0					11	12
賃貸NOI	204	244	83	100	113	136	93	112	109	131	3,319	3,466
減価償却費	58	69	15	19	23	28	22	27	23	28	799	832
賃貸事業損益	145	174	67	81	89	107	71	85	85	102	2,520	2,634
NOI利回り(年換算)	6.8%	6.8%	6.4%	6.5%	6.4%	6.5%	6.6%	6.7%	7.0%	7.1%	5.8%	6.1%
償却後利回り(年換算)	4.8%	4.9%	5.2%	5.3%	5.0%	5.1%	5.0%	5.1%	5.5%	5.6%	4.4%	4.7%

物件番号	R-M-1		R-M-2		R-M-3		R-M-4		R-M-5		R-R-1		R-R-2		R-R-3		商業施設 合計		ポートフォリオ 合計	
	アクロスモール 新鎌ヶ谷		フォレオひらかた		クイズゲート浦和		ユニクス高崎		アクロスプラザ三芳 (底地)		ライフ 相模原若松店		フォレオせんだい 宮の社		アクロスプラザ稲沢 (底地)					
	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日		152日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収益	275	275	189	190	238	233	129	129	-	79	非開示 (注)		238	238	69	69	1,191	1,267	4,928	5,146
賃貸事業収入	275	275	188	187	170	170	129	129	-	79			238	238	69	69	1,121	1,201	4,824	5,045
その他	-	-	1	2	68	63	-	-	-	-			-	-	-	-	70	66	103	101
賃貸事業費用	45	39	39	42	91	84	32	31	-	0			25	26	0	0	241	232	659	645
公租公課	26	26	23	23	14	14	10	10	-	-			21	21	-	-	99	99	363	356
外注委託費	8	8	7	9	32	32	20	20	-	-			3	3	-	-	74	75	160	162
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-			0	0	-	-	1	1	8	8
修繕費	9	4	3	4	8	2	1	0	-	-			-	0	-	-	23	12	73	60
その他	0	0	3	5	36	36	0	0	-	0			0	0	0	0	42	43	53	56
賃貸NOI	229	236	149	148	146	148	97	98	-	78	43	43	212	211	69	69	949	1,034	4,269	4,501
減価償却費	71	72	42	42	51	51	14	14	-	-	4	4	26	26	-	-	211	212	1,010	1,044
賃貸事業損益	158	163	107	105	95	96	83	83	-	78	39	39	185	185	69	69	738	822	3,258	3,457
NOI利回り(年換算)	6.1%	6.4%	5.9%	5.9%	5.4%	5.6%	7.5%	7.7%	-	5.6%	5.3%	5.3%	7.0%	7.1%	7.1%	7.2%	6.3%	6.2%	5.9%	6.2%
償却後利回り(年換算)	4.2%	4.5%	4.2%	4.2%	3.5%	3.6%	6.4%	6.6%	-	5.6%	4.8%	4.8%	6.1%	6.2%	7.1%	7.2%	4.9%	5.0%	4.5%	4.7%

(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。

## 長期的なキャッシュフローの安定性を最重要視

- 1 高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設への投資
- 2 大和ハウスグループとのコラボレーション
- 3 投資主利益に配慮した運営体制の確保
- 4 安定した財務運営

人々の生活に密着した必要不可欠な資産としての物流施設と商業施設



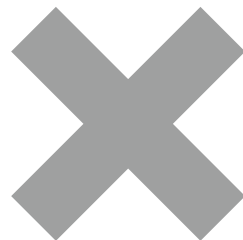
- いかなる経済環境のもとでも必要不可欠
- 法人テナントとの長期契約
- 稼働率の安定性

物流施設及び商業施設は長期にわたり  
安定的な収益を確保するのに適したアセットタイプ

## ■ 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
  - 高速道路・空港・港湾等へのアクセス
- 労働力の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

## 競争力のある設備・仕様を備えた高機能型物流施設



1

**接車バース**  
荷役効率を高めるための十分な接車バース数



2

**ドックシェルター**  
荷役作業の際の外気・雨風・湿気・塵等の侵入を防止

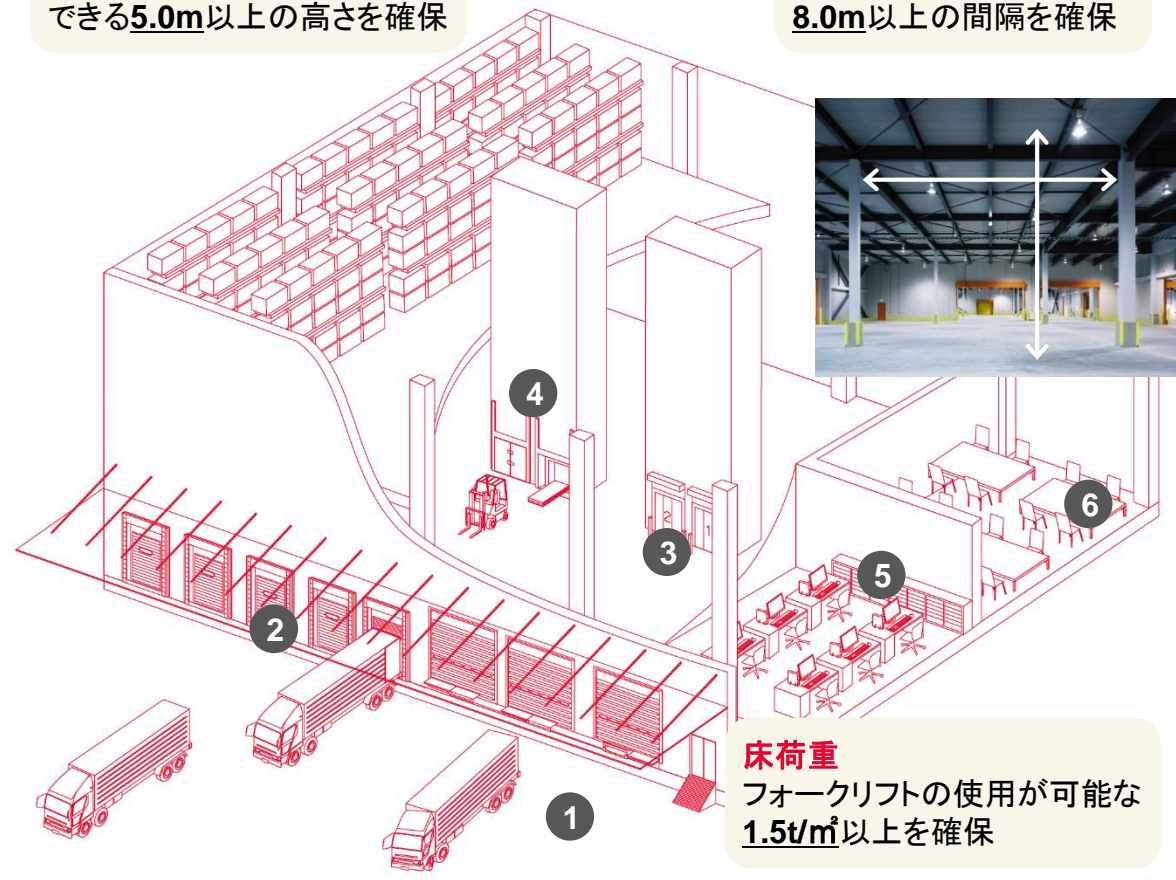


3

**エレベーター**  
施設内での流通効率を高めるための十分な基数

**天井高**  
フォークリフトが荷積みできる5.0m以上の高さを確保

**柱間隔**  
作業効率を高めるための8.0m以上の間隔を確保



4

**垂直搬送機**  
効率的な荷物搬送を行うための十分な基数



5

**事務所スペース**  
従業員のための良好な職場環境



6

**休憩室**  
スタッフに配慮した労働環境の整備

**床荷重**  
フォークリフトの使用が可能な1.5t/m<sup>2</sup>以上を確保

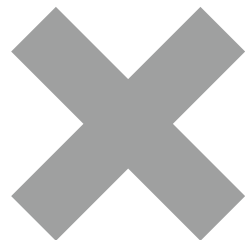
(注) 各保有物件は、上記仕様の全てを備えているものではありません。

# 専門店集積型商業施設への投資 ①

## ■ 物件選定基準

### 立地

- 長期的に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
- 商圈や地域の特性に合致した施設特性
  - フロア構成、駐車場台数等
  - 特性に応じた適切な規模



### テナント

- 競争力を有す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<sup>(注)</sup>との長期契約
- 安定した稼働率

(注) 賃貸面積が2,000m<sup>2</sup>以上のテナントをいいます。



## 専門店集積型商業施設への投資 ②

ロードサイド型・モール型・アーバン型の三つのタイプに分類

- 保有資産はロードサイド型及びモール型で構成

### ロードサイド型

(フォレオせんだい宮の杜)



- 幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設

### モール型

(アクロスモール新鎌ヶ谷)



- 幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設

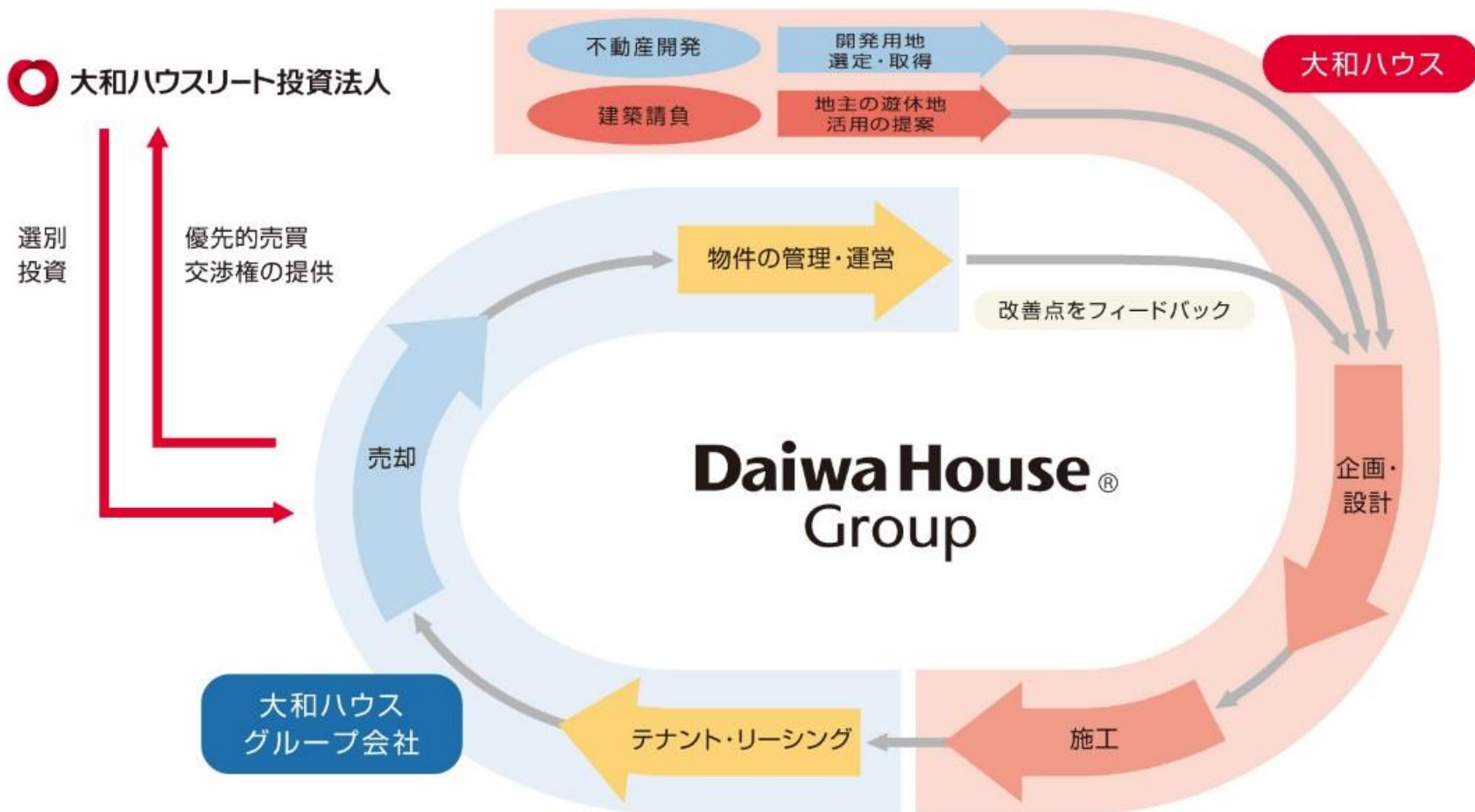
### 保有資産の主なテナント



(注) 各保有物件について、全テナントが入居しているものではありません。

## 大和ハウスグループのバリューチェーン

- ◆ 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のパイプライン・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



物件名	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	Dプロジェクト浦安 I
物件写真					
テナント	日立キャピタル(株)	三菱食品(株) 他	日立キャピタル(株)	(株)アサヒセキュリティ	(株)ナカノ商会
主な取扱品目	生活雑貨等(通信販売会社)	食品等(食品卸会社)	食品等(物流会社)	—	生活家電(物流会社)
テナント数	1	2	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:50,490.34㎡(5階建)</li> <li>床荷重:0.5~1.5t/㎡</li> <li>天井高:3.3~7.2m</li> <li>柱間隔:9.0m×11.0m</li> <li>貨物用EV:6基</li> <li>垂直搬送機:1基</li> <li>接車パース:2面(40台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:58,678.15㎡(4階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.3~7.4m</li> <li>柱間隔:10.0m×10.8m</li> <li>貨物用EV:3基(1、2階)/4基(3、4階)</li> <li>垂直搬送機:3基(1、2、3、4階)</li> <li>接車パース:2面(75台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:13,213.43㎡(2階建)</li> <li>床荷重:0.8t/㎡</li> <li>天井高:5.7~6.8m</li> <li>柱間隔:10.0m×11.0m</li> <li>貨物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:2基</li> <li>接車パース:1面(23台)</li> <li>ドックシェルター:20台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:11,257.04㎡(2階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡(一部2.5t/㎡)</li> <li>天井高:4.0~6.0m</li> <li>柱間隔:10.2m×10.0m</li> <li>貨物用EV:2基</li> <li>接車パース:1面(11台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:36,515.81㎡(5階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.5~7.1m</li> <li>柱間隔:10.0m×10.0m</li> <li>貨物用EV:4基</li> <li>垂直搬送機:12基</li> <li>接車パース:2面(48台)</li> </ul>
物件名	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	Dプロジェクト犬山	Dプロジェクト岐阜
物件写真					
テナント	日立キャピタル(株)	日立キャピタル(株)	三菱食品(株)	タキヒヨー(株)	(株)合通
主な取扱品目	事務用機器等(倉庫会社)	野菜等(食品小売会社)	食品(食品卸会社)	衣料品等(アパレル卸会社)	飲料等(物流会社)
テナント数	1	1	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:72,320.01㎡(5階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:5.4~7.1m</li> <li>柱間隔:10.5m×10.7m</li> <li>貨物用EV:10基</li> <li>垂直搬送機:8基</li> <li>接車パース:3面(99台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:11,656.89㎡(2階建)</li> <li>床荷重:1.0t/㎡</li> <li>天井高:5.0~6.2m</li> <li>柱間隔:8.4m×10.0m</li> <li>貨物用EV:4基</li> <li>接車パース:1面(21台)</li> <li>ドックシェルター:21台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:29,190.21㎡(2階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:8.3~11.3m</li> <li>柱間隔:10.8m×11.0m</li> <li>貨物用EV:4基</li> <li>垂直搬送機:6基</li> <li>接車パース:3面(78台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:42,083.63㎡(4階建)</li> <li>床荷重:0.5~1.5t/㎡</li> <li>天井高:3.3~7.3m</li> <li>柱間隔:10.0m×10.0m</li> <li>貨物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:4基</li> <li>接車パース:1面(55台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:6,921.06㎡(2階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.3~6.6m</li> <li>柱間隔:10.1(8.1)m×10.5m</li> <li>貨物用EV:1基</li> <li>垂直搬送機:2基</li> <li>接車パース:1面(6台)</li> </ul>

物件名	Dプロジェクト寝屋川	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	Dプロジェクト土浦
物件写真					
テナント	日本ハム(株)	三菱食品(株)	三菱食品(株)	三菱食品(株)	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ(株)
主な取扱品目	冷凍食品(食品メーカー)	食品等(食品卸会社)	食品、飲料等(食品卸会社)	製菓、飲料等(食品卸会社)	PC関連のサポート、メンテナンスセンター
テナント数	1	1	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 11,303.11㎡(4階建)</li> <li>床荷重: 1.3t/㎡</li> <li>天井高: 4.5~8.5m</li> <li>柱間隔: 約11.0m × 12.0m</li> <li>貨物用EV: 1基</li> <li>垂直搬送機: 4基</li> <li>接車バース: 2面(25台)</li> <li>ドックシェルター: 25台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 6,749.10㎡(2階建)</li> <li>床荷重: 1.5t/㎡</li> <li>天井高: 8.0~9.0m</li> <li>柱間隔: 11.0m × 11.0m (一部11.0m × 9.0m)</li> <li>貨物用EV: 1基</li> <li>垂直搬送機: 1基</li> <li>接車バース: 1面(17台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 8,849.12㎡(2階建)</li> <li>床荷重: 1.5~2.0t/㎡</li> <li>天井高: 8.5~9.1m</li> <li>柱間隔: 11.0m × 7.8m</li> <li>貨物用EV: 1基</li> <li>垂直搬送機: 2基</li> <li>接車バース: 1面(19台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 11,042.27㎡(2階建)</li> <li>床荷重: 1.5t/㎡</li> <li>天井高: 9.0~12.2m</li> <li>柱間隔: 10.5m × 11.0m</li> <li>荷物用EV: 1基</li> <li>垂直搬送機: 2基</li> <li>接車バース: 1面(19台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 17,448.86㎡(6階建)</li> <li>床荷重: 0.5~1.5t/㎡</li> <li>天井高: 4.8~7.0m</li> <li>柱間隔: 9.2m × 8.6m</li> <li>荷物用EV: 2基</li> <li>垂直搬送機: 1基</li> <li>接車バース: 1面(17台)</li> </ul>
物件名	Dプロジェクト御殿場	Dプロジェクト西広島	Dプロジェクト福岡宇美	Dプロジェクト鳥栖	Dプロジェクト久喜 I
物件写真					
テナント	北港運輸(株)	ユーシーシーフーズ(株) 他	日本通運(株) 他	日本ハム(株)	トランコム(株)
主な取扱品目	ゴム、化成品等の部材(物流会社)	常温食品、飲料、冷凍食品(食品卸会社) 自動車機械部品等(物流会社)	自動車用タイヤ(物流会社) 日用品(物流会社)	冷凍食品(食品メーカー)	—
テナント数	1	2	4	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 6,457.26㎡(4階建)</li> <li>床荷重: 1.6~4.0t/㎡</li> <li>天井高: 6.1~7.0m</li> <li>柱間隔: 9.4m × 10.0m</li> <li>垂直搬送機: 2基</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 4,453.45㎡(3階建/2階建)</li> <li>床荷重: 1.6~4.0t/㎡</li> <li>天井高: 6.5~10.6m</li> <li>柱間隔: 9.0m × 16.0m/ 11.0m × 8.0m/9.5m × 14.0m (16.0m)/7.5m × 9.7m</li> <li>接車バース: 1面(8台) 他</li> <li>ドックシェルター: 11台他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 23,742.02㎡ (2階建/3階建)</li> <li>床荷重: 1.0~2.2t/㎡</li> <li>天井高: 6.4~10.9m</li> <li>柱間隔: 8.1m × 8.7m/ 8.4m × 8.9m</li> <li>貨物用EV: 4基他</li> <li>垂直搬送機: 2基他</li> <li>接車バース: 1面(22台)他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 8,504.62㎡(2階建)</li> <li>床荷重: 1.3t/㎡</li> <li>天井高: 6.7~7.4m</li> <li>柱間隔: 約11.0m × 約11.0m</li> <li>貨物用EV: 1基</li> <li>垂直搬送機: 3基</li> <li>接車バース: 1面(24台)</li> <li>ドックシェルター: 24台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 22,710.12㎡(3階建)</li> <li>床荷重: 1.5t/㎡</li> <li>天井高: 6.0m</li> <li>柱間隔: 10.6m × 10.0m</li> <li>荷物用EV: 1基</li> <li>垂直搬送機: 4基</li> <li>接車バース: 3面(30台)</li> </ul>

物件名	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
物件写真					
テナント	(株)セブン&アイ・ホールディングス	大和物流(株)	大和物流(株)	佐川グローバルロジスティクス(株)	(株)ナカノ商会
主な取扱品目	生活雑貨等(通信販売会社)	食品、飲料等(食品卸会社)	食品(食品メーカー)	製菓等(物流会社)	通信機器、建材等(物流会社)
テナント数	1	1	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:50,490.00㎡(3階建)</li> <li>床荷重:0.7~1.5t/㎡</li> <li>天井高:3.5~6.0m</li> <li>柱間隔:10.0m×9.9m</li> <li>荷物用EV:3基</li> <li>垂直搬送機:3基</li> <li>接車パース:2面(59台)</li> <li>ドックシェルター:1台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:16,150.89㎡(3階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:7.5m</li> <li>柱間隔:10.0m×10.9m</li> <li>貨物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:3基</li> <li>接車パース:2面(28台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:19,872.00㎡(2階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:5.5m</li> <li>柱間隔:11.0m×9.6m</li> <li>荷物用EV:1基</li> <li>垂直搬送機:5基</li> <li>接車パース:2面(46台)</li> <li>ドックシェルター:37台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:20,872.50㎡(3階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.5m</li> <li>柱間隔:11.0m×11.5m</li> <li>荷物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:4基</li> <li>接車パース:1面(26台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:33,332.18㎡(4階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.0m</li> <li>柱間隔:10.6m</li> <li>荷物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:6基</li> <li>接車パース:1面(16台)</li> </ul>
物件名	Dプロジェクト久喜Ⅲ	Dプロジェクト久喜Ⅳ	Dプロジェクト久喜Ⅴ	Dプロジェクト久喜Ⅵ	Dプロジェクト八潮
物件写真					
テナント	(株)エス・ディ・ロジ	中央物産(株)	(株)日立物流	佐川グローバルロジスティクス(株)	(株)流通サービス 他
主な取扱品目	医薬品(物流会社)	日用品、化粧品(物流会社)	医薬品(物流会社)	生活雑貨等(物流会社)	食品(物流会社)
テナント数	1	1	1	1	2
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:26,937.41㎡(4階建)</li> <li>床荷重:1.5~2.2t/㎡</li> <li>天井高:6.7~7.6m</li> <li>柱間隔:12.0m×10.0m</li> <li>荷物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:4基</li> <li>接車パース:1面(12台)</li> <li>ドックシェルター:2台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:26,460.00㎡(3階建)</li> <li>床荷重:1.0~1.5t/㎡</li> <li>天井高:4.6~7.6m</li> <li>柱間隔:10.5m×10.5m</li> <li>荷物用EV:4基</li> <li>接車パース:2面(42台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:47,320.89㎡(6階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:7.2~7.6m</li> <li>柱間隔:11.0m×9.7m</li> <li>荷物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:10基</li> <li>接車パース:2面(30台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:29,244.66㎡(3階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.0~6.6m</li> <li>柱間隔:11.5m×10.0m</li> <li>荷物用EV:2基</li> <li>垂直搬送機:4基</li> <li>接車パース:2面(47台)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積:21,965.04㎡(3階建)</li> <li>床荷重:1.5t/㎡</li> <li>天井高:6.8~7.2m</li> <li>柱間隔:10.8m×9.1m</li> <li>荷物用EV:3基</li> <li>垂直搬送機:2基</li> <li>接車パース:2面(38台)</li> <li>ドックシェルター:8台</li> </ul>

物件名	Dプロジェクト西淀川
物件写真	
テナント	(株)バンテック
主な取扱品目	食品等(物流会社)
テナント数	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 39,584.80㎡(4階建)</li> <li>床荷重: 1.5~2.0t/㎡</li> <li>天井高: 6.2~7.4m</li> <li>柱間隔: 10.5m × 10.1m</li> <li>荷物用EV: 6基</li> <li>垂直搬送機: 6基</li> <li>接車バース: 2面(54台)</li> <li>ドックシェルター: 38台</li> </ul>

物件名	Dプロジェクト松戸
物件写真	
テナント	アサヒロジスティクス(株)
主な取扱品目	食品(物流会社)
テナント数	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積: 26,776.67㎡(5階建)</li> <li>床荷重: 1.5t/㎡</li> <li>天井高: 7.2m</li> <li>柱間隔: 11.0m × 11.1m</li> <li>荷物用EV: 2基</li> <li>垂直搬送機: 4基</li> <li>接車バース: 2面(60台)</li> <li>ドックシェルター: 54台</li> </ul>

## 物件一覧(商業施設)

物件名	アクロスモール新鎌ヶ谷	フォレオひらかた	クイズゲート浦和	ユニクス高崎	アクロスプラザ三芳(底地)
物件写真					
テナント	大和情報サービス(株)	(株)アルペン 他	大手食品スーパー 他	(株)ピーアンドディコンサルティング	大和情報サービス(株)
テナント数	1	23	10	1	1
テナント構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>トイザラス、スポーツクラブNASなどの大型店のほか、飲食ゾーンやカジュアルファッション、雑貨、書籍、ホビー、生活雑貨など多様な業種業態による専門店で構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的集客型のシネプレックス、スポーツデポ(アルペン他業態の複合店舗)のほか、カジュアルファッション、シュープラザの他、書店、100円ショップ、ペットショップなどの専門店や飲食店など相乗効果が期待できるチェーンストアで構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大手食品スーパー、大手家具店のほか、ドラッグストア、サービス系テナント(美容院、クリニック、クリーニング他)で構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーマーケットのヤオコーを核に、スギ薬局、シューラルー、ハニーズ、ABC マート、ダイソーなどに加え、生活サービス業種など専門店で構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーマーケットのヤオコーを核に、コジマ、ダイソー、ツタヤ、スギ薬局などに加え、生活サービス業種など専門店で構成</li> </ul>
物件名	ライフ相模原若松店	フォレオせんだい宮の杜	アクロスプラザ稲沢(底地)		
物件写真					
テナント	(株)ライフコーポレーション	大和ハウス工業(株)	大和情報サービス(株)		
テナント数	1	1	1		
テナント構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>食品スーパー業界最大手のライフコーポレーションが建物を一棟借りしており、足元商圈では優位性のある店舗規模</li> <li>屋上駐車場と同フロアになる2階部分は飲食店舗に転貸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーマーケットのヨークベニマルのほか、カワチ薬品(ドラッグストア)、ケーズデンキ(家電)、ツタヤ(書籍・レンタル)、シュープラザ、西松屋チェーン等の専門店、はま寿司、モスバーガーなどの飲食店と各業態の有力テナントの集積で構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>食品スーパーのアオキスーパー、ホームセンターのケーヨーデイツーを核店舗に、しまむら、ジップドラッグ他、飲食店等の競争力を有するテナントで構成</li> </ul>		

## 投資主の状況

## 所有者別投資主数・投資口数内訳

	第13期(2014年8月期)				第14期(2015年2月期)			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率	投資主数 (人)	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	5,675	92.96%	25,054	8.54%	5,035	91.85%	21,450	7.31%
金融機関	105	1.72%	192,561	65.61%	107	1.95%	193,730	66.01%
銀行・信託銀行	47	0.77%	172,341	58.72%	49	0.89%	173,701	59.19%
都市銀行	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
地方銀行	37	0.61%	30,500	10.39%	39	0.71%	31,876	10.86%
信託銀行	10	0.16%	141,841	48.33%	10	0.18%	141,825	48.33%
生命保険会社	7	0.11%	7,465	2.54%	7	0.13%	7,082	2.41%
損害保険会社	1	0.02%	5,594	1.91%	1	0.02%	5,594	1.91%
その他金融	50	0.82%	7,161	2.44%	50	0.91%	7,353	2.51%
信用金庫	31	0.51%	4,324	1.47%	32	0.58%	4,443	1.51%
その他	19	0.31%	2,837	0.97%	18	0.33%	2,910	0.99%
その他国内法人	190	3.11%	46,596	15.88%	174	3.17%	45,855	15.62%
外国人	117	1.92%	26,307	8.96%	143	2.61%	27,851	9.49%
証券会社	18	0.29%	2,962	1.01%	23	0.42%	4,594	1.57%
<b>合計</b>	<b>6,105</b>	<b>100.00%</b>	<b>293,480</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,482</b>	<b>100.00%</b>	<b>293,480</b>	<b>100.00%</b>

## 投資主上位10社

第14期(2015年2月期)		
氏名又は名称	所有口数 (口)	比率
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ンスツエグゼンプト 505233	2,608	0.89%
<b>合計</b>	<b>190,988</b>	<b>65.08%</b>

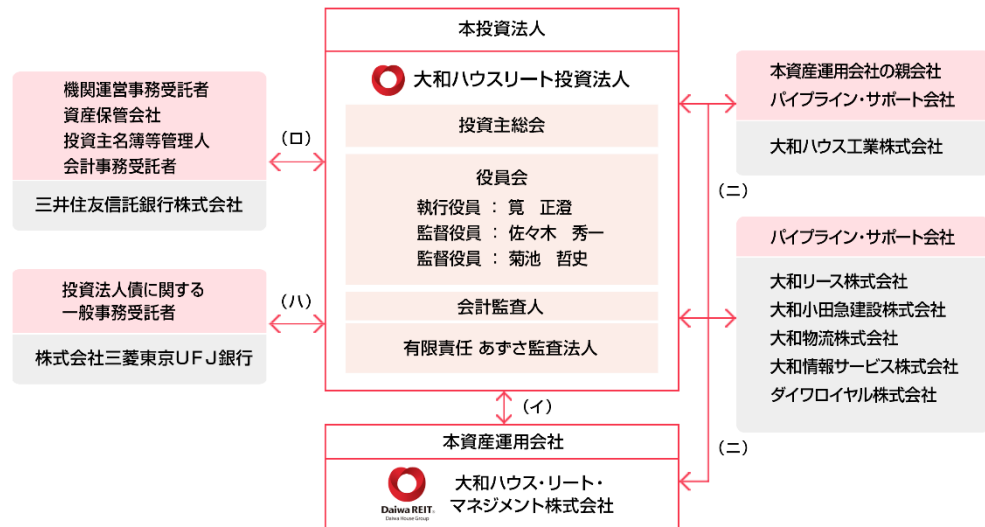


# 資産運用会社・投資法人の概要

## 本資産運用会社の概要

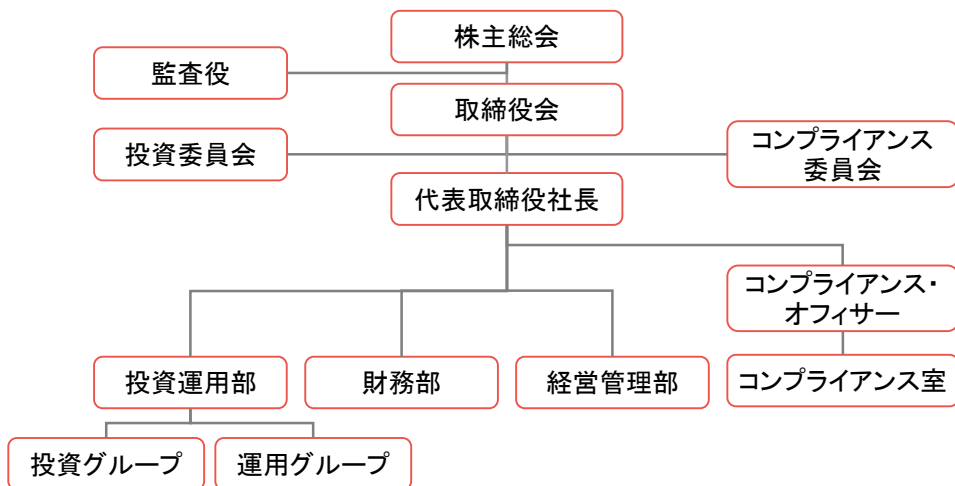
名称	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
資本金	200 百万円(本書の日付現在)
株主	大和ハウス工業株式会社(100%)
代表取締役社長	名島 弘尚
登録・免許等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宅地建物取引業 東京都知事(2)第86218号</li> <li>● 取引一任代理等 国土交通大臣認可第54号</li> <li>● 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第354号</li> </ul>

## 本投資法人の仕組図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理委託契約／会計事務等に関する一般事務委託契約
- (ハ) 財務代理契約
- (ニ) 各パイプライン・サポート等に関する覚書

## 本資産運用会社の運用体制



本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。