大和ハウスリート投資法人
第13期（2014年8月期）決算説明資料
2014年10月20日

Daiwa House REIT

13th

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

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 新規取得資産及び新規借入 P. 8
3 ポートフォリオの運用状況 P. 12
4 業績予想 P. 19
5 今後の成長戦略 P. 21
6 Appendix P. 26

はじめに

エグゼクティブ・サマリー

エグゼクティブ・サマリー

1 第13期 決算概要	◆ 分配金　8,039円　（予想　7,800円） ◆ 上場後初の公募増資により187億円を調達　（2014年3月）
2 新規取得資産 及び新規借入	◆ アクロスプラザ三芳（底地）の取得　（2014年9月） ◆ 新規借入30億円　（2014年9月）
3 ポートフォリオの運用状況	◆ NOI利回り　5.9% ◆ 稼働率　99.97%　（2014年9月30日現在）
4 業績予想（分配金）	◆ 第14期（2015年2月期）予想　8,400円　（当初予想　8,200円） ◆ 第15期（2015年8月期）予想　7,950円
5 今後の成長戦略	◆ パイプラインを活用し、資産規模 2,000億円超へ ◆ 7,800円超の安定した分配金の維持・向上

1 決算概要

決算概要（PL）

- 予想分配金 7,800円を上回る分配金 8,039円の配当を実現
- 2014年3月に上場後初の公募増資を実施し、4月に物流施設6物件を取得

第13期（2014年8月期） P/L実績

（単位：百万円）

	第12期 実績 2014年2月期	第13期 実績 2014年8月期	対前期	第13期 予想 2014/4/17時点	対予想
営業収益	4,153	4,928	775	4,916	12
賃貸事業収益	4,153	4,928	775	―	―
賃貸事業収入	4,056	4,824	768	―	―
その他賃貸事業収入	97	103	6	―	―
営業費用	1,832	2,074	242	2,106	▲ 32
賃貸事業費用	1,462	1,669	207	―	―
賃貸事業費用(減価償却費除く)	617	659	42	―	―
減価償却費	844	1,010	166	1,012	▲ 2
その他営業費用	370	405	35	―	―
営業利益	2,321	2,853	532	2,810	43
営業外収益	2	6	4	―	―
営業外費用	363	499	136	―	―
支払利息・融資関連費用	363	443	80	456	▲ 13
新投資口発行費用	―	55	55	65	▲ 10
経常利益	1,960	2,359	399	2,289	70
当期純利益	1,959	2,359	400	2,289	70
1口当たり分配金（注1）	7,996円	8,039円	43円	7,800円	239円
1口当たりFFO（注1、2）	11,442円	11,481円	39円	11,248円	233円
賃貸NOI（注3）	3,536	4,269	733	―	―
賃貸NOI利回り	6.0%	5.9%	▲ 0.1%	―	―
運用日数	181日	184日	3日	184日	0日

（注1）2014年3月1日付投資口分割考慮後
（注2）1口当たりFFO（Funds from Operation）：（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3）賃貸NOI（Net Operating Income）：賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費

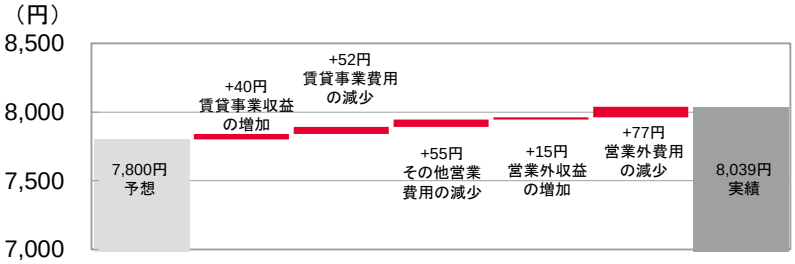
主な変動要因（対予想）

対予想	✓ 賃貸事業収益の増加	+12百万円
	✓ 賃貸事業費用の減少 ・修繕費の減少	▲15百万円
	✓ その他営業費用の減少 ・IR・開示費用の減少	▲16百万円
	✓ 営業外費用の減少 ・支払利息の減少 ・新投資口発行費用の減少	▲23百万円

賃料改定・契約更新状況

物流施設	1テナント	同条件にて賃料改定
	1テナント	訴訟手続きによる協議中
商業施設	【主要テナント】2テナント	同条件にて賃料改定

第13期1口当たり分配金増減要因（対予想）



決算概要（BS）

- 公募増資により187億円を調達
- 鑑定評価額のアップにより、含み益が175億円へ増加

第13期（2014年8月期）B/S実績

（単位：百万円）

	第12期 実績 2014年2月期	第13期 実績 2014年8月期	対前期
総資産	131,509	163,088	31,579
総負債	70,168	82,681	12,513
有利子負債	63,000	74,500	11,500
敷金・保証金	6,220	7,198	978
純資産	61,340	80,407	19,067
LTV（Loan to Value）（注1）	47.9%	45.7%	▲ 2.2%
LTV（敷金・保証金含む）	52.6%	50.1%	▲ 2.5%
物件数	26物件	32物件	6物件
含み損益	13,049	17,556	4,507
帳簿価格	116,644	141,050	24,406
鑑定評価額	129,693	158,606	28,913
発行済投資口数（注2）	245,080口	293,480口	48,400口
1口当たり純資産（注2）	250,288円	273,979円	23,691円
1口当たりNAV（Net Asset Value）（注2、3）	295,532円	325,758円	30,226円

（注1）LTV：有利子負債 / 総資産
（注2）2014年3月1日付投資口分割考慮後
（注3）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 ・物流施設6物件の取得 ・現預金の増加	+31,579百万円
	✓ 有利子負債の増加	+11,500百万円
	✓ 敷金・保証金の増加 ・物流施設6物件の取得	+978百万円
	✓ 純資産の増加 ・公募増資による資金調達	+19,067百万円
	✓ 含み益の増加 ・鑑定キャップレート見直しによる評価額の増加	+4,507百万円

鑑定評価額の変動状況

	第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期	前期比
ポートフォリオ	156,243百万円	158,606百万円	+2,363百万円
物流施設	127,213百万円	129,176百万円	+1,963百万円
商業施設	29,030百万円	29,430百万円	+400百万円

※ 第13期取得資産（物流施設6物件）については、第12期数値として物件取得時の鑑定評価額（26,550百万円）を加算して記載しています。

第13期トピックス

投資口分割

効力発生日	2014年3月1日
分割割合	2分割

投資法人債の発行登録及び包括決議

➢ 発行登録書の概要

提出日	2014年7月25日
発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2014年8月2日～2016年8月1日

➢ 包括決議の概要

発行予定額	100億円
発行予定期間	2014年10月17日～2015年10月16日

グローバル不動産インデックスへの組入れ

組入れ日	2014年9月22日
インデックス	FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series

環境配慮に関する取り組み

R-M-3 クイズゲート浦和	➢ 2014年4月 共用部照明のLED化工事の実施 ⇒ 電力使用量 前年同月比 約22%削減 （2014年5月～9月実績値に基づく）
L-B-20 Dプロジェクト久喜Ⅰ	➢ 2014年7月 屋根部分等へ太陽光発電設備設置契約締結 ⇒ 2014年11月より賃貸借使用料を受領予定

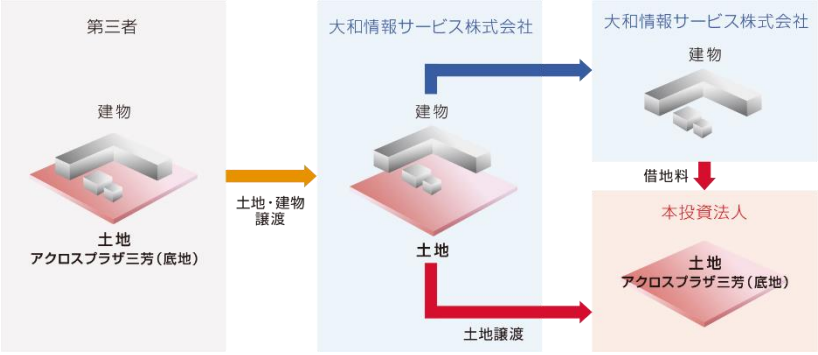
2 新規取得資産及び新規借入

第14期取得資産（アクロスプラザ三芳（底地））

- ◆ アクロスプラザ稲沢（底地）に続く、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
- ◆ 長期契約による長期的な安定収益の確保

取得日	2014年9月30日
所在地	埼玉県入間郡三芳町
建築時期	ー
取得価格	3,390百万円
鑑定評価額	3,540百万円（価格時点：2014年9月1日）
鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸借契約期間	20年
賃貸借契約残存期間	20年（2014年9月30日現在）
賃貸可能面積	24,018.00㎡
賃借人	みずほ信託銀行㈱ ＜受益者：大和情報サービス㈱＞
立地	■ 埼玉県の南部に位置し、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 ■ 利便性が高く重要な生活幹線である川越街道沿いに位置
商圏	■ 食品スーパーのヤオコーを核店舗に、コジマ、ザ・ダイソー、ツタヤ、スギ薬局などの競争力を有するテナントで構成 ■ 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、人口は増加傾向がみられる

R-M-5　アクロスプラザ三芳（底地）



財務の状況

- 2014年9月に借入先を新規追加し、資金調達手段を多様化・分散化
- LTV50%までの借入による取得余力は110億円

有利子負債の状況（2014年9月30日現在）

LTV（注）	46.6％
有利子負債	77,500 百万円
固定金利比率	97.4％
長期借入比率	97.4％
平均借入利率	0.98％
平均借入残存期間	3.7 年
コミットメントライン	10,000 百万円

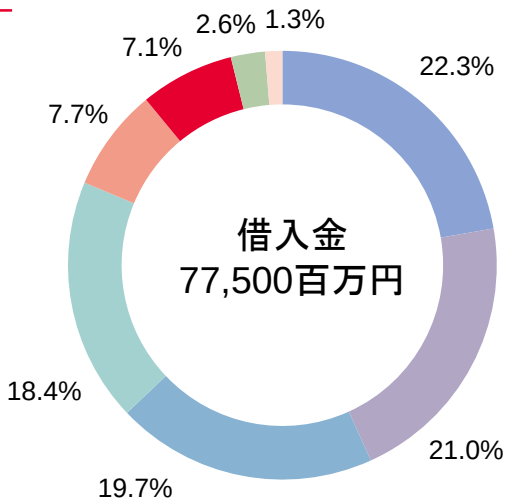
（注）LTV：有利子負債 /（第13期末総資産+ 2014年9月30日新規借入30億円）

格付の状況

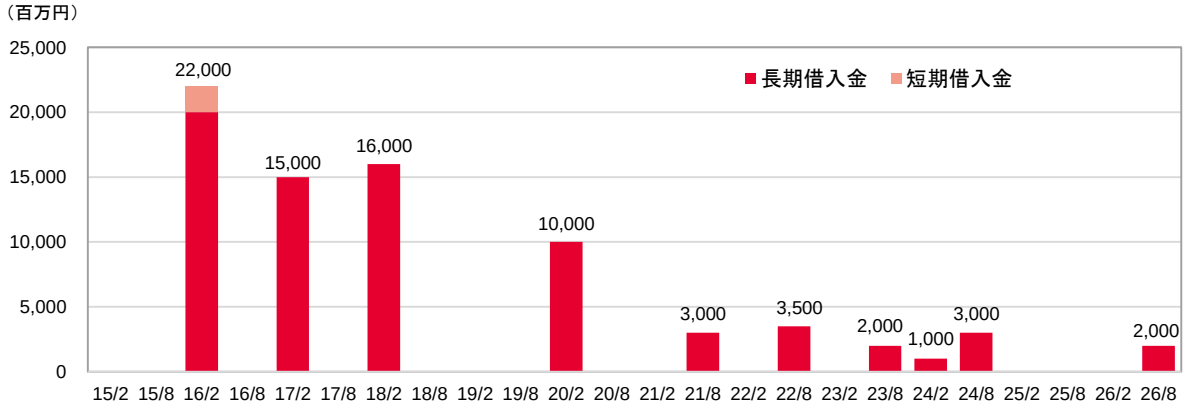
信用格付業者	JCR （株式会社日本格付研究所）
長期発行体格付	AA-（安定的）

借入先内訳（2014年9月30日現在）

	三井住友銀行	17,250百万円
	三井住友信託銀行	16,250百万円
	三菱東京UFJ銀行	15,250百万円
	みずほ銀行	14,250百万円
	日本政策投資銀行	6,000百万円
	三菱UFJ信託銀行	5,500百万円
	りそな銀行	2,000百万円
新規	日本生命保険	1,000百万円



返済期限の分散



主要指標の推移

◆ 上場来、着実な資産規模の成長と安定した分配金を実現

	第10期 2013年2月期	第11期 2013年8月期	第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期	2014年9月30日 現在
物件数	24 物件	25 物件	26 物件	32 物件	33 物件
資産規模（取得価格）	114,519 百万円	117,089 百万円	119,033 百万円	144,163 百万円	147,553 百万円
物流施設比率	77.7 %	76.0 %	74.8 %	79.2 %	77.4 %
商業施設比率	22.3 %	24.0 %	25.2 %	20.8 %	22.6 %
NOI利回り（注1）	6.5 %	6.0 %	6.0 %	5.9 %	5.9 %
稼働率	99.99 %	99.99 %	99.95 %	99.97 %	99.97 %
平均築年数	5.4 年	5.9 年	6.4 年	6.0 年	6.1 年
平均賃貸借契約残存期間	13.0 年	12.6 年	12.3 年	12.0 年	12.1 年
有利子負債	61,000 百万円	63,000 百万円	63,000 百万円	74,500 百万円	77,500 百万円
LTV（注2）	47.7 %	48.0 %	47.9 %	45.7 %	46.6 %
平均借入期間	4.4 年	4.6 年	4.6 年	5.3 年	5.2 年
含み損益（注3）	5,945 百万円	10,276 百万円	13,049 百万円	17,556 百万円	17,706 百万円
1口当たりNAV（注3、4）	266,548 円	284,220 円	295,532 円	325,758 円	326,269 円
1口当たり分配金（注4）	3,639 円	8,028 円	7,996 円	8,039 円	8,400 円 （2015年2月期予想） 7,950 円 （2015年8月期予想）

（注1）2014年9月30日現在のNOI利回り：（第13期NOI（年換算）＋2014年9月30日取得資産の鑑定NOI）÷取得価格の合計
（注2）2014年9月30日現在のLTV：有利子負債 /（第13期末総資産＋2014年9月30日新規借入30億円）
（注3）2014年9月30日現在の含み損益と1口当たりNAVは、第13期末の含み損益に2014年9月30日取得資産の含み損益（鑑定評価額－取得価格）を加味し試算しています。
（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期以前の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しています。

3 ポートフォリオの運用状況

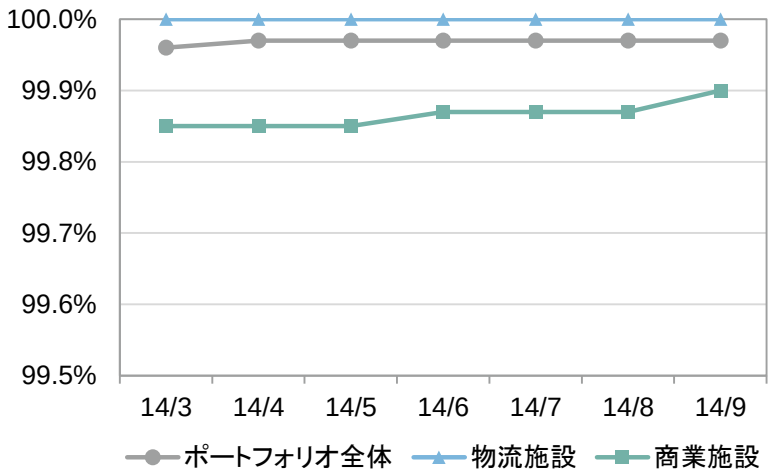
ポートフォリオ・サマリー

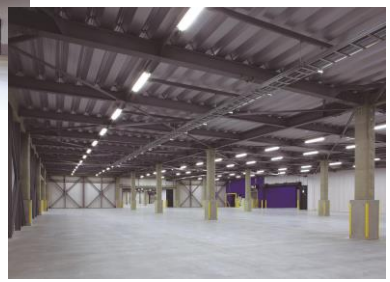
- 長期の賃貸借残存期間、築浅による安定したポートフォリオ
- 稼働率 99.9%以上の高い水準を維持

	ポートフォリオ	物流施設	商業施設
資産規模（取得価格）	147,553 百万円	114,140 百万円	33,413 百万円
物件数	33 物件	25 物件	8 物件
平均賃貸借契約期間（年間賃料ベース）	17.3 年	18.0 年	15.1 年
平均賃貸借残存期間（年間賃料ベース）	12.1 年	12.6 年	10.2 年
平均築年数（取得価格ベース）	6.1 年	5.9 年	6.8 年
稼働率	99.97 %	100.00 %	99.90 %

2014年9月30日現在

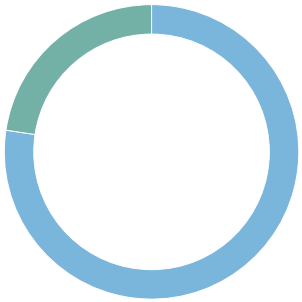
月末稼働率推移





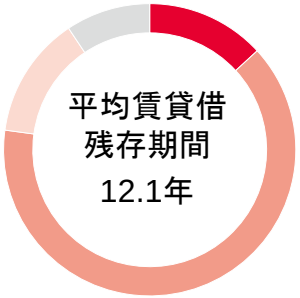
ポートフォリオの状況

◆用途別（取得価格ベース）



- 物流施設　（25物件）
  114,140百万円
  77.4%
- 商業施設　（8物件）
  33,413百万円
  22.6%

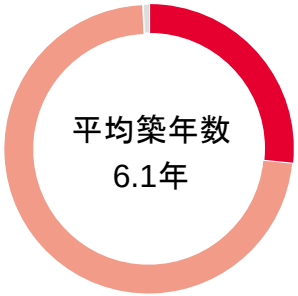
◆賃貸借残存期間別（年間賃料ベース）



- 15年以上
  13.2%
- 10年以上15年未満
  64.0%
- 5年以上10年未満
  13.5%
- 5年未満
  9.4%

10年以上
77.2%

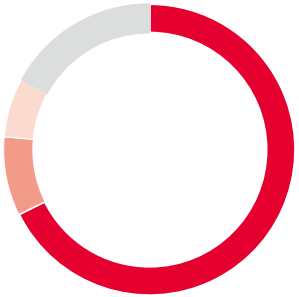
◆築年数別（取得価格ベース）



- 5年未満
  26.6%
- 5年以上10年未満
  72.7%
- 10年以上
  0.7%

10年未満
99.3%

◆地域区分別（取得価格ベース）



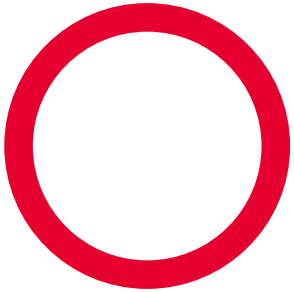
- 首都圏　67.7%
- 中部圏　8.7%
- 近畿圏　6.5%
- その他　17.1%

三大都市圏
82.9%

◆賃貸借契約期間別（年間賃料ベース）

- 10年以上
  98.1%
- 10年未満
  1.9%

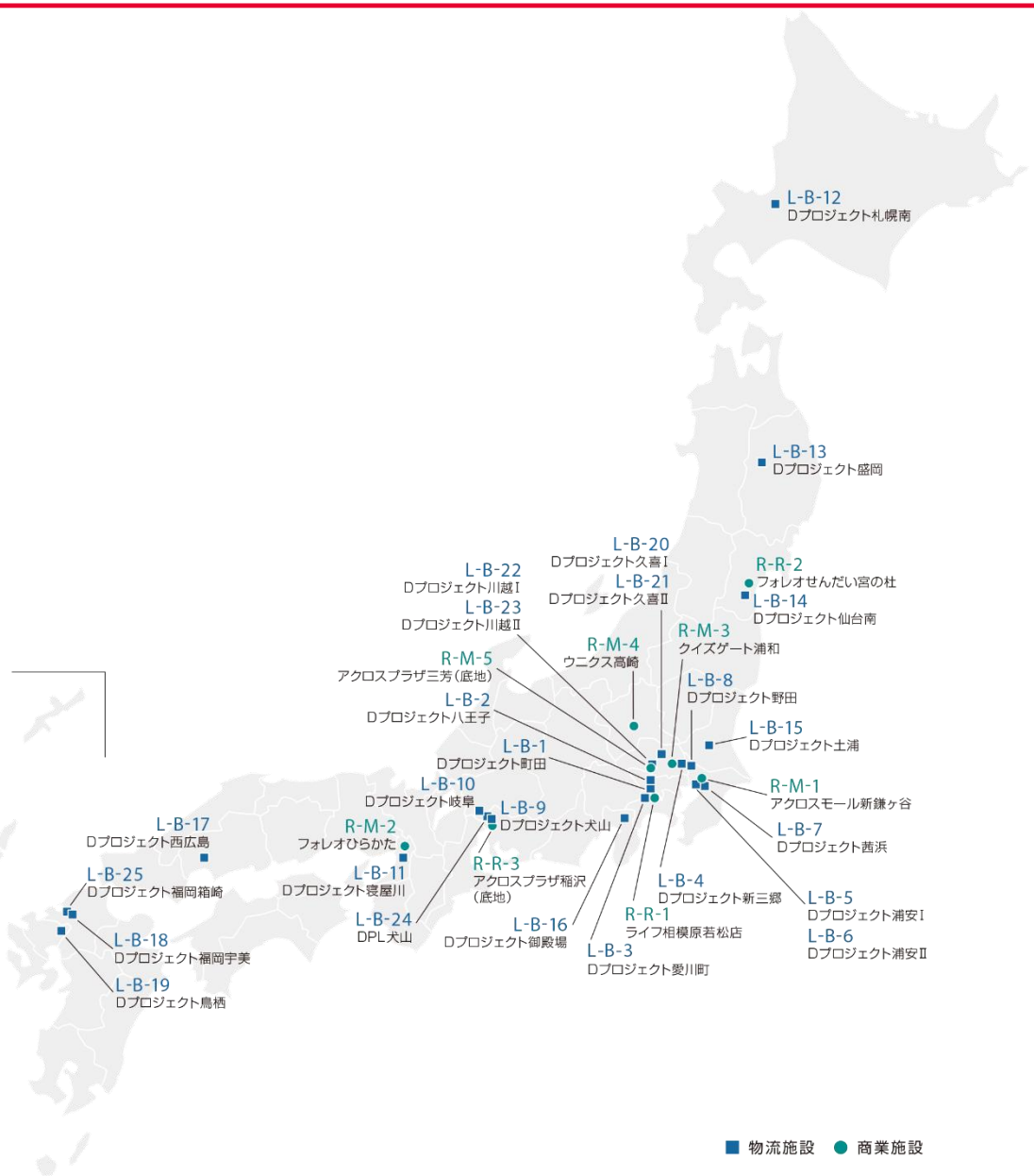
◆固定賃料比率



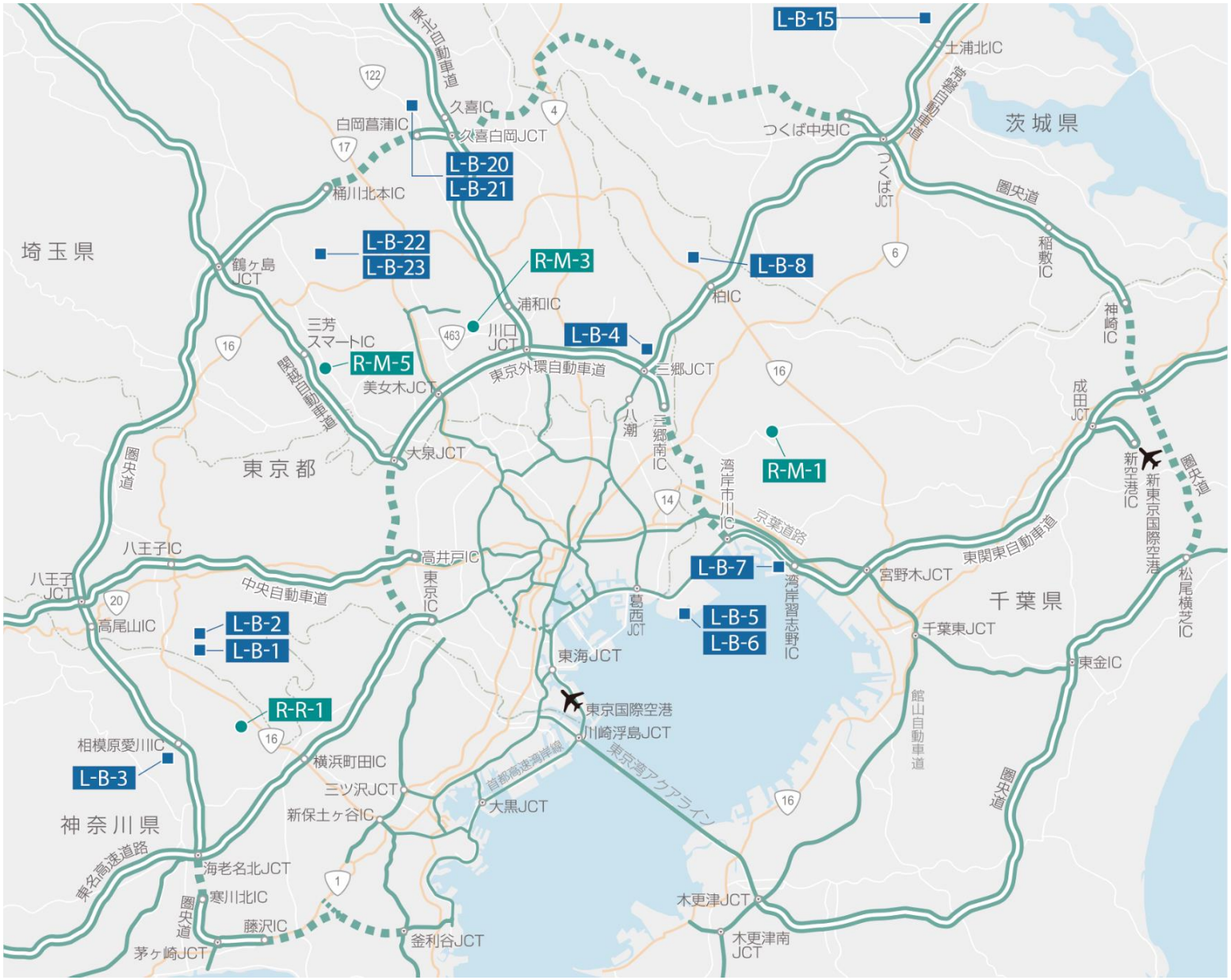
- 固定賃料
  100.0%

2014年9月30日現在

ポートフォリオ・マップ（全国）



ポートフォリオ・マップ（首都圏）



賃料改定時期（物流施設）

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		賃料改定時期	契約満了時期
				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	8月期		
				第14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		
物流施設															
L-B-1	Dプロジェクト町田	日立キャピタル㈱	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㈱	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㈱	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㈱	固定											2016/7/1	2026/6/30
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	㈱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	㈱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㈱	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㈱	固定											2015/10/11	2025/10/10
L-B-8	Dプロジェクト野田	三菱食品㈱	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㈱	固定											2015/1/1	2029/12/31
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	㈱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㈱	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㈱	固定											2017/12/1	非開示
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	三菱食品㈱	固定											-	非開示
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	三菱食品㈱	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ｽﾞ㈱	固定											2015/4/1	2029/4/14
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	北港運輸㈱	固定											2019/1/15	2029/1/14
L-B-17	Dプロジェクト西広島A棟	ユーシーシーフーヅ㈱	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㈱	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㈱	固定				満了							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㈱	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	㈱富士ロジテック	固定				満了							-	2016/5/31
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美D棟	㈱ｼﾞｬﾊﾟﾝﾋﾞﾊﾞﾚｯｼﾞﾎｰﾙﾃﾞｨﾝｸﾞｽ	固定											2015/9/1	2021/8/31
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	日本ハム㈱	固定											2015/4/1	非開示
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	トランコム㈱	固定											2016/10/5	2031/10/4
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	㈱セブン＆アイ・ネットメディア	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㈱	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㈱	固定											2017/9/3	2027/9/2
L-B-24	DPL犬山	佐川ｸﾞﾛｰﾊﾞﾙﾛｼﾞｽﾃｨｸｽ㈱	固定											2018/10/1	2028/9/30
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	㈱ナカノ商会	固定											改定なし	2032/9/30

賃料改定時期（商業施設）

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		賃料改定時期	契約満了時期
				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	8月期		
				第14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		
商業施設															
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和情報サービス㈱	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	ウニクス高崎	㈱ピーアンドディコンサルティング	固定											2014/12/9	2028/11/19
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	みずほ信託銀行㈱	固定											2015/10/1	2034/9/29
R-R-1	ライフ相模原若松店	㈱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㈱	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㈱	固定											改定なし	2034/2/24

賃料改定・契約更新

	第14期（2015年2月期）
物流施設	賃料改定　1テナント
商業施設	【主要テナント】 賃料改定　1テナント 【主要テナント以外】 契約満了　3テナント　→　2テナント　再契約済み

	第15期（2015年8月期）
物流施設	賃料改定　3テナント
商業施設	【主要テナント以外】 契約満了　2テナント

4 業績予想

業績予想

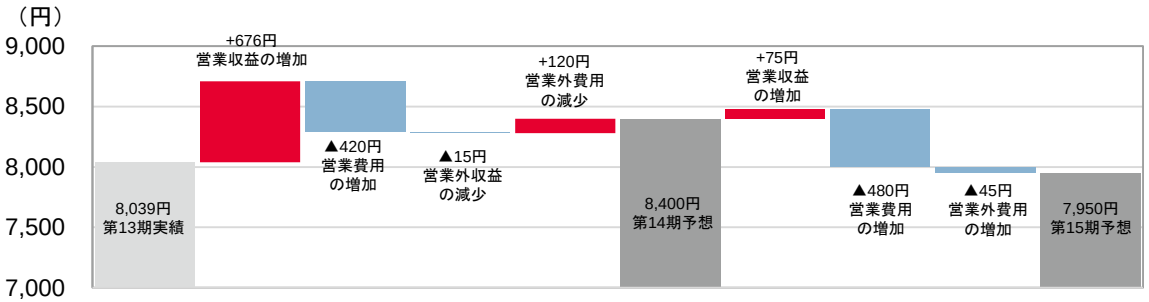
- 新規取得物件の収益寄与により、第14期予想分配金 8,400円
- 2014年取得物件の固都税発生等により、第15期予想分配金 7,950円

第14期（2015年2月期）及び第15期（2015年8月期）業績予想

（単位：百万円）

	第13期 実績 2014年8月期	第14期 予想 2015年2月期 2014/10/17時点	対第13期 実績	第15期 予想 2015年8月期 2014/10/17時点	対第14期 予想
営業収益	4,928	5,127	199	5,148	21
営業利益	2,853	2,930	77	2,811	▲ 119
経常利益	2,359	2,468	109	2,335	▲ 133
当期純利益	2,359	2,467	108	2,335	▲ 132
1口当たり分配金	8,039円	8,400円	361円	7,950円	▲ 450円
1口当たりFFO	11,481円	11,964円	483円	11,514円	▲ 450円
【主な費用】					
固都税等	363	356	▲ 7	479	123
減価償却費	1,010	1,043	33	1,044	1
借入関連費用	443	464	21	478	14

第14期（2015年2月期）及び第15期（2015年8月期）1口当たり分配金増減要因



第14期（2015年2月期）の主な変動要因（対第13期）

第14期予想
＜対第13期実績＞

- ✓ 営業収益の増加 +199百万円
  - ・アクロスプラザ三芳（底地）の 収益寄与
  - ・物流施設6物件の通期収益寄与
- ✓ 営業費用の増加 +122百万円
  - ・物流施設6物件の通期費用発生
- ✓ 営業外費用の減少 ▲35百万円
  - ・前期に新投資口発行費用を計上
  - ・新規借入による支払利息の増加

第15期（2015年8月期）の主な変動要因（対第14期）

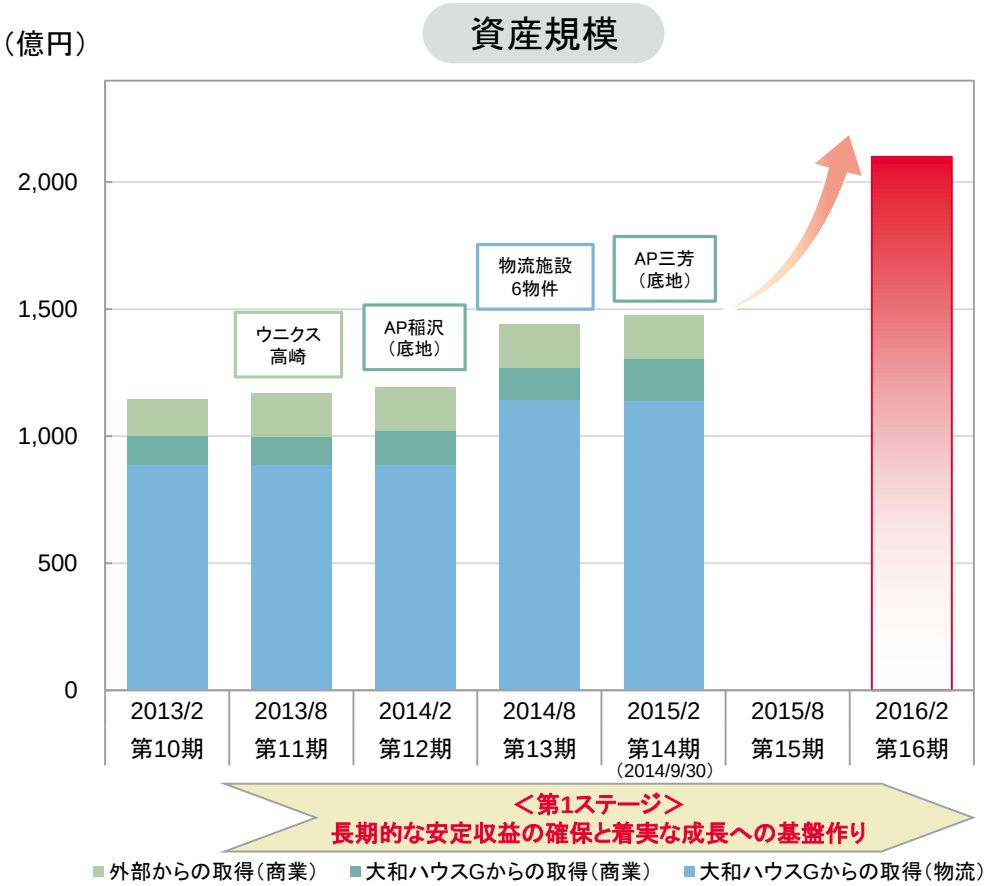
第15期予想
＜対第14期予想＞

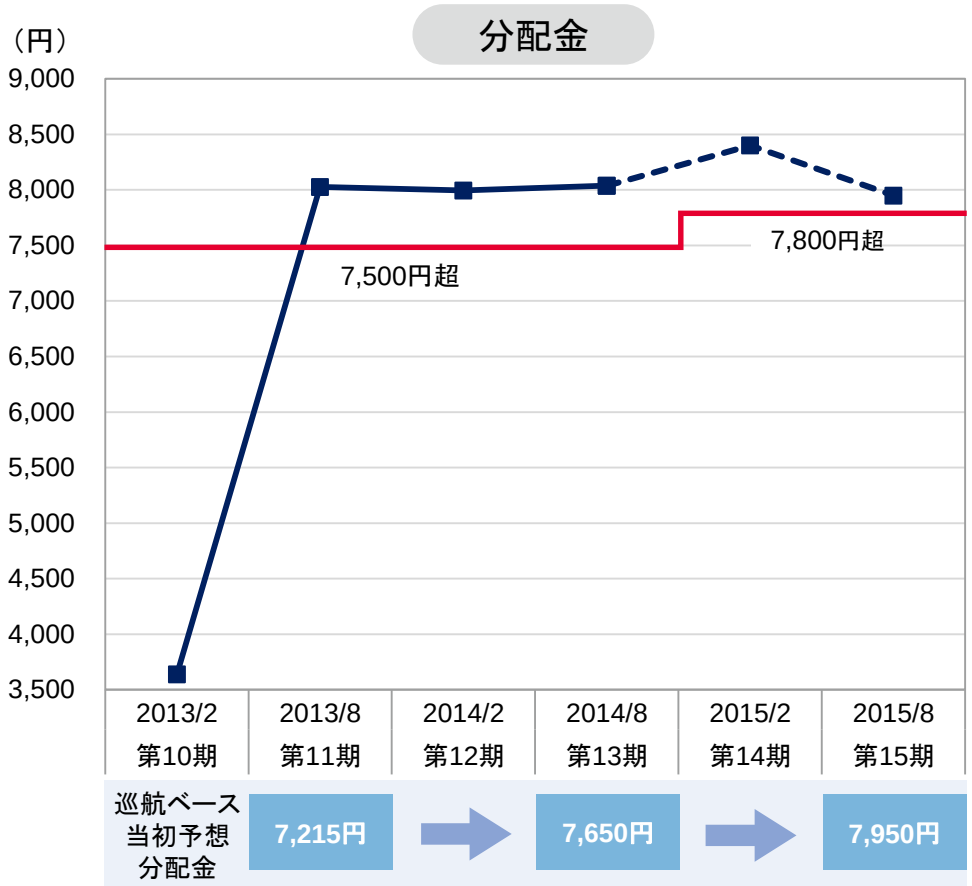
- ✓ 営業収益の増加 +21百万円
  - ・アクロスプラザ三芳（底地）の 通期収益寄与
- ✓ 営業費用の増加 +140百万円
  - ・2014年取得物件の固都税等発生
  - ・物件取得に伴う運用報酬の増加
- ✓ 営業外費用の増加 +13百万円
  - ・支払利息の増加

5 今後の成長戦略

今後の成長戦略

- ◆ パイプラインを活用し、2016年2月期（第16期）をめどに資産規模 2,000億円超を目指す
- ◆ 安定した分配金の維持・向上を図り、7,800円超の分配金の継続を目指す





外部成長戦略

- ■ 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、着実な成長を図る

内部成長戦略

- ■ テナントとのリレーションの更なる強化を図り、賃料改定時の賃料の維持・向上、稼働率の維持・向上に努める

財務戦略

- ■ 分配金7,800円超を維持しつつ、LTV45～50%を巡航ベースとした安定した財務運営
- ■ 金利上昇に備え、長期固定借入を継続

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	竣工年月	階数	延床面積（㎡）
物流施設					
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5月	6階建	49,927
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠB棟	BTS型	埼玉県久喜市	2009年12月	1階建	3,225
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠE棟	BTS型	埼玉県久喜市	2013年6月	4階建	27,568
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡA棟	BTS型	埼玉県久喜市	2009年6月	3階建	28,035
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡF棟	BTS型	埼玉県久喜市	2012年7月	6階建	47,321
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅢH棟	BTS型	埼玉県久喜市	2013年8月	3階建	31,689
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プロジェクト八潮	BTS型	埼玉県八潮市	2011年6月	3階建	23,055
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プロジェクト松戸B棟	BTS型	千葉県松戸市	2011年3月	5階建	21,125
Dプロジェクト西淀川Ⅱ	BTS型	大阪府大阪市	2011年4月	4階建	39,585
Dプロジェクト仙台泉ⅠA	BTS型	宮城県仙台市	2014年3月	2階建	12,774
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
商業施設					
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。

大和ハウスグループのパイプライン（開発物件一覧）②

◆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プロジェクト久喜菖蒲ⅠE棟

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡF棟

Dプロジェクト久喜菖蒲ⅢH棟

Dプロジェクト川越A棟

Dプロジェクト八潮

Dプロジェクト松戸A棟

Dプロジェクト松戸B棟

Dプロジェクト西淀川Ⅱ

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

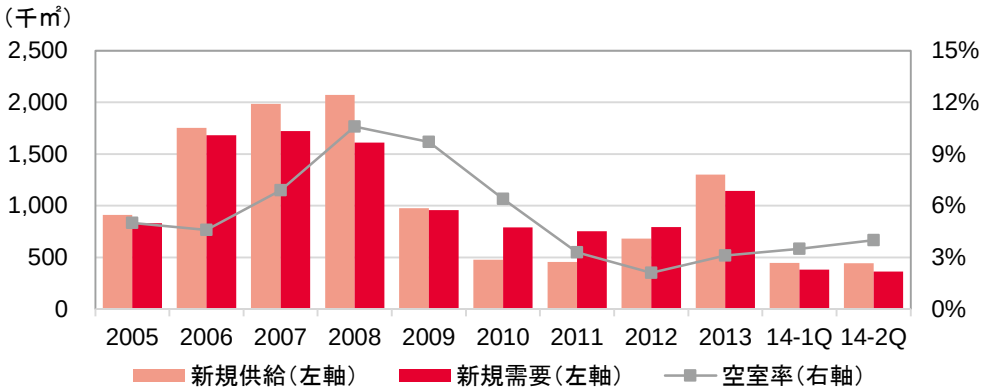
大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

Daiwa REIT™
大和ハウスグループ

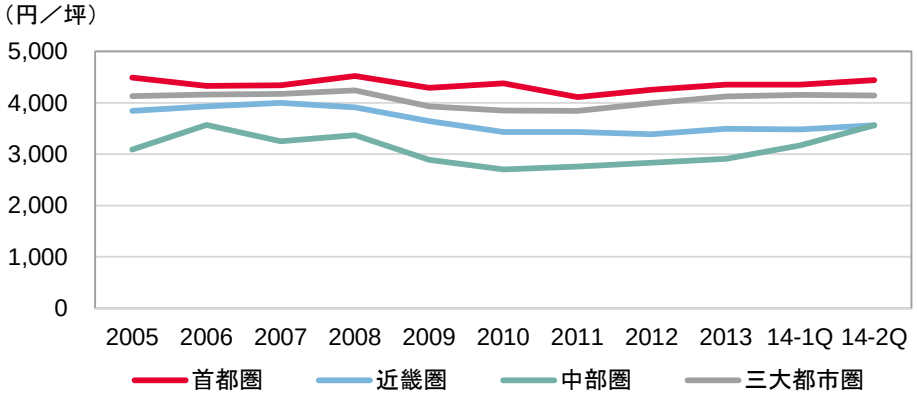
6 Appendix

事業環境

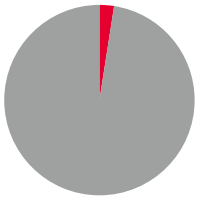
三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



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

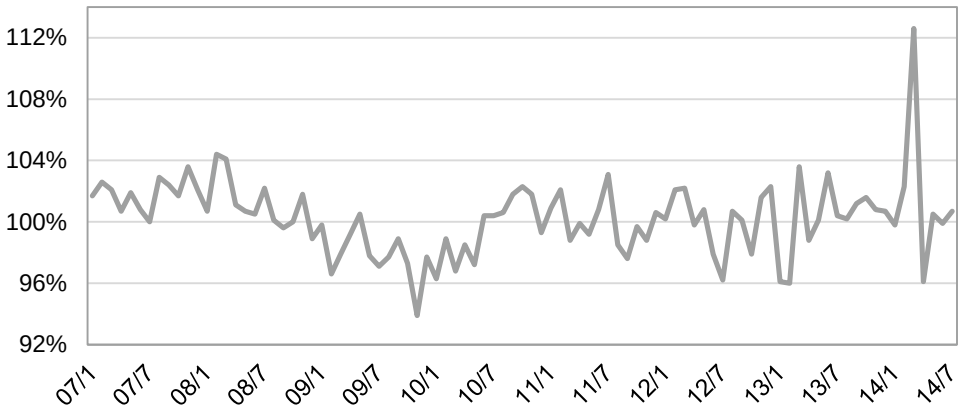


■大規模先進的物流施設
2.5%　11,607,831㎡

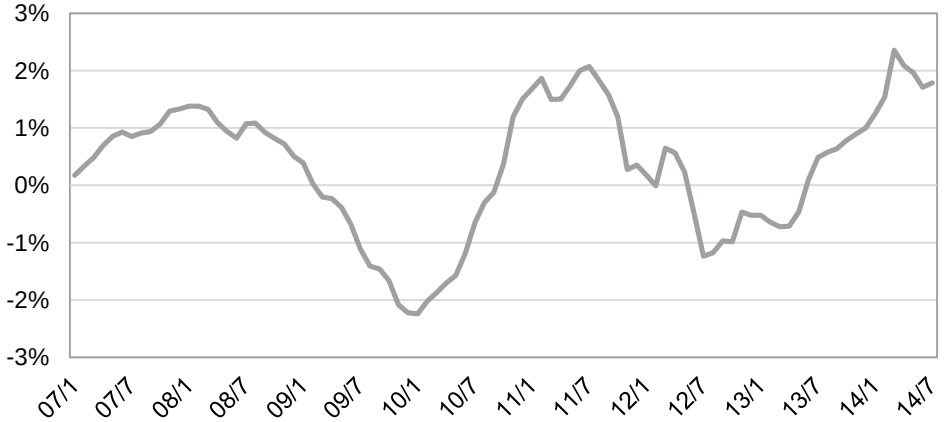
■その他物流施設
97.5%　458,664,931㎡

出所：シービーアールイー株式会社

大型小売店業態におけるスーパーの販売額の前年同月比推移



小売販売額（12か月移動平均）の前年同月比推移



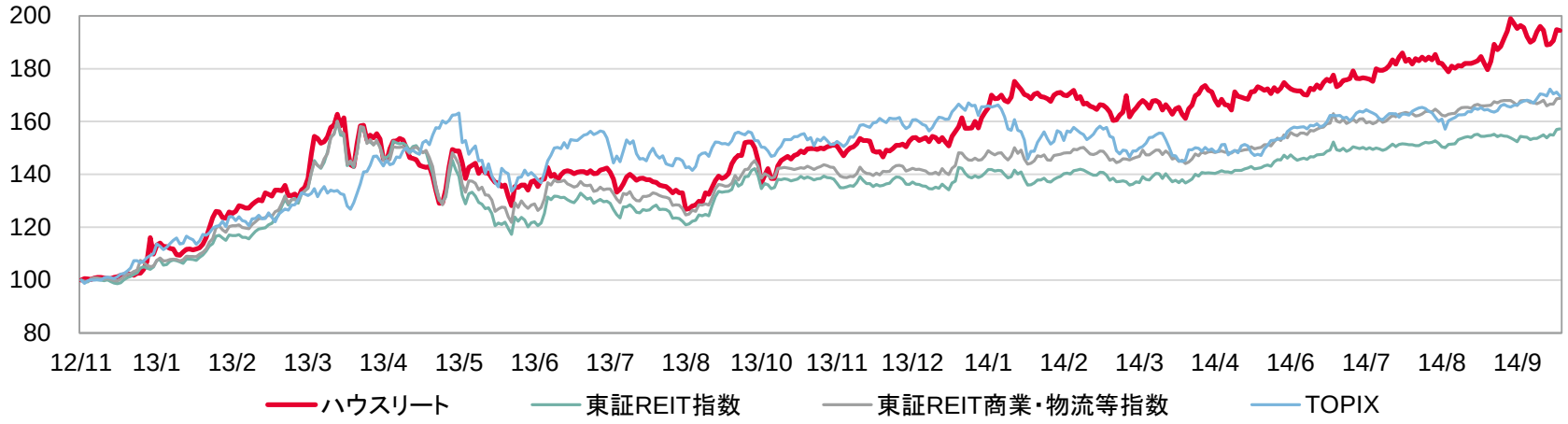
（注）自動車及び燃料販売額を除きます。
出所：経済産業省「商業販売統計月報」

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、分割以前の「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。

貸借対照表

（単位：千円）

	第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,552,272	11,059,887
信託現金及び信託預金	7,812,908	9,318,628
営業未収入金	8,914	15,796
前払費用	138,170	156,284
未収消費税等	―	1,071,441
その他	418	910
流動資産合計	14,512,684	21,622,949
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,383,270	67,305,078
減価償却累計額	▲ 3,447,770	▲ 4,403,658
信託建物（純額）	49,935,499	62,901,419
信託構築物	2,160,386	2,568,482
減価償却累計額	▲ 171,080	▲ 218,008
信託構築物（純額）	1,989,306	2,350,474
信託機械及び装置	―	343,654
減価償却累計額	―	▲ 7,345
信託機械及び装置（純額）	―	336,308
信託土地	64,720,029	75,462,499
信託建設仮勘定	25,190	300
有形固定資産合計	116,670,025	141,051,002
無形固定資産		
その他	2,550	2,210
無形固定資産合計	2,550	2,210
投資その他の資産		
投資有価証券	6,214	6,294
長期前払費用	317,532	406,485
投資その他の資産合計	323,747	412,780
固定資産合計	116,996,322	141,465,993
資産合計	131,509,007	163,088,942

	第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	80,680	88,692
未払金	44,731	12,282
未払費用	307,171	346,292
未払法人税等	605	605
未払消費税等	94,287	―
前受金	419,638	526,541
その他	23,890	32,221
流動負債合計	971,005	1,006,635
固定負債		
長期借入金	63,000,000	74,500,000
信託預り敷金及び保証金	6,197,271	7,174,671
固定負債合計	69,197,271	81,674,671
負債合計	70,168,276	82,681,307
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,381,050	78,048,300
剰余金		
当期未処分利益	1,959,680	2,359,334
剰余金合計	1,959,680	2,359,334
投資主資本合計	61,340,730	80,407,635
純資産合計	61,340,730	80,407,635
負債純資産合計	131,509,007	163,088,942

損益計算書

（単位：千円）

		第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期
営業収益			
	賃貸事業収入	4,056,517	4,824,857
	その他賃貸事業収入	97,293	103,632
	営業収益合計	4,153,811	4,928,490
営業費用			
	賃貸事業費用	1,462,241	1,669,573
	資産運用報酬	277,117	297,219
	資産保管手数料	11,456	11,763
	一般事務委託手数料	12,947	14,525
	役員報酬	6,000	6,000
	その他営業費用	62,765	75,843
	営業費用合計	1,832,527	2,074,925
営業利益		2,321,283	2,853,565
営業外収益			
	受取利息	1,527	1,914
	受取保険金	657	4,159
	その他	80	80
	営業外収益合計	2,265	6,154
営業外費用			
	支払利息	288,678	360,447
	投資口交付費	―	55,863
	融資関連費用	74,584	83,490
	営業外費用合計	363,263	499,800
経常利益		1,960,285	2,359,918
税引前当期純利益		1,960,285	2,359,918
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		1,959,680	2,359,313
前期繰越利益		0	21
当期未処分利益		1,959,680	2,359,334

有利子負債一覧表 ①

2014年9月30日現在

区分	借入先	借入残高（百万円）		利率	変動・固定	借入日	返済期日	期間	摘要	残存期間
		内訳	合計							
短期	㈱三井住友銀行	2,000	2,000	0.34636% （注1）	変動	2014/9/30	2015/9/30	1年	無担保 無保証	1.0年
長期	㈱三井住友銀行	4,250	20,000	0.72931%	固定	2012/11/29	2015/11/30	3年	無担保 無保証	1.2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								
	㈱三井住友銀行	3,000	15,000	0.83038%	固定	2012/11/29	2016/11/29	4年	無担保 無保証	2.2年
	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								
	㈱りそな銀行	1,000								
	㈱三井住友銀行	3,000	16,000	0.95649%	固定	2012/11/29	2017/11/29	5年	無担保 無保証	3.2年
	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㈱	1,000								
	㈱日本政策投資銀行	3,000								
	㈱三井住友銀行	2,000	10,000	1.28759%	固定	2012/11/29	2019/11/29	7年	無担保 無保証	5.2年
	三井住友信託銀行㈱	2,000								
	㈱三菱東京UFJ銀行	2,000								
	㈱みずほ銀行	2,000								
	㈱日本政策投資銀行	2,000								

有利子負債一覧表 ②

2014年9月30日現在

区分	借入先	借入残高(百万円) 内訳	借入残高(百万円) 合計	利率	変動・固定	借入日	返済期日	期間	摘要	残存期間
長期	三井住友信託銀行㈱	2,000	2,000	1.49625% (注2)	固定 (注2)	2013/3/27	2023/3/27	10年	無担保 無保証	8.5年
	㈱三井住友銀行 ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行㈱ 三菱UFJ信託銀行㈱	500 1,000 500 500 500	3,000	1.0475% (注2)	固定 (注2)	2014/4/1	2021/4/1	7年	無担保 無保証	6.5年
	㈱三井住友銀行 ㈱みずほ銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行㈱	1,000 1,000 1,000 500	3,500	1.205% (注2)	固定 (注2)	2014/4/1	2022/4/1	8年	無担保 無保証	7.5年
	㈱三井住友銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行㈱ ㈱日本政策投資銀行	1,000 1,000 500 500	3,000	1.518% (注2)	固定 (注2)	2014/4/1	2024/4/1	10年	無担保 無保証	9.5年
	㈱三井住友銀行 ㈱三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行㈱ ㈱日本政策投資銀行	500 500 500 500	2,000	2.033% (注2)	固定 (注2)	2014/4/1	2026/4/1	12年	無担保 無保証	11.5年
	日本生命保険相互会社	1,000	1,000	1.00%	固定	2014/9/30	2023/9/29	9年	無担保 無保証	9.0年
有利子負債　合計			**77,500**	**0.98%**	**-**	**-**	**-**	**5.2年**	**-**	**3.7年**

(注1) 2014年9月30日から2014年10月26日までの適用利率です。
(注2) 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。

ポートフォリオ一覧（物流施設）

2014年9月30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	5.2%	8,510	5.7%	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	8.5%	14,300	5.8%	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	1.8%	3,100	6.2%	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	3.0%	5,620	6.7%	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	5.2%	8,550	4.9%	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	14.5%	23,900	5.0%	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	1.7%	2,760	5.2%	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	3.5%	5,870	6.0%	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	4.5%	7,980	6.8%	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	0.6%	1,060	6.9%	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	3.1%	5,510	6.2%	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	0.4%	796	8.4%	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	0.7%	1,170	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	0.8%	1,420	6.9%	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	2.0%	3,270	6.9%	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	0.6%	1,110	6.9%	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	0.7%	1,160	7.6%	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	2.1%	3,720	6.8%	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	1.4%	2,620	6.9%	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	2.4%	3,690	6.5%	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	4.9%	7,660	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	2.1%	3,320	6.4%	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	2.9%	4,550	6.4%	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	2.3%	3,570	6.6%	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	2.5%	3,960	7.0%	34,710.80	100.00%	10.9%
物流施設　合計			**25物件**	**114,140**	**77.4%**	**129,176**	**5.8%**	**606,448.22**	**100.00%**	**-**

ポートフォリオ一覧（商業施設）

2014年9月30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					
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	5.0%	7,280	6.1%	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	3.4%	4,460	5.9%	16,380.78	99.95%	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	3.6%	4,740	5.4%	9,705.31	98.48%	1.8%
R-M-4	ウニクス高崎	群馬県高崎市	2008年11月5日	2,570	1.7%	2,780	7.5%	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	ー	3,390	2.3%	3,540	5.0%	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	1.1%	1,500	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	4.1%	6,320	7.0%	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	ー	1,944	1.3%	2,350	7.1%	31,981.70	100.00%	-
商業施設　合計			**8物件**	**33,413**	**22.6%**	**32,970**	**6.3%**	**155,924.87**	**99.90%**	**-**
ポートフォリオ　合計			**33物件**	**147,553**	**100.0%**	**162,146**	**5.9%**	**762,373.09**	**99.97%**	**1.9%**

（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） R-M-5については、2014年9月1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 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。R-M-5については、鑑定NOI利回りを記載しています。

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13期帳簿価格（百万円）	含み損益（百万円）	鑑定評価額（百万円）			直接還元法			DCF法						鑑定会社(注)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第12期	第13期	差異	第12期	第13期	差異	第12期	第13期	差異	第12期	第13期	差異	
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	7,470	1,040	8,320	8,510	190	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	12,301	1,999	14,000	14,300	300	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	5.0%/5.1%	4.9%/5.0%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2,563	537	3,030	3,100	70	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	4,373	1,247	5,630	5,620	▲ 10	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	谷澤
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	7,590	960	8,350	8,550	200	4.8%	4.7%	▲ 0.1%	4.9%	4.8%	▲ 0.1%	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	21,132	2,768	23,400	23,900	500	4.7%	4.6%	▲ 0.1%	4.7%	4.6%	▲ 0.1%	4.9%	4.8%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2,513	247	2,690	2,760	70	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	4,974	896	5,740	5,870	130	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	6,489	1,491	7,960	7,980	20	5.6%	5.6%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	谷澤
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	874	186	1,070	1,060	▲ 10	5.9%	5.9%	0.0%	5.8%	5.8%/5.9%	0.1%	6.1%	6.1%	0.0%	谷澤
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	4,522	988	5,400	5,510	110	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	583	213	793	796	3	6.4%	6.4%	0.0%	6.2%/6.3%	6.2%/6.3%	0.0%	6.6%	6.6%	0.0%	谷澤
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	969	201	1,160	1,170	10	6.3%	6.3%	0.0%	6.2%	6.2%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	谷澤
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1,206	214	1,390	1,420	30	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	5.6%/5.7%	5.5%/5.6%	▲ 0.1%	6.0%	5.9%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2,797	473	3,230	3,270	40	5.6%	5.6%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	谷澤
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	928	182	1,110	1,110	0	5.8%	5.8%	0.0%	5.7%	5.7%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	谷澤
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	977	183	1,150	1,160	10	5.9%	5.9%	0.0%	5.9%/6.0%	5.9%/6.0%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	谷澤
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	3,024	696	3,650	3,720	70	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	5.6%/5.7%/5.8%	5.5%/5.6%/5.7%	▲ 0.1%	6.1%	6.0%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	2,043	577	2,590	2,620	30	5.7%	5.6%	▲ 0.1%	5.7%	5.6%/5.7%	▲ 0.1%	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	3,513	177	3,690	3,690	0	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	谷澤
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	7,211	449	7,650	7,660	10	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%/5.5%	5.4%/5.5%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	谷澤
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	3,111	209	3,320	3,320	0	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	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13期帳簿価格（百万円）	含み損益（百万円）	鑑定評価額（百万円）			直接還元法			DCF法						鑑定会社(注)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第12期	第13期	差異	第12期	第13期	差異	第12期	第13期	差異	第12期	第13期	差異	
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	4,262	288	4,540	4,550	10	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	谷澤
L-B-24	DPL犬山	3,380	3,406	164	3,500	3,570	70	5.7%	5.6%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	3,721	239	3,850	3,960	110	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.6%	5.4%	▲ 0.2%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	谷澤
物流施設　合計		**114,140**	**112,564**	**16,612**	**127,213**	**129,176**	**1,963**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6,707	573	7,280	7,280	0	6.4%	6.4%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	6.6%	6.6%	0.0%	不動研
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4,640	▲ 180	4,350	4,460	110	6.8%	6.6%	▲ 0.2%	6.3%	6.1%	▲ 0.2%	6.9%	6.7%	▲ 0.2%	不動研
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	4,907	▲ 167	4,740	4,740	0	6.3%	6.3%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	6.3%	6.3%	0.0%	不動研
R-M-4	ウニクス高崎	2,570	2,621	159	2,700	2,780	80	7.2%	7.0%	▲ 0.2%	6.9%	6.7%	▲ 0.2%	7.4%	7.2%	▲ 0.2%	不動研
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1,638	▲ 138	1,500	1,500	0	5.8%	5.8%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	不動研
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	6,002	318	6,140	6,320	180	6.8%	6.6%	▲ 0.2%	6.5%	6.3%	▲ 0.2%	7.0%	6.8%	▲ 0.2%	不動研
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	1,944	1,968	382	2,320	2,350	30	-	-	-	5.5%	5.5%	0.0%	-	-	-	不動研
商業施設　合計		**30,023**	**28,485**	**945**	**29,030**	**29,430**	**400**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ポートフォリオ　合計		**144,163**	**141,050**	**17,556**	**156,243**	**158,606**	**2,363**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
【第14期 取得 商業施設】																	
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	3,390	-	150	-	3,540	-	-	-	-	-	5.0%	-	-	-	-	谷澤
ポートフォリオ　再計		**147,553**	**-**	**17,706**	**-**	**162,146**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（注）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
※　第13期取得資産については、第12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。

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	
物件名称	Dプロジェクト 町田		Dプロジェクト 八王子		Dプロジェクト 愛川町		Dプロジェクト 新三郷		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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
	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	184日
賃貸事業収益	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）	
賃貸事業収入																				
その他																				
賃貸事業費用																				
公租公課																				
外注委託費																				
保険料																				
修繕費																				
その他																				
賃貸NOI	217	216	362	366	81	81	150	150	201	191	565	534	69	66	153	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	167	166	257	261	65	65	123	124	157	147	456	424	53	51	109	109	169	170	21	21
NOI利回り（年換算）	5.8%	5.7%	5.8%	5.8%	6.3%	6.2%	6.8%	6.7%	5.3%	4.9%	5.3%	5.0%	5.5%	5.2%	6.1%	6.0%	6.9%	6.8%	7.0%	6.9%
償却後利回り（年換算）	4.5%	4.3%	4.1%	4.1%	5.1%	5.0%	5.6%	5.5%	4.1%	3.8%	4.3%	3.9%	4.2%	4.0%	4.3%	4.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.8%

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
	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		153日
賃貸事業収益	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）		121	121	非開示（注）		-	非開示（注）
賃貸事業収入															120	120			-	
その他															1	1			-	
賃貸事業費用															14	16			-	
公租公課															9	9			-	
外注委託費															3	3			-	
保険料															0	0			-	
修繕費															0	2			-	
その他															0	0			-	
賃貸NOI	142	142	25	25	36	36	43	43	99	100	33	33	37	38	107	105	73	73	-	94
減価償却費	30	30	7	7	11	11	15	15	28	28	8	8	7	7	28	28	20	20	-	20
賃貸事業損益	112	112	18	18	25	25	27	28	71	71	24	24	30	30	79	77	52	53	-	74
NOI利回り（年換算）	6.2%	6.2%	8.5%	8.4%	7.3%	7.3%	6.9%	6.9%	7.0%	6.9%	7.0%	6.9%	7.7%	7.6%	7.0%	6.8%	7.0%	6.9%	-	6.5%
償却後利回り（年換算）	4.9%	4.9%	6.1%	6.0%	5.1%	5.1%	4.5%	4.5%	5.0%	4.9%	5.2%	5.1%	6.2%	6.2%	5.2%	5.0%	5.1%	5.0%	-	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	
物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅱ		Dプロジェクト川越Ⅰ		Dプロジェクト川越Ⅱ		DPL犬山		Dプロジェクト福岡箱崎			
運用日数	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
		153日		153日		153日		153日		153日	181日	184日
賃貸事業収益	-	非開示（注）	-	85	-	115	-	非開示（注）	-	非開示（注）	3,024	3,736
賃貸事業収入	-		-	85	-	115	-		-		2,999	3,702
その他	-		-	0	-	0	-		-		24	33
賃貸事業費用	-		-	1	-	1	-		-		364	417
公租公課	-		-	-	-	-	-		-		251	263
外注委託費	-		-	1	-	1	-		-		74	85
保険料	-		-	0	-	0	-		-		5	6
修繕費	-		-	-	-	-	-		-		20	49
その他	-		-	0	-	0	-		-		12	11
賃貸NOI	-	204	-	83	-	113	-	93	-	109	2,659	3,319
減価償却費	-	58	-	15	-	23	-	22	-	23	633	799
賃貸事業損益	-	145	-	67	-	89	-	71	-	85	2,025	2,520
NOI利回り（年換算）	-	6.8%	-	6.4%	-	6.4%	-	6.6%	-	7.0%	6.0%	5.8%
償却後利回り（年換算）	-	4.8%	-	5.2%	-	5.0%	-	5.0%	-	5.5%	4.6%	4.4%

物件番号	R-M-1		R-M-2		R-M-3		R-M-4		R-R-1		R-R-2		R-R-3		商業施設合計		ポートフォリオ合計	
物件名称	アクロスモール新鎌ヶ谷		フォレオひらかた		クイズゲート浦和		ウニクス高崎		ライフ相模原若松店		フォレオせんだい宮の杜		アクロスプラザ稲沢（底地）					
運用日数	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	4日	184日	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収益	275	275	191	189	242	238	129	129	非開示（注）		238	238	1	69	1,129	1,191	4,153	4,928
賃貸事業収入	275	275	187	188	173	170	129	129			238	238	1	69	1,057	1,121	4,056	4,824
その他	-	-	4	1	68	68	-	-			-	-	-	-	72	70	97	103
賃貸事業費用	47	45	54	39	96	91	21	32			26	25	0	0	253	241	617	659
公租公課	26	26	23	23	14	14	-	10			21	21	-	-	89	99	341	363
外注委託費	8	8	9	7	32	32	20	20			3	3	-	-	75	74	150	160
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	-	1	1	6	8
修繕費	11	9	16	3	13	8	0	1			-	-	-	-	43	23	63	73
その他	0	0	3	3	36	36	0	0			0	0	0	0	42	42	55	53
賃貸NOI	227	229	137	149	145	146	108	97	42	43	212	212	1	69	876	949	3,536	4,269
減価償却費	71	71	42	42	51	51	14	14	4	4	26	26	-	-	210	211	844	1,010
賃貸事業損益	156	158	95	107	94	95	94	83	38	39	185	185	1	69	666	738	2,691	3,258
NOI利回り（年換算）	6.2%	6.1%	5.5%	5.9%	5.5%	5.4%	8.5%	7.5%	5.2%	5.3%	7.1%	7.0%	7.8%	7.1%	5.9%	6.3%	6.0%	5.9%
償却後利回り（年換算）	4.2%	4.2%	3.8%	4.2%	3.5%	3.5%	7.4%	6.4%	4.7%	4.8%	6.2%	6.1%	7.8%	7.1%	4.5%	4.9%	4.6%	4.5%

（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。

大和ハウスリートの特色

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

物流施設と商業施設への投資

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

高機能型物流施設への投資 ①

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

高機能型物流施設への投資 ②

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

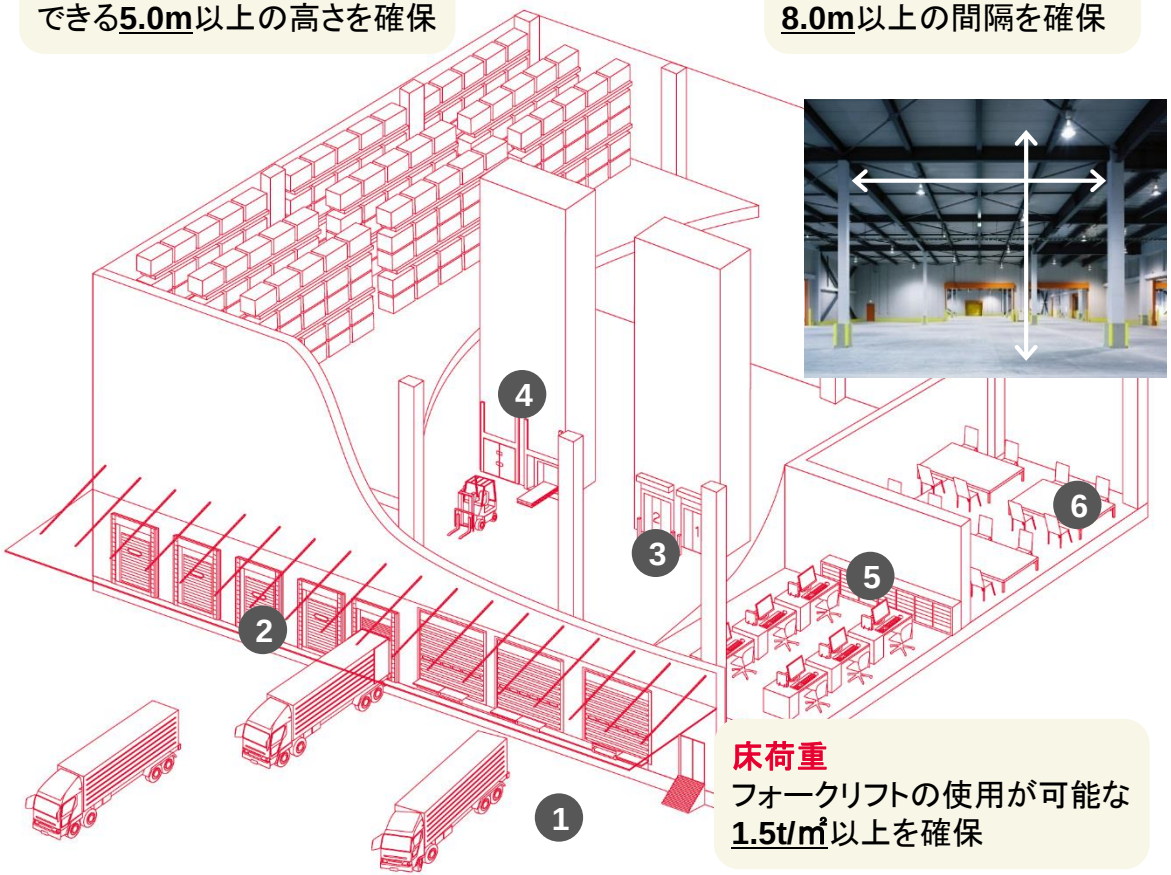
ドックシェルター
荷役作業の際の外気・雨風・湿気・塵等の侵入を防止

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



床荷重
フォークリフトの使用が可能な**1.5t/㎡**以上を確保

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

（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
- 商圏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(注)との長期契約
- 安定した稼働率

（注） 賃貸面積が2,000m²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

- 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

- 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

ヨークベニマル　西松屋　ライフ　丸亀製麺　ヤオコー MARKETPLACE　ニトリ　SHOE PLAZA　Right-on　スギ薬局
ABC-MART　Mac-House　Honeys　サイゼリヤ　ダイソー　SHOO-LA-RUE　カワチ薬品　SPORTS DEPO　GOLF5　baskin robbins　はま寿司
motherways　ケーズデンキ　くまざわ書店　3 can 4 on　スポーツクラブNAS　Aigan　MOS BURGER　TOYS"R"US　シネプレックス枚方　すき家

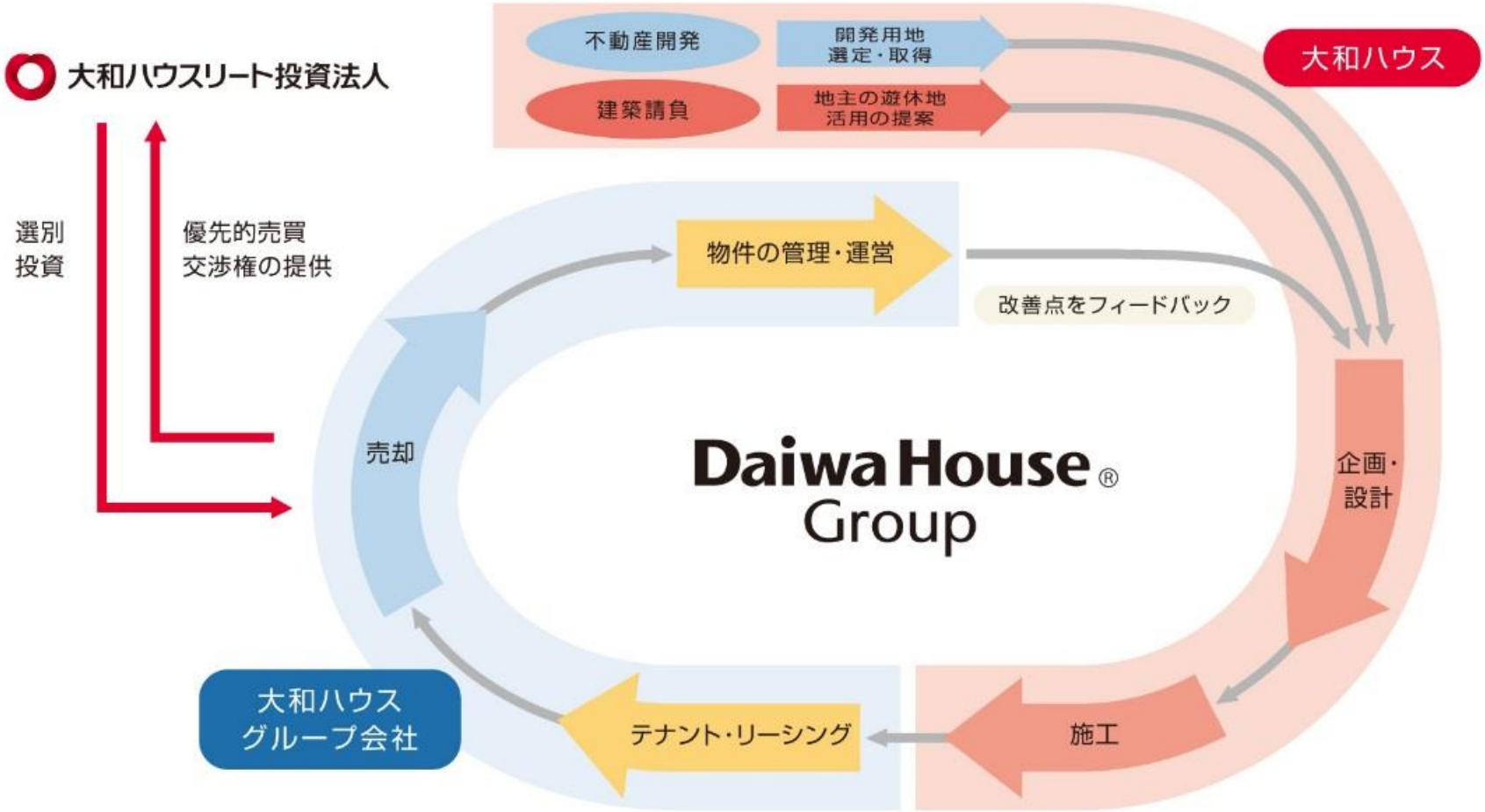
（注） 各保有物件について、全テナントが入居しているものではありません。

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



物件一覧（物流施設）BTS型 ①

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㈱	三菱食品㈱　他	日立キャピタル㈱	㈱アサヒセキュリティ	㈱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	• 延床面積：50,490.34㎡（5階建） • 床荷重：0.5～1.5t/㎡ • 天井高：3.3～7.2m • 柱間隔：9.0m×11.0m • 貨物用EV：6基 • 垂直搬送機：1基 • 接車バース：2面（40台）	• 延床面積：58,678.15㎡（4階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：6.3～7.4m • 柱間隔：10.0m×10.8m • 貨物用EV：3基（1、2階）/4基（3、4階） • 垂直搬送機：3基（1、2、3、4階） • 接車バース：2面（75台）	• 延床面積：13,213.43㎡（2階建） • 床荷重：0.8t/㎡ • 天井高：5.7～6.8m • 柱間隔：10.0m×11.0m • 貨物用EV：2基 • 垂直搬送機：2基 • 接車バース：1面（23台） • ドックシェルター：20台	• 延床面積：11,257.04㎡（2階建） • 床荷重：1.5t/㎡（一部2.5t/㎡） • 天井高：4.0～6.0m • 柱間隔：10.2m×10.0m • 貨物用EV：2基 • 接車バース：1面（11台）	• 延床面積：36,515.81㎡（5階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：6.5～7.1m • 柱間隔：10.0m×10.0m • 貨物用EV：4基 • 垂直搬送機：12基 • 接車バース：2面（48台）

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㈱	日立キャピタル㈱	三菱食品㈱	タキヒヨー㈱	㈱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	• 延床面積：72,320.01㎡（5階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：5.4～7.1m • 柱間隔：10.5m×10.7m • 貨物用EV：10基 • 垂直搬送機：8基 • 接車バース：3面（99台）	• 延床面積：11,656.89㎡（2階建） • 床荷重：1.0t/㎡ • 天井高：5.0～6.2m • 柱間隔：8.4m×10.0m • 貨物用EV：4基 • 接車バース：1面（21台） • ドックシェルター：21台	• 延床面積：29,190.21㎡（2階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：8.3～11.3m • 柱間隔：10.8m×11.0m • 貨物用EV：4基 • 垂直搬送機：6基 • 接車バース：3面（78台）	• 延床面積：42,083.63㎡（4階建） • 床荷重：0.5～1.5t/㎡ • 天井高：3.3～7.3m • 柱間隔：10.0m×10.0m • 貨物用EV：2基 • 垂直搬送機：4基 • 接車バース：1面（55台）	• 延床面積：6,921.06㎡（2階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：6.3～6.6m • 柱間隔：10.1（8.1）m×10.5m • 荷物用EV：1基 • 垂直搬送機：2基 • 接車バース：1面（6台）

物件一覧（物流施設）BTS型 ②

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㈱	三菱食品㈱	三菱食品㈱	三菱食品㈱	ﾔﾏﾄﾏﾙﾁﾒﾝﾃﾅﾝｽｿﾘｭｰｼｮﾝｽﾞ㈱
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関連のｻﾎﾟｰﾄ、ﾒﾝﾃﾅﾝｽｾﾝﾀｰ
テナント数	1	1	1	1	1
スペック	• 延床面積：11,303.11㎡（4階建） • 床荷重：1.3t/㎡ • 天井高：4.5～8.5m • 柱間隔：約11.0m×12.0m • 貨物用EV：1基 • 垂直搬送機：4基 • 接車バース：2面（25台） • ドックシェルター：25台	• 延床面積：6,749.10㎡（2階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：8.0～9.0m • 柱間隔：11.0m×11.0m（一部11.0m×9.0m） • 貨物用EV：1基 • 垂直搬送機：1基 • 接車バース：1面（17台）	• 延床面積：8,849.12㎡（2階建） • 床荷重：1.5～2.0t/㎡ • 天井高：8.5～9.1m • 柱間隔：11.0m×7.8m • 貨物用EV：1基 • 垂直搬送機：2基 • 接車バース：1面（19台）	• 延床面積：11,042.27㎡（2階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：9.0～12.2m • 柱間隔：10.5m×11.0m • 荷物用EV：1基 • 垂直搬送機：2基 • 接車バース：1面（19台）	• 延床面積：17,448.86㎡（6階建） • 床荷重：0.5～1.5t/㎡ • 天井高：4.8～7.0m • 柱間隔：9.2m×8.6m • 荷物用EV：2基 • 垂直搬送機：1基 • 接車バース：1面（17台）

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㈱	ユーシーシーフーヅ㈱　他	日本通運㈱　他	日本ハム㈱	トランコム㈱
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） 日用雑貨（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	• 延床面積：6,457.26㎡（4階建） • 床荷重：1.6～4.0t/㎡ • 天井高：6.1～7.0m • 柱間隔：9.4m×10.0m • 垂直搬送機：2基	• 延床面積：4,453.45㎡（3階建/2階建） • 床荷重：1.6～4.0t/㎡ • 天井高：6.5～10.6m • 柱間隔：9.0m×16.0m/11.0m×8.0m/9.5m×14.0m(16.0m)/7.5m×9.7m • 接車バース：1面（8台）他 • ドックシェルター：11台他	• 延床面積：23,742.02㎡（2階建/3階建） • 床荷重：1.0～2.2t/㎡ • 天井高：6.4～10.9m • 柱間隔：8.1m×8.7m/ 8.4m×8.9m • 貨物用EV：4基他 • 垂直搬送機：2基他 • 接車バース：1面（22台）他	• 延床面積：8,504.62㎡（2階建） • 床荷重：1.3t/㎡ • 天井高：6.7～7.4m • 柱間隔：約11.0m×約11.0m • 貨物用EV：1基 • 垂直搬送機：3基 • 接車バース：1面（24台） • ドックシェルター：24台	• 延床面積：22,710.12㎡（3階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：6.0m • 柱間隔：10.6m×10.0m • 荷物用EV：1基 • 垂直搬送機：4基 • 接車バース：3面（30台）

物件一覧（物流施設）BTS型 ③

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	㈱セブン＆アイ・ネットメディア	大和物流㈱	大和物流㈱	佐川ｸﾞﾛｰﾊﾞﾙﾛｼﾞｽﾃｨｸｽ㈱	㈱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	• 延床面積：50,490.00㎡（3階建） • 床荷重：0.7～1.5t/㎡ • 天井高：3.5～6.0m • 柱間隔：10.0m×9.9m • 荷物用EV：3基 • 垂直搬送機：3基 • 接車バース：2面（59台） • ドックシェルター：1台	• 延床面積：16,150.89㎡（3階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：7.5m • 柱間隔：10.0m×10.9m • 貨物用EV：2基 • 垂直搬送機：3基 • 接車バース：2面（28台）	• 延床面積：19,872.00㎡（2階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：5.5m • 柱間隔：11.0m×9.6m • 荷物用EV：1基 • 垂直搬送機：5基 • 接車バース：2面（46台） • ドックシェルター：37台	• 延床面積：20,872.50㎡（3階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：6.5m • 柱間隔：11.0m×11.5m • 荷物用EV：2基 • 垂直搬送機：4基 • 接車バース：1面（26台）	• 延床面積：33,332.18㎡（4階建） • 床荷重：1.5t/㎡ • 天井高：6.0m • 柱間隔：10.6m • 荷物用EV：2基 • 垂直搬送機：6基 • 接車バース：1面（16台）

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	ウニクス高崎	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㈱	㈱アルペン　他	大手食品スーパー　他	㈱ピーアンドディコンサルティング	みずほ信託銀行㈱
テナント数	1	23	10	1	1
テナント構成	• トイザらス、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	• 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	• 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	• 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	• 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

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	㈱ライフコーポレーション	大和ハウス工業㈱	大和情報サービス㈱
テナント数	1	1	1
テナント構成	• テナント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、足元商圏では優位性のある店舗規模 • 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	• 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	• 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

投資主の状況

所有者別投資主数・投資口数内訳

	第12期（2014年2月期）				第13期（2014年8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	3,798	92.03%	10,076	8.22%	5,675	92.96%	25,054	8.54%
金融機関	75	1.82%	78,271	63.87%	105	1.72%	192,561	65.61%
銀行・信託銀行	37	0.90%	70,258	57.33%	47	0.77%	172,341	58.72%
都市銀行	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
地方銀行	30	0.73%	10,736	8.76%	37	0.61%	30,500	10.39%
信託銀行	7	0.17%	59,522	48.57%	10	0.16%	141,841	48.33%
生命保険会社	5	0.12%	2,439	1.99%	7	0.11%	7,465	2.54%
損害保険会社	1	0.02%	2,797	2.28%	1	0.02%	5,594	1.91%
その他金融	32	0.78%	2,777	2.27%	50	0.82%	7,161	2.44%
信用金庫	19	0.46%	1,773	1.45%	31	0.51%	4,324	1.47%
その他	13	0.31%	1,004	0.82%	19	0.31%	2,837	0.97%
その他国内法人	151	3.66%	20,543	16.76%	190	3.11%	46,596	15.88%
外国人	89	2.16%	13,103	10.69%	117	1.92%	26,307	8.96%
証券会社	14	0.34%	547	0.45%	18	0.29%	2,962	1.01%
合計	**4,127**	**100.00%**	**122,540**	**100.00%**	**6,105**	**100.00%**	**293,480**	**100.00%**

投資主上位10社

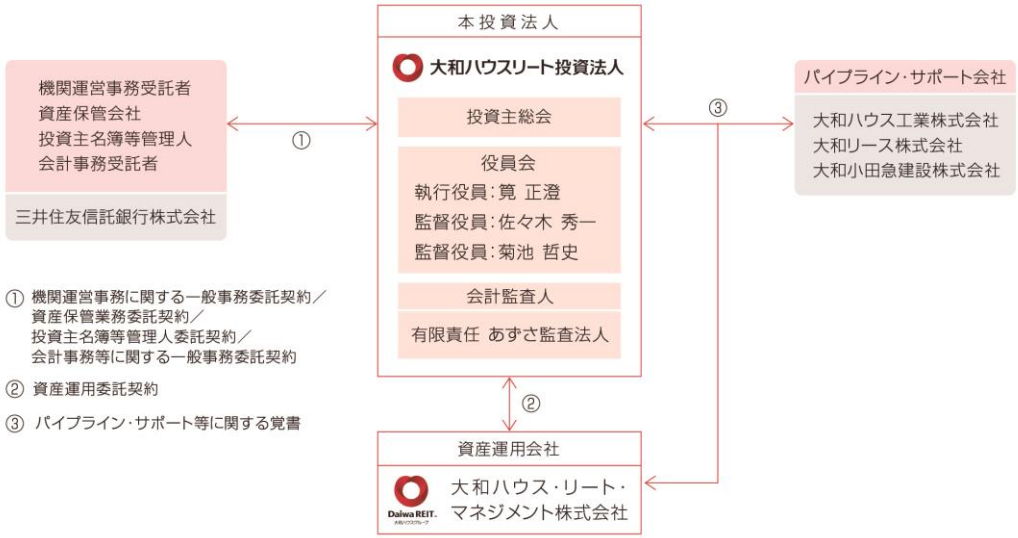
第13期（2014年8月期）		
氏名又は名称	所有口数（口）	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	78,908	26.89%
大和ハウス工業株式会社	37,600	12.81%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,211	9.61%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	15,262	5.20%
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,278	4.52%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,904	2.01%
富士火災海上保険株式会社	5,594	1.91%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	3,784	1.29%
株式会社八十二銀行	3,424	1.17%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	2,533	0.86%
合計	**194,498**	**66.27%**

資産運用会社・投資法人の概要

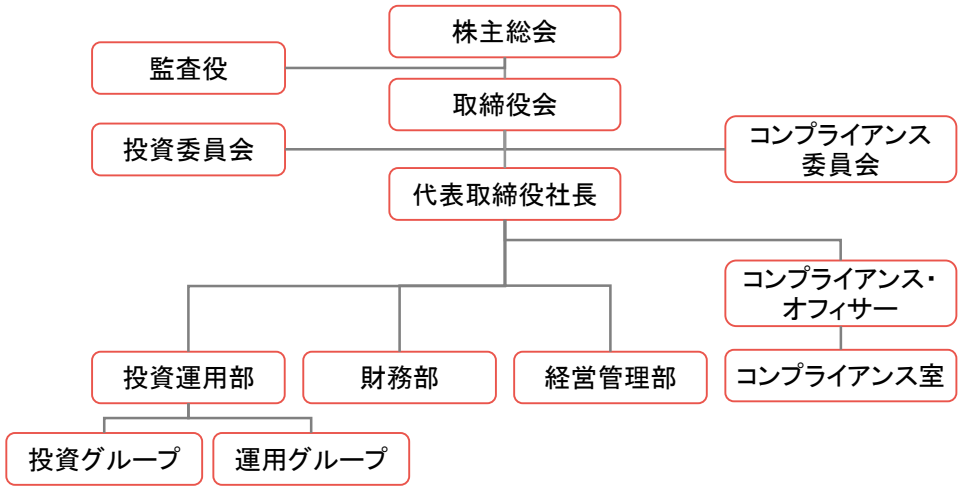
本資産運用会社の概要

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	● 宅地建物取引業　東京都知事（2）第86218号 ● 取引一任代理等　国土交通大臣認可第54 号 ● 金融商品取引業　関東財務局長（金商）第354 号

本投資法人の仕組図



本資産運用会社の運用体制



ディスクレーマー（免責注意事項）

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。