大和ハウスリート投資法人
第11期（2013年8月期）決算説明資料
2013年10月21日

Daiwa House REIT

11th

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

大和ハウスリート投資法人

（注）Dプロジェクト浦安Ⅰ/浦安Ⅱを含むエリアを上空から撮影したものです。

（注）フォレオせんだい宮の杜を含むエリアを上空から撮影したものです。

はじめに エグゼクティブ・サマリー P. 3
1 決算概要 P. 5
2 ポートフォリオの運用状況 P. 11
3 業績予想 P. 17
4 今後の成長戦略 P. 19
5 Appendix P. 25

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11期 決算概要	◆ 一口あたり分配金　16,055円　（予想 15,400円） ◆ LTV　48.0% ◆ 含み益　10,276百万円 ◆ ウニクス高崎の取得
2 ポートフォリオの運用状況	◆ NOI利回り　6.0% ◆ 稼働率　99.99%
3 業績予想 （一口あたり分配金）	◆ 第12期（2014年2月期）予想　15,600円 ◆ 第13期（2014年8月期）予想　15,300円
4 今後の成長戦略	◆ 資産規模 2,000億円超へ ◆ 大和ハウスグループのパイプラインの活用

1 決算概要

決算概要（PL）

- 予想分配金 15,400円を上回る分配金 16,055円の配当を実現
- 同条件での賃料改定、契約更新により安定収益を確保し、NOI利回り 6.0%を維持

第11期（2013年8月期）P/L実績

（単位：百万円）

	第11期 実績 2013年8月期	第10期 実績 2013年2月期	対前期	第11期 予想 2013/4/12時点	対予想
営業収益	4,128	2,421	1,706	4,122	5
賃貸事業収益	4,128	2,421	1,706	―	―
賃貸事業収入	4,036	2,346	1,690	―	―
その他賃貸事業収入	91	74	16	―	―
営業費用	1,807	968	838	1,866	▲ 58
賃貸事業費用	1,442	826	616	―	―
賃貸事業費用(減価償却費除く)	598	220	378	―	―
減価償却費	843	605	237	843	0
その他営業費用	365	142	222	―	―
営業利益	2,320	1,452	868	2,256	64
営業外収益	9	1	8	―	―
営業外費用	362	534	▲ 172	―	―
支払利息・融資関連費用	362	241	120	367	▲ 5
その他	0	292	▲ 292	―	―
経常利益	1,967	919	1,048	1,889	78
当期純利益	1,967	918	1,048	1,888	78
1口あたり分配金	16,055円	7,278円	8,777円	15,400円	655円
1口あたりFFO（注1）	22,939円	12,444円	10,495円	―	―
賃貸NOI（注2）	3,529	2,200	1,328	―	―
賃貸NOI利回り	6.0%	6.5%	▲ 0.5%	―	―
運用日数	184日	93日（注3）	91日	184日	―

（注1）1口あたり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2）賃貸NOI（Net Operating Income）：賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（注3）上場日（2012年11月28日）以降の日数

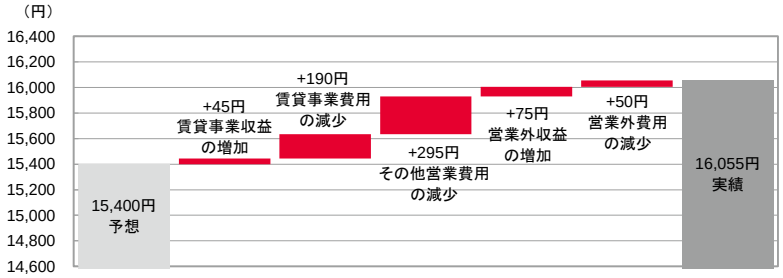
主な変動要因（対予想）

対予想	✓ 賃貸事業収益の増加 ・同条件での賃料改定、契約更新 ・水道光熱費の増加	+5百万円
	✓ 賃貸事業費用の減少 ・修繕費の減少	▲23百万円
	✓ その他営業費用の減少 ・IR・開示費用、専門家報酬等の減少	▲35百万円
	✓ 営業外収益の増加 ・消費税還付加算金の発生	+9百万円
	✓ 営業外費用の減少 ・支払利息の減少	▲5百万円

賃料改定・契約更新状況

物流施設	該当テナントなし
商業施設	
＜主要テナント＞	1テナント　同条件にて賃料更改
＜上記以外＞	2テナント　同条件にて契約更新
	3テナント　同条件にて賃料更改

第11期一口あたり分配金増減要因（対予想）



決算概要（BS）

- LTV 48.0%と安定した水準を維持
- 鑑定評価額のアップに伴い、含み益が大幅に増加

第11期（2013年8月期）B/S実績

（単位：百万円）

	第11期 実績 2013年8月期	第10期 実績 2013年2月期	対前期
総資産	131,372	127,779	3,592
総負債	70,023	67,506	2,517
有利子負債	63,000	61,000	2,000
敷金・保証金	6,081	5,935	145
純資産	61,348	60,272	1,075
LTV（Loan to Value）（注1）	48.0%	47.7%	0.2%
LTV（敷金・保証金含む）	52.6%	52.4%	0.2%
物件数	25物件	24物件	1物件
含み損益	10,276	5,945	4,331
帳簿価格	115,515	113,638	1,877
鑑定評価額	125,791	119,583	6,208
発行済投資口数	122,540口	122,540口	0口
1口あたり純資産	500,640円	491,863円	8,777円
1口あたりNAV（Net Asset Value）（注2）	568,441円	533,096円	35,345円

（注1）LTV：有利子負債 / 総資産
（注2）1口あたりNAV：（出資総額＋鑑定評価含み損益）/ 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 ・ウニクス高崎取得による固定資産の増加	+3,592百万円
	✓ 有利子負債の増加 ・ウニクス高崎取得に伴う借入の増加	+2,000百万円
	✓ 敷金・保証金の増加 ・ウニクス高崎の敷金による増加	+145百万円
	✓ 含み損益の増加 ・鑑定キャップレート見直しによる評価額の増加	+4,331百万円

鑑定評価額の変動状況

	第11期 2013年8月期	第10期 2013年2月期	前期比
ポートフォリオ	125,791百万円	122,273百万円	+3,518百万円
物流施設	99,041百万円	96,013百万円	+3,028百万円
商業施設	26,750百万円	26,260百万円	+490百万円

※ 第11期取得資産（ウニクス高崎）については第10期末数値として物件取得時の鑑定評価にかかわる数値（2,690百万円）を加算して記載しています。

財務の状況

- 借入の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化を図り、安定した財務基盤を形成
- LTV 45～50%を巡航ベースとした安定した財務運営

借入状況

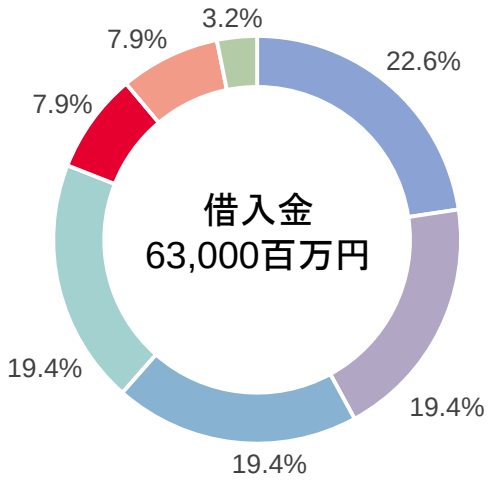
LTV	48.0 %
借入金総額	63,000 百万円
固定金利比率	100.0 %
長期借入比率	100.0 %
平均借入利率	0.92 %
平均借入残存期間	3.9 年
コミットメントライン	10,000 百万円

格付の状況

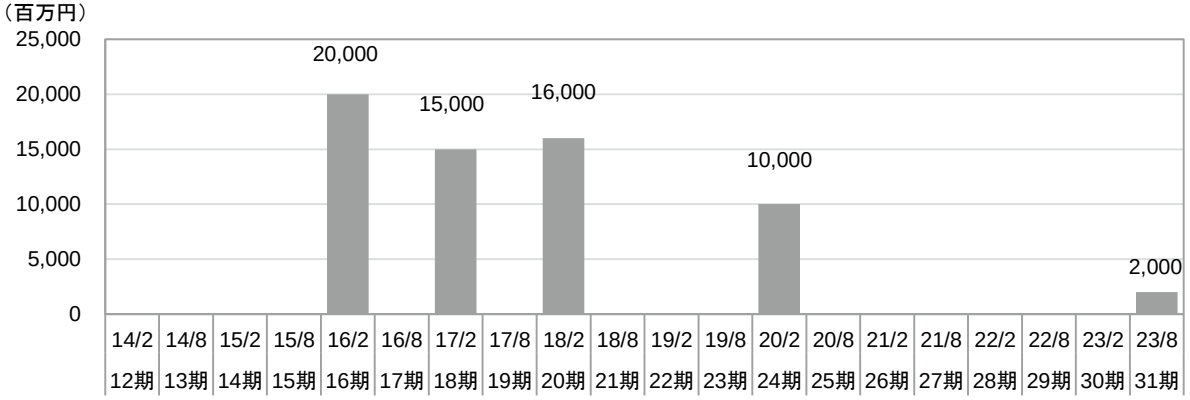
信用格付業者	JCR （株式会社日本格付研究所）
長期発行体格付	AA-（安定的）

借入先内訳

三井住友信託銀行㈱	14,250百万円
㈱三井住友銀行	12,250百万円
㈱三菱東京UFJ銀行	12,250百万円
㈱みずほ銀行	12,250百万円
三菱UFJ信託銀行㈱	5,000百万円
㈱日本政策投資銀行	5,000百万円
㈱りそな銀行	2,000百万円



返済期限の分散



第11期新規物件取得（ウニクス高崎）

- ◆ 長期のサブリース型マスターリース契約による長期的な安定収益の確保
- ◆ スポンサー以外の第三者から競争力のある専門店集積型商業施設の取得

取得日	2013年3月27日
所在地	群馬県高崎市飯塚町1150-5
建築時期	2008年11月5日
取得価格	2,570百万円
鑑定評価額	2,690百万円（価格時点：2013年2月28日）
NOI利回り	7.6%（取得時）
賃借人	㈱ピーアンドディコンサルティング
代表的テナント	㈱ヤオコー
特徴	• JR「高崎」駅の北側2km、高崎中心部と高崎環状線を結ぶ片側二車線の生活道路沿いに立地 • 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が複合するSC • 距離別商圏人口は、1km圏1.6万人、3km圏11.5万人、5km圏22.0万人であり、標準的な人口ボリューム • 車移動距離では3km圏を概ね15分でカバーできており、ドライブタイム商圏の広がりは良好

内部成長及び環境配慮に関する取り組み

- ◆ アクロスモール新鎌ヶ谷にて省エネ・節電対策への投資によりマスターリース賃料増額を実現
- ◆ Dプロジェクト八王子にてDBJ Green Building認証を取得

アクロスモール新鎌ヶ谷 共用部照明設備LED化工事

➢ 消費電力量、CO_2排出量を削減するために、共用部照明をLED照明とするリニューアル工事を実施し、マスターリース契約の賃料を変更

投資額	55,500千円
年間賃料	546,000千円（変更前） ⇒ 551,400千円（変更後） ➢ 5,400千円 UP
鑑定評価額	6,970百万円（変更前） ⇒ 7,270百万円（変更後） ➢ 300百万円 UP （賃料 UP ＋ 鑑定キャップレート見直し ▲0.2%）

DBJ Green Building認証の取得

認証物件	Dプロジェクト八王子
認証ランク	ゴールド
評価ポイント	・ 東日本大震災を契機に新たに制震ダンパーを導入したほか、災害時のBCPにつきテナントと綿密なコミュニケーションを図っている等、ハード・ソフト両面での防災対応を実施している点 ・ ゆとりある基本スペック（天井高、床荷重、柱スパン）に加えて、トラックの上層階へのアクセスを可能にするスロープや屋内二面バースを備えている等、テナントニーズに対応した構造となっている点

DBJ Green Building
Gold
2013

極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされた物流施設

2 ポートフォリオの運用状況

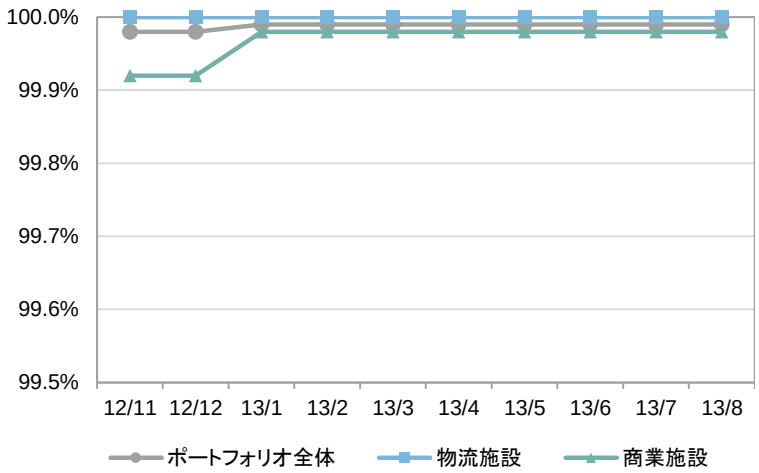
ポートフォリオ・サマリー

- 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 99.99%と高い水準を維持

	ポートフォリオ	物流施設	商業施設
取得価格	117,089百万円	89,010百万円	28,079百万円
物件数	25物件	19物件	6物件
平均賃貸借契約期間（年間賃料ベース）	17.6年	18.8年	14.3年
平均賃貸借残存期間（年間賃料ベース）	12.6年	13.6年	9.8年
平均NOI利回り（注）	6.0%	5.9%	6.2%
平均築年数（取得価格ベース）	5.9年	5.9年	5.7年
期末稼働率	99.99%	100.00%	99.98%

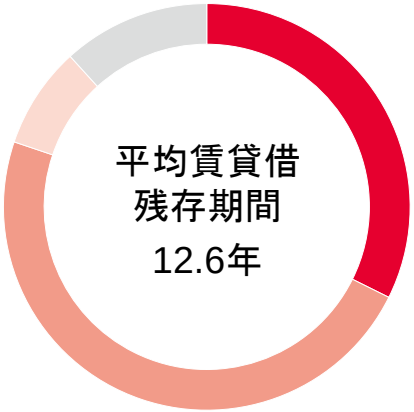
（注） ウニクス高崎の固都税は費用化されておりません。

稼働率推移



ポートフォリオの分散状況 ①

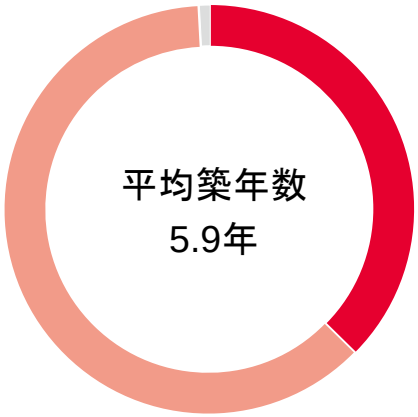
◆賃貸借残存期間別（年間賃料ベース）



15年以上	32.3%
10年以上15年未満	47.8%
5年以上10年未満	8.1%
5年未満	11.8%

10年以上 80.1%

◆築年数別（取得価格ベース）



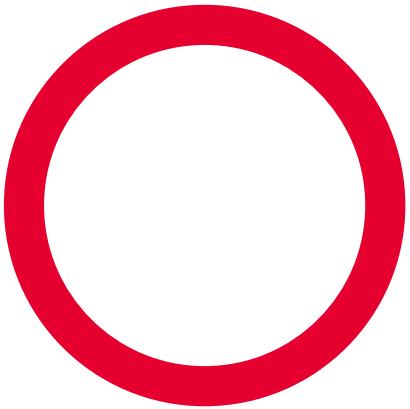
5年未満	37.3%
5年以上10年未満	61.8%
10年以上	0.9%

10年未満 99.1%

◆賃貸借契約期間別（年間賃料ベース）

10年以上	97.6%
10年未満	2.4%

◆固定賃料比率

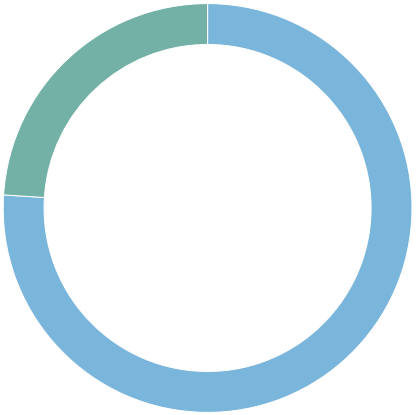


固定賃料	100.0%

2013年8月末現在

ポートフォリオの分散状況 ②

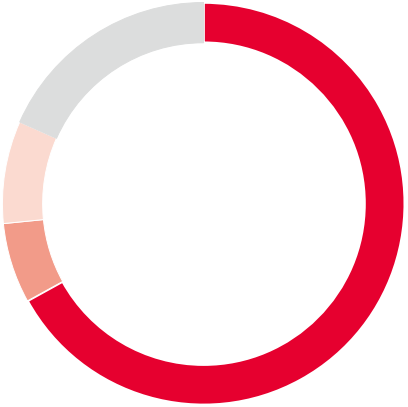
◆用途別（取得価格ベース）



■物流施設　（19物件）
89,010百万円　76.0%

■商業施設　（6物件）
28,079百万円　24.0%

◆地域区分別（取得価格ベース）



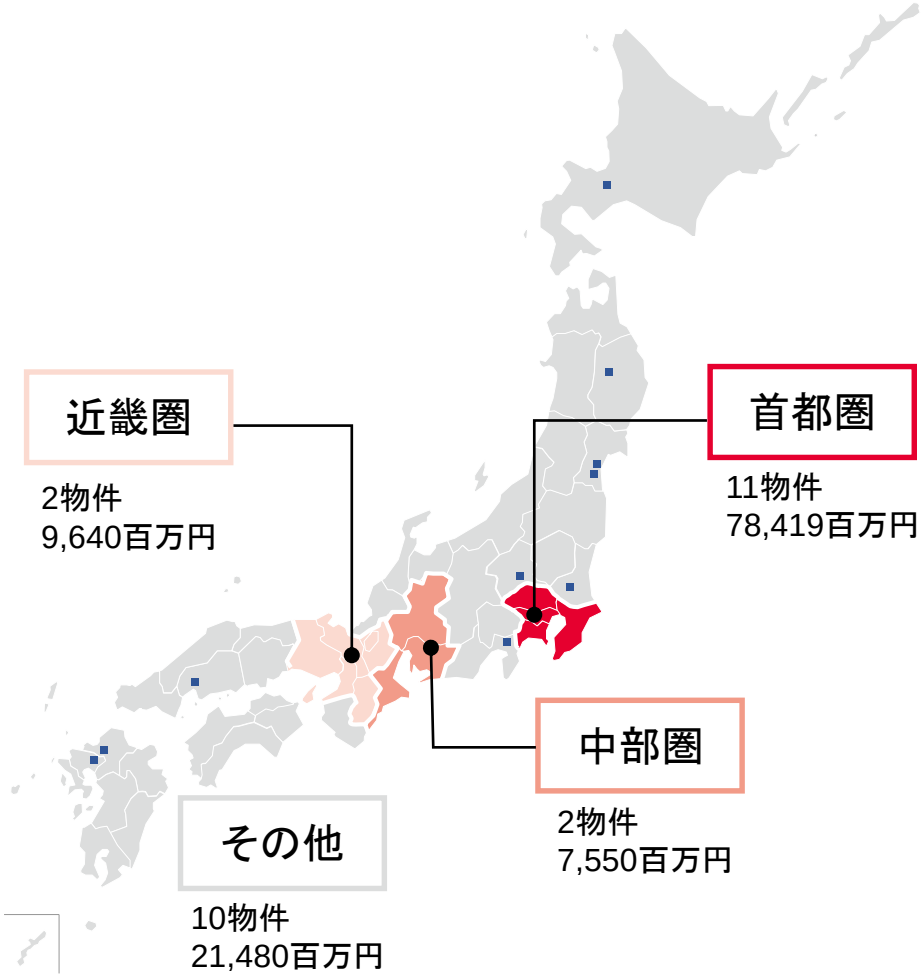
■首都圏　67.0%

■中部圏　6.4%

■近畿圏　8.2%

■その他　18.3%

三大都市圏
81.7%



2013年8月末現在

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	建築時期（注）	取得価格		鑑定評価額（百万円）	NOI 利回り	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	6.5%	8,170	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	10.8%	13,500	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	2.2%	2,980	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	3.8%	5,630	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	6.6%	8,350	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	18.3%	22,900	5.1%	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	2.2%	2,710	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	4.4%	5,750	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	5.7%	7,750	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	0.8%	1,070	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	3.9%	5,300	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	0.5%	781	8.4%	6,749.10	100.00%	1.9%
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県岩手郡	2002年9月13日	1,000	0.9%	1,150	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	1.1%	1,370	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	2.5%	3,230	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	0.8%	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	0.8%	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	2.6%	3,590	6.9%	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	1.8%	2,540	6.9%	8,826.00	100.00%	4.2%
物流施設　合計			**19物件**	**89,010**	**76.0%**	**99,041**	**5.9%**	**440,887.32**	**100.00%**	**-**
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	6.3%	7,270	6.2%	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	4.3%	4,350	5.9%	16,380.78	99.91%	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	4.6%	4,800	5.8%	9,705.31	100.00%	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	2.2%	2,700	8.2%	9,277.08	100.00%	1.0%
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	1.4%	1,500	3.5%	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	5.2%	6,130	6.9%	19,845.72	100.00%	2.8%
商業施設　合計			**6物件**	**28,079**	**24.0%**	**26,750**	**6.2%**	**99,925.17**	**99.98%**	**-**
ポートフォリオ　合計			**25物件**	**117,089**	**100.0%**	**125,791**	**6.0%**	**540,812.49**	**99.99%**	**1.9%**

（注）「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。
※　ウニクス高崎の固都税は費用化されておりません。

賃料改定時期

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2014年 2月期 第12期	2014年 8月期 第13期	2015年 2月期 第14期	2015年 8月期 第15期	2016年 2月期 第16期	2016年 8月期 第17期	2017年 2月期 第18期	2017年 8月期 第19期	2018年 2月期 第20期	2018年 8月期 第21期	賃料改定時期	契約満了時期
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											2014/2/27	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											2014/2/27	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											2014/5/1	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											2014/3/23	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											2014/1/15	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											2013/12/25	2023/1/31
L-B-17	Dプロジェクト西広島B棟	北港運輸㈱	固定											2013/11/1	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					-	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
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		2013/12/12	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											2014/3/27	2028/3/26
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											2014/3/27	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-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

第12期（2014年2月期）	物流施設	賃料改定　5 テナント
	商業施設　＜主要テナント＞	賃料改定　1 テナント

第13期（2014年8月期）	物流施設	賃料改定　2 テナント
	商業施設　＜主要テナント＞	賃料改定　2 テナント
	＜上記以外＞	賃料改定　1 テナント
		契約満了　3 テナント

3 業績予想

業績予想

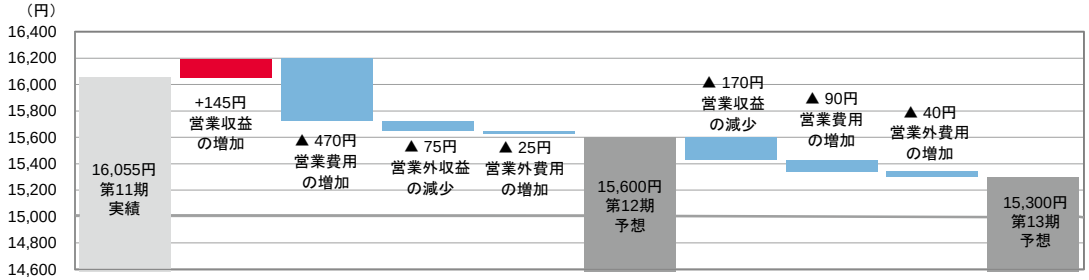
- 安定した分配金水準 15,000円超を継続
- 第12期予想 15,600円　/　第13期予想 15,300円

第12期（2014年2月期）及び第13期（2014年8月期）業績予想

（単位：百万円）

	第11期 実績 2013年8月期	第12期 予想 2014年2月期 2013/10/18時点	対第11期 実績	第13期 予想 2014年8月期 2013/10/18時点	対第12期 予想
営業収益	4,128	4,145	17	4,124	▲ 21
営業利益	2,320	2,281	▲ 39	2,248	▲ 32
経常利益	1,967	1,917	▲ 50	1,879	▲ 37
当期純利益	1,967	1,916	▲ 50	1,879	▲ 37
1口あたり分配金	16,055円	15,600円	▲ 455円	15,300円	▲ 300円
1口あたりFFO	22,939円	22,535円	▲ 404円	22,230円	▲ 305円
【主な費用】					
固都税	355	355	0	366	10
減価償却費	843	845	1	845	0
借入関連費用	362	364	2	369	4

第12期及び第13期一口あたり分配金増減要因



第12期（2014年2月期）の主な変動要因（対第11期）

第12期予想
＜対第11期実績＞

- ✓ 営業収益の増加　+17百万円
  - ・ウニクス高崎 収益通期寄与
  - ・アクロスモール新鎌ヶ谷 賃料増額収益通期寄与
- ✓ 営業費用の増加　+56百万円
  - ・修繕費の増加
  - ・ウニクス高崎 外注委託費等費用通期発生
- ✓ 営業外収益の減少　▲8百万円
  - ・前期に消費税還付加算金を計上
- ✓ 営業外費用の増加　+2百万円
  - ・支払利息の増加

第13期（2014年8月期）の主な変動要因（対第12期）

第13期予想
＜対第12期予想＞

- ✓ 営業収益の減少　▲21百万円
  - ・賃料改定、契約更改
- ✓ 営業費用の増加　+11百万円
  - ・ウニクス高崎 固都税発生
- ✓ 営業外費用の増加　+4百万円
  - ・支払利息の増加

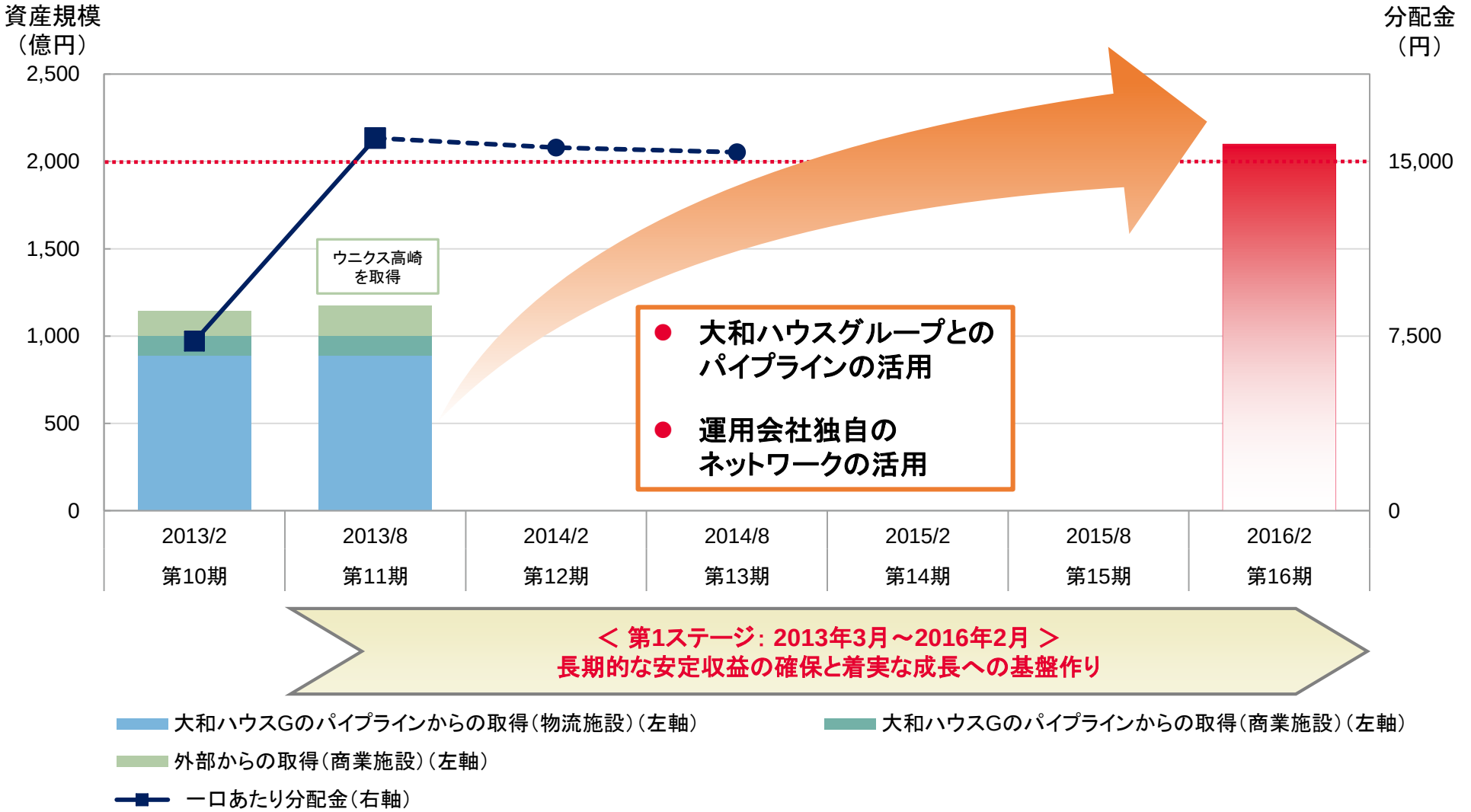
4 今後の成長戦略

環境認識及び成長戦略

	環境認識	成長戦略
外部成長	【物流】 ◆ 物流REITの新規上場、新規プレイヤーの参入及び物流施設に対する評価の高まりを受けて、物件取得競争は激化、期待利回りは三大都市圏を中心に低下の傾向にある。 ◆ J-REITにおける物流施設の保有割合は、大幅に上昇している。 【商業】 ◆ 再開発案件の増加等により、大型店の新規出店は回復基調にある。 ◆ アーバン型の期待利回りは都心を中心に低下傾向にあるが、郊外型の期待利回りは横ばいの傾向にある。	【物流】 ◆ スポンサーからのパイプラインを最大限に活用し、スポンサーからのBTS型の「高機能型物流施設」の物件供給を中心に、安定収益を確保し着実な成長を図る。 【商業】 ◆ スポンサーからのパイプラインを最大限に活用し、スポンサーからの「専門店集積型商業施設」の物件供給を中心としながら、外部からの優良物件の取得にも努め、安定収益を確保し着実な成長を図る。
内部成長	【物流】 ◆ 首都圏のマルチテナント型の空室率は、過去最低を更新しているが、新規供給は続いているため、一時的な空室率の上昇が見込まれる。 【商業】 ◆ 所得底打ち感の中でデフレ脱却の動きは広がりつつあり、震災後の小売セクターパフォーマンスは堅調であったが、消費税の増税が目前に迫り、楽観できなくなってきている。	【物流】 ◆ 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・向上に努める。 【商業】 ◆ 各テナントの売上動向等に注視し、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・契約更新時の賃料の維持・向上、稼働率の維持・向上に努める。
財務運営	◆ 長期金利は、不安定な状況から足許では落ち着きを取り戻しつつある。 ◆ 金融機関の融資姿勢は、依然として積極的な状況が続いている。 ◆ J-REITにおけるエクイティによる資金調達は、活発な状況が続いている。	◆ 長期金利の動向に注視しながら、強固なバンクフォーメーションに基づく計画的かつ機動的な財務運営を行い、健全性を維持する。 ◆ 賃貸借残存期間が長期であることも踏まえ、借入の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化を図り、安定した財務基盤の維持・強化を図る。

今後の成長戦略

- 安定した分配金水準の維持・向上を図り、1口あたり 15,000円超の分配を目指す
- 資産規模を拡大し、2016年2月（第16期）までに資産規模 2,000億円超を目指す



大和ハウスグループとのパイプライン（開発実績・予定一覧）①

物件名称	分類	所在地	竣工年月（予定）	階数	延床面積（㎡）
物流施設					
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠC棟	BTS型	埼玉県久喜市	2011年10月	3階建	24,464
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ⅡG棟	BTS型	埼玉県久喜市	2013年6月	3階建	53,898
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B棟	BTS型	埼玉県川越市	2011年5月	3階建	17,487
Dプロジェクト川越C棟	BTS型	埼玉県川越市	2012年9月	2階建	21,144
Dプロジェクト東松山	BTS型	埼玉県東松山市	2008年9月	4階建	19,119
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B棟	BTS型	千葉県松戸市	2011年3月	5階建	21,125
DPL犬山	BTS型	愛知県犬山市	2013年10月	3階建	22,718
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プロジェクト札幌東A棟	BTS型	北海道札幌市	2009年10月	4階建	13,225
Dプロジェクト福岡箱崎	BTS型	福岡県福岡市	2012年10月	4階建	34,711
Dプロジェクトひびき灘	BTS型	福岡市北九州市	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とのパイプライン（開発実績・予定一覧）②

◆物流施設

D プロジェクト久喜菖蒲ⅠC棟

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B棟

D プロジェクト川越C棟

D プロジェクト東松山

D プロジェクト八潮

D プロジェクト松戸B棟

DPL犬山

D プロジェクト西淀川Ⅱ

D プロジェクト福岡箱崎

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

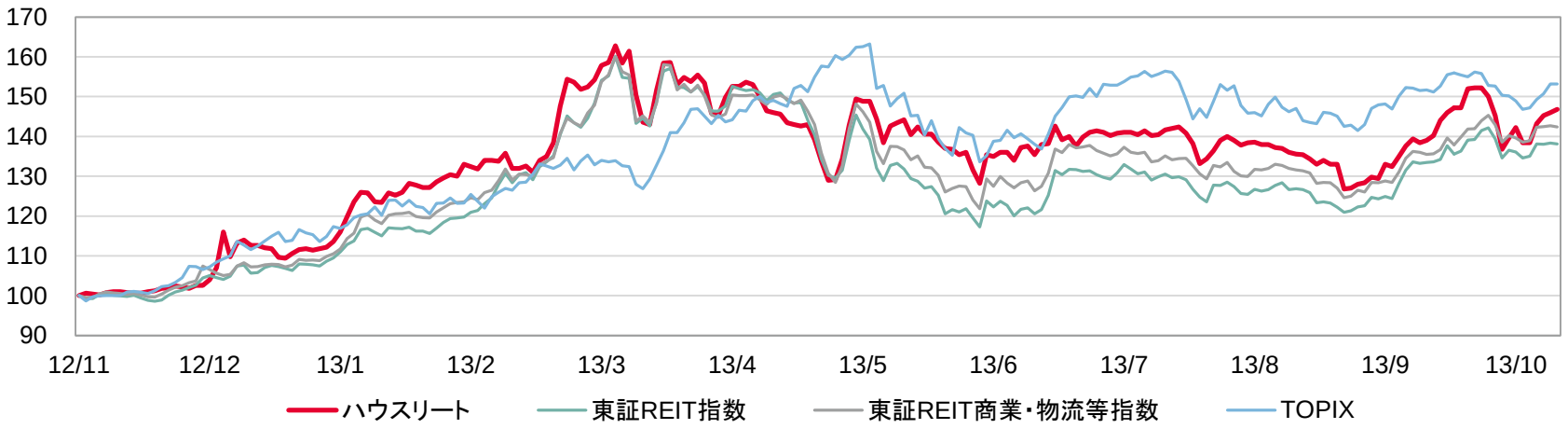
5 Appendix

投資口価格の推移

投資口価格及び出来高の推移

出所：QUICK

相対価格の推移

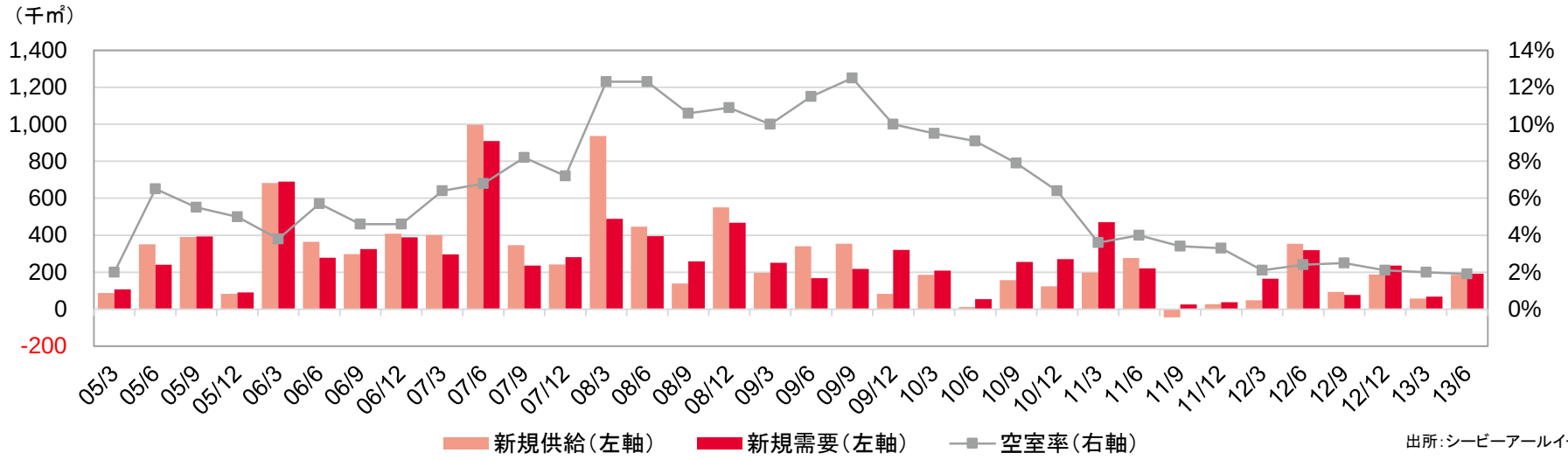


出所：QUICK

※ ハウスリートの投資口価格はIPO価格の50万円、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。

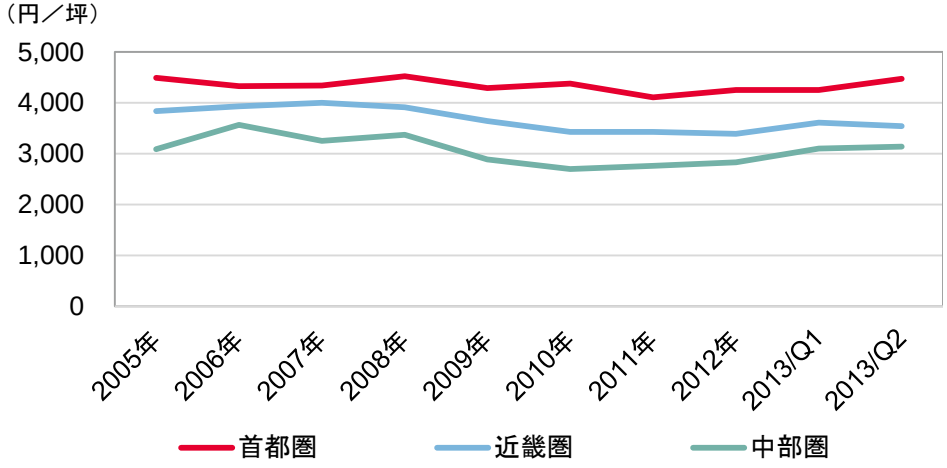
物流施設を取り巻く事業環境

三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



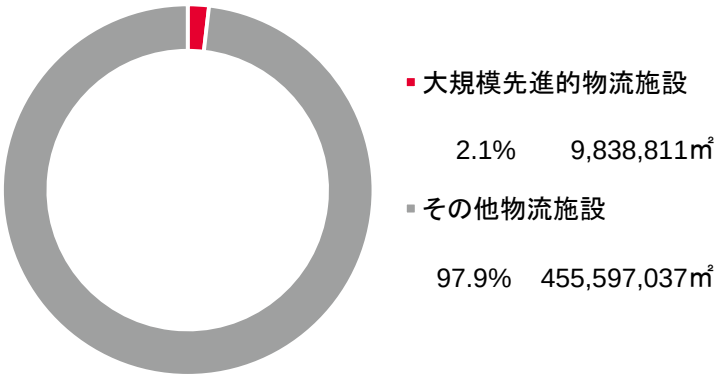
出所：シービーアールイー株式会社

三大都市圏における賃貸物流施設の募集賃料動向



出所：シービーアールイー株式会社

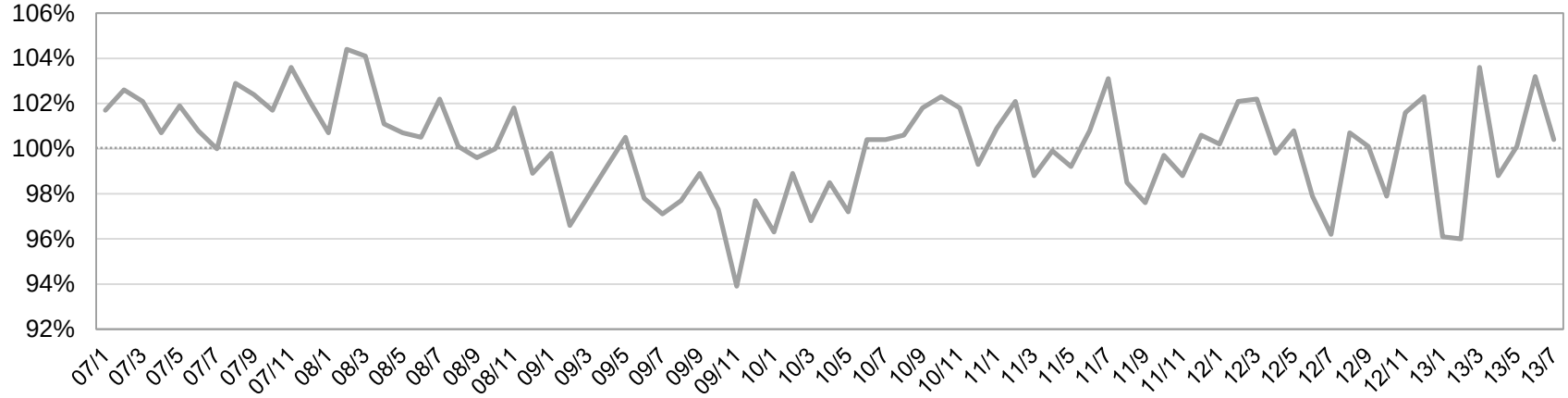
大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



出所：シービーアールイー株式会社

商業施設を取り巻く事業環境

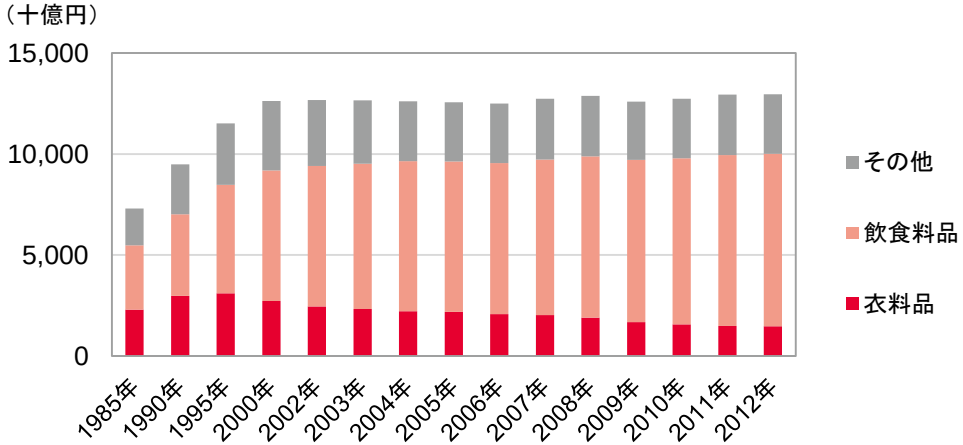
大型小売店業態におけるスーパーの販売額の前年同月比推移



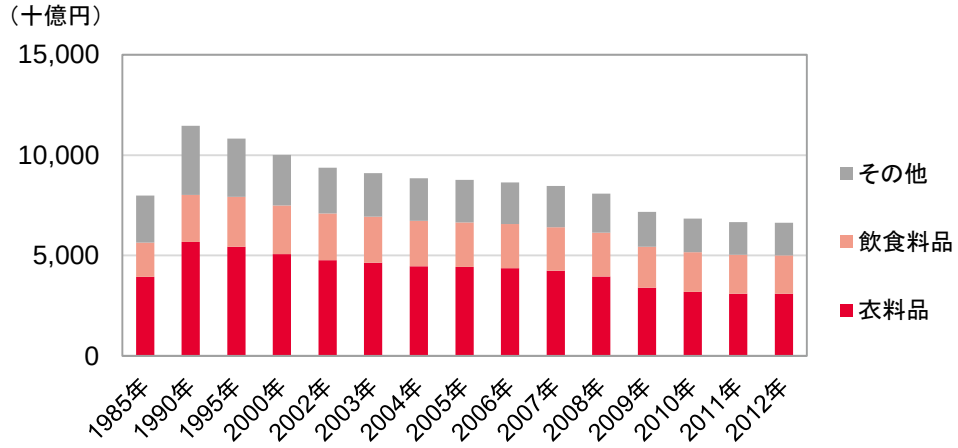
出所：経済産業省「商業動態統計調査」

スーパー及び百貨店における年間販売額の内訳の推移

<スーパー>



<百貨店>



出所：経済産業省「商業販売統計」、「商業動態統計調査」

貸借対照表

（単位：千円）

	第10期 2013年2月期	第11期 2013年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,959,773	7,513,846
信託現金及び信託預金	7,362,648	7,706,696
営業未収入金	13,731	11,648
前払費用	134,656	133,247
未収消費税等	2,172,672	―
その他	104,928	100,116
流動資産合計	13,748,410	15,465,556
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,402,113	53,380,855
減価償却累計額	▲ 1,843,680	▲ 2,645,266
信託建物（純額）	50,558,432	50,735,588
信託構築物	2,106,811	2,156,788
減価償却累計額	▲ 86,927	▲ 128,977
信託構築物（純額）	2,019,883	2,027,810
信託土地	61,060,143	62,751,887
有形固定資産合計	113,638,459	115,515,287
無形固定資産		
その他	3,230	2,890
無形固定資産合計	3,230	2,890
投資その他の資産		
投資有価証券	6,054	6,134
長期前払費用	383,358	382,315
投資その他の資産合計	389,412	388,449
固定資産合計	114,031,102	115,906,627
資産合計	127,779,512	131,372,184

	第10期 2013年2月期	第11期 2013年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	43,535	75,895
未払金	8,145	12,205
未払費用	78,951	301,698
未払法人税等	605	605
未払消費税等	―	119,485
前受金	385,684	408,916
その他	53,628	23,895
流動負債合計	570,552	942,702
固定負債		
長期借入金	61,000,000	63,000,000
信託預り敷金及び保証金	5,935,967	6,081,051
固定負債合計	66,935,967	69,081,051
負債合計	67,506,519	70,023,753
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,381,050	59,381,050
剰余金		
当期未処分利益	891,943	1,967,380
剰余金合計	891,943	1,967,380
投資主資本合計	60,272,993	61,348,430
純資産合計	60,272,993	61,348,430
負債純資産合計	127,779,512	131,372,184

損益計算書

（単位：千円）

		第10期 2013年2月期	第11期 2013年8月期
営業収益			
	賃貸事業収入	2,346,448	4,036,575
	その他賃貸事業収入	74,727	91,571
	営業収益合計	2,421,176	4,128,146
営業費用			
	賃貸事業費用	826,422	1,442,583
	資産運用報酬	68,922	275,240
	資産保管手数料	1,833	11,457
	一般事務委託手数料	15,574	16,628
	役員報酬	6,000	6,000
	その他営業費用	50,175	55,730
	営業費用合計	968,929	1,807,640
営業利益		1,452,247	2,320,505
営業外収益			
	受取利息	612	1,281
	消費税等還付加算金	41	7,576
	受取保険金	750	645
	その他	80	80
	営業外収益合計	1,484	9,583
営業外費用			
	支払利息	153,538	285,344
	投資口交付費	292,785	ー
	融資関連費用	87,859	76,847
	その他	19	8
	営業外費用合計	534,203	362,200
経常利益		919,528	1,967,888
税引前当期純利益		919,528	1,967,888
法人税、住民税及び事業税		605	605
法人税等合計		605	605
当期純利益		918,923	1,967,283
前期繰越利益又は前期繰越損失（▲）		▲ 26,979	97
当期未処分利益		891,943	1,967,380

有利子負債一覧表

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	返済期限	期間	摘要	残存期間
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	2.2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	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㈱	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	4.2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	6.2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								
	三井住友信託銀行㈱	2,000	2,000	1.49625% （注1）	固定 （注1）	2013/3/27	2023/3/27	10年	無担保 無保証	9.6年
有利子負債　合計			**63,000**	**0.92%**	**-**	**-**	**-**	**4.6年**	**-**	**3.9年** （注2）

（注1） 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。
（注2） 借入残高により加重平均して算出しています。

不動産鑑定評価額 比較表

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	第11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 還元利回り			DCF法 割引率			DCF法 最終還元利回り			鑑定会社(注1)
					第10期	第11期	差異	第10期	第11期	差異	第10期	第11期	差異	第10期	第11期	差異	
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	7,569	601	7,920	8,170	250	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	5.7%	5.5%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	12,511	989	12,900	13,500	600	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	（注2）	（注3）	-	5.7%	5.5%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2,594	386	2,890	2,980	90	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	5.6%	5.4%	▲ 0.2%	5.8%	5.6%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	4,427	1,203	5,520	5,630	110	5.4%	5.4%	0.0%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	5.7%	5.6%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	7,678	672	8,070	8,350	280	4.9%	4.8%	▲ 0.1%	5.1%	4.9%	▲ 0.2%	5.2%	5.0%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	21,351	1,549	22,200	22,900	700	4.9%	4.8%	▲ 0.1%	5.0%	4.8%	▲ 0.2%	5.2%	5.0%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2,544	166	2,620	2,710	90	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	5.5%	5.3%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	5,063	687	5,580	5,750	170	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	5.7%	5.5%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	6,602	1,148	7,520	7,750	230	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	5.8%	5.6%	▲ 0.2%	6.1%	5.9%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	894	176	1,050	1,070	20	5.9%	5.9%	0.0%	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	6.2%	6.1%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	4,582	718	5,120	5,300	180	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	5.6%	5.4%	▲ 0.2%	5.8%	5.6%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	597	184	773	781	8	6.5%	6.5%	0.0%	（注4）	（注5）	-	6.8%	6.7%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	992	158	1,130	1,150	20	6.4%	6.4%	0.0%	6.4%	6.3%	▲ 0.1%	6.7%	6.6%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1,237	133	1,340	1,370	30	6.0%	5.9%	▲ 0.1%	（注6）	（注7）	-	6.3%	6.1%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2,854	376	3,170	3,230	60	5.6%	5.6%	0.0%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	945	165	1,100	1,110	10	5.8%	5.8%	0.0%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	6.1%	6.0%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	992	168	1,130	1,160	30	5.9%	5.9%	0.0%	6.0%	（注8）	-	6.2%	6.1%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	3,080	510	3,500	3,590	90	6.1%	6.0%	▲ 0.1%	（注9）	（注10）	-	6.4%	6.2%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	2,083	457	2,480	2,540	60	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	6.0%	5.8%	▲ 0.2%	6.2%	6.0%	▲ 0.2%	谷澤
	物流施設 合計	**89,010**	**88,604**	**10,437**	**96,013**	**99,041**	**3,028**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6,850	420	6,970	7,270	300	6.6%	6.4%	▲ 0.2%	6.3%	6.1%	▲ 0.2%	6.8%	6.6%	▲ 0.2%	不動研
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4,716	▲ 366	4,350	4,350	0	6.8%	6.8%	0.0%	6.3%	6.3%	0.0%	6.9%	6.9%	0.0%	不動研
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	4,992	▲ 192	4,700	4,800	100	6.5%	6.3%	▲ 0.2%	6.0%	5.8%	▲ 0.2%	6.5%	6.3%	▲ 0.2%	不動研
R-M-4	ウニクス高崎	2,570	2,649	51	2,690	2,700	10	7.2%	7.2%	0.0%	6.9%	6.9%	0.0%	7.4%	7.4%	0.0%	不動研
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1,646	▲ 146	1,440	1,500	60	6.0%	5.8%	▲ 0.2%	5.6%	5.4%	▲ 0.2%	6.1%	5.9%	▲ 0.2%	不動研
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	6,055	75	6,110	6,130	20	6.8%	6.8%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	7.0%	7.0%	0.0%	不動研
	商業施設 合計	**28,079**	**26,911**	**▲ 161**	**26,260**	**26,750**	**490**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ポートフォリオ 合計	**117,089**	**115,515**	**10,276**	**122,273**	**125,791**	**3,518**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 第11期取得資産については、第10期末数値として物件取得時の鑑定評価にかかわる数値を記載しています。
（注1） 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
（注2） 1～6年度5.4%、7～10年度5.5%
（注3） 1～6年度5.2%、7～10年度5.3%
（注4） 1～5年度6.4%、6～10年度6.5%
（注5） 1～4年度6.3%、5～10年度6.4%
（注6） 1～8年度5.9%、9～11年度6.0%
（注7） 1～8年度5.7%、9～10年度5.8%
（注8） A棟：1～10年度5.9%、11年度～6.0% / B棟：5.9%
（注9） A棟：1～3年度5.9%、4年度～6.1% / B棟：1～9年度5.9%、10年度～6.1% / C棟：6.1% / D棟：1～9年度6.0%、10年度～6.1%
（注10） A棟：1～2年度5.7%、3年度～5.9% / B棟：1～9年度5.7%、10年度～5.9% / C棟：5.9% / D棟：1～8年度5.8%、9年度～5.9%

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10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
	92日	184日	92日	184日	93日	184日	92日	184日	93日	184日	92日	184日	93日	184日	93日	184日	93日	184日	92日	184日
賃貸事業収益	非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）	
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	126	220	214	366	44	81	82	151	116	200	306	554	39	69	89	153	129	226	17	31
減価償却費	33	49	69	104	10	15	17	26	29	44	72	109	10	15	29	44	37	56	6	9
賃貸事業損益	93	170	144	261	34	65	64	124	87	156	233	445	29	53	59	109	91	169	10	21
NOI利回り（年換算）	6.6%	5.7%	6.8%	5.8%	6.8%	6.2%	7.4%	6.8%	6.0%	5.2%	5.7%	5.1%	6.1%	5.4%	6.9%	6.0%	7.6%	6.8%	7.6%	6.9%
償却後利回り（年換算）	4.9%	4.4%	4.6%	4.1%	5.2%	5.0%	5.8%	5.6%	4.5%	4.0%	4.3%	4.1%	4.5%	4.2%	4.6%	4.3%	5.4%	5.1%	4.8%	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		物流施設合計	
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			
運用日数	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
	93日	184日	93日	184日	92日	184日	93日	184日	92日	184日	93日	184日	92日	184日	93日	184日	93日	184日	92日（注2）	184日
賃貸事業収益	非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		非開示（注1）		62	121	非開示（注1）		1,552	3,023
賃貸事業収入															61	120			1,539	2,999
その他															0	1			12	24
賃貸事業費用															2	13			48	368
公租公課															-	9			0	265
外注委託費															1	3			38	74
保険料															0	0			2	5
修繕費															-	0			1	12
その他															0	0			5	9
賃貸NOI	80	142	14	25	20	36	24	43	55	99	18	33	21	38	60	108	40	73	1,504	2,655
減価償却費	20	30	4	7	7	11	10	15	19	28	5	8	4	7	18	28	13	20	422	633
賃貸事業損益	60	112	10	18	12	25	14	28	36	70	12	24	16	30	41	80	27	53	1,081	2,021
NOI利回り（年換算）	6.8%	6.2%	9.7%	8.4%	8.1%	7.3%	7.7%	6.9%	7.7%	6.9%	7.7%	6.9%	8.6%	7.6%	7.6%	6.9%	7.6%	6.9%	6.7%	5.9%
償却後利回り（年換算）	5.1%	4.8%	6.7%	6.0%	5.1%	5.1%	4.5%	4.5%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	6.7%	6.2%	5.3%	5.1%	5.1%	5.0%	4.8%	4.5%

（注1）賃借人の承諾が得られなかったため開示していません。（注2）取得価格により加重平均して算出しています。

物件別収支 ②

（単位：百万円）

物件番号		R-M-1		R-M-2		R-M-3		R-M-4		R-R-1		R-R-2		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					
運用日数		第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
		181日	184日	181日	184日	181日	184日		158日	181日	184日	92日	184日	160日（注2）	184日	107日（注2）	184日
賃貸事業収益		273	273	188	189	235	241	-	111	非開示（注1）		121	238	869	1,104	2,421	4,128
	賃貸事業収入	273	273	187	188	174	175	-	111			121	238	807	1,037	2,346	4,036
	その他	-	-	1	1	60	65	-	-			-	-	62	67	74	91
賃貸事業費用		46	39	39	38	78	83	-	20			2	26	172	230	220	598
	公租公課	26	26	23	23	14	14	-	-			-	21	68	89	68	355
	外注委託費	8	8	7	8	32	32	-	17			1	3	52	72	90	147
	保険料	0	0	0	0	0	0	-	0			0	0	1	1	4	6
	修繕費	9	4	3	2	0	1	-	2			0	0	14	25	15	38
	その他	0	0	3	3	30	35	-	0			0	0	35	40	41	50
賃貸NOI		226	233	149	150	157	157	-	91	43	28	119	211	696	873	2,200	3,529
減価償却費		69	71	41	42	50	51	-	14	4	4	17	26	183	209	605	843
賃貸事業損益		157	162	108	108	106	106	-	76	39	24	101	184	513	663	1,594	2,685
NOI利回り（年換算）		6.2%	6.2%	6.0%	5.9%	5.9%	5.8%	-	8.2%	5.3%	3.5%	7.8%	6.9%	6.2%	6.2%	6.5%	6.0%
償却後利回り（年換算）		4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.0%	3.9%	-	6.9%	4.8%	3.0%	6.7%	6.1%	4.6%	4.7%	4.7%	4.5%

（注1）賃借人の承諾が得られなかったため開示していません。（注2）取得価格により加重平均して算出しています。

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
- それら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（5m以上）
  - 柱間隔（8m以上）
- 規模と取扱荷物・配達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

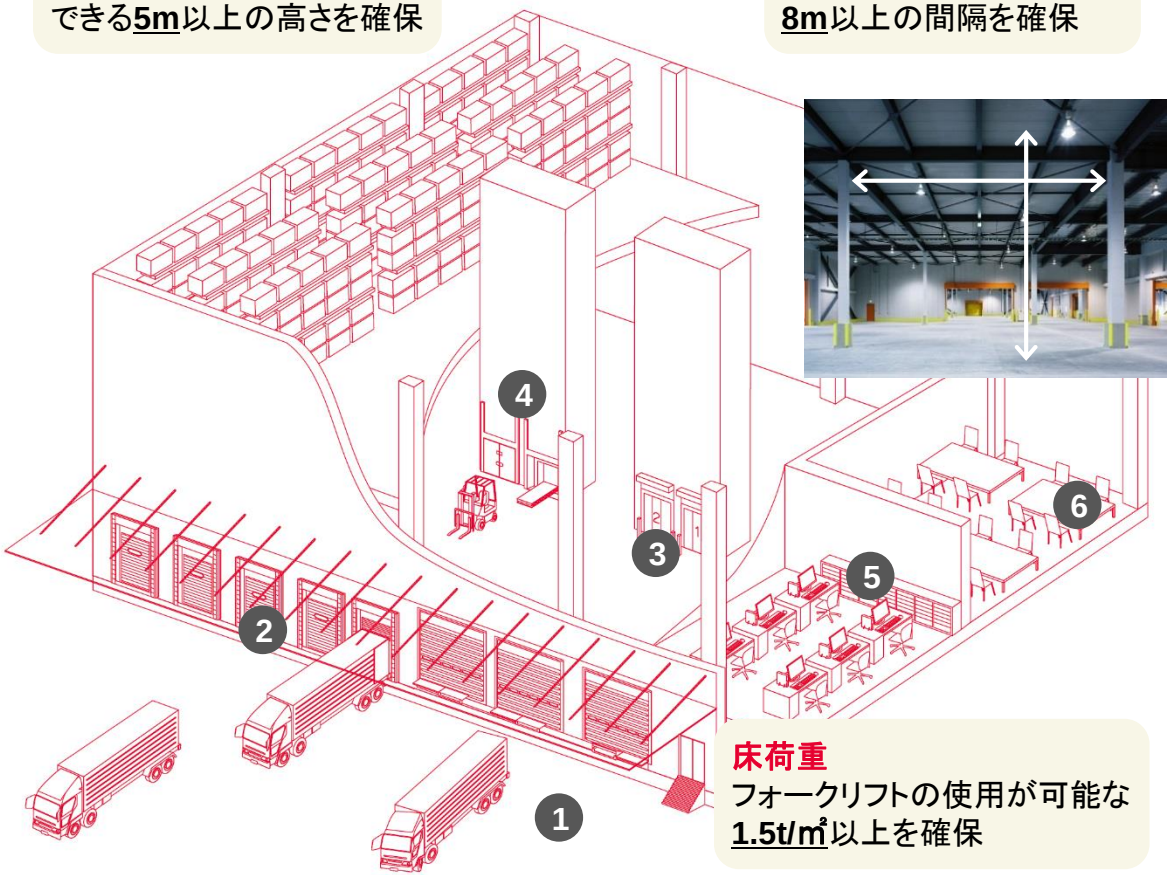
ドックシェルター
荷役作業の際の外気・雨風・湿気・塵等の侵入を防止

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**5m**以上の高さを確保

柱間隔
作業効率を高めるための**8m**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、上記仕様のすべ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

（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

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
ABC-MART　Mac-House　Honey　サイゼリヤ　Aigan　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　すき家　スポーツクラブNAS　MOS BURGER　TOYS R US　シネプレックス枚方

（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とのコラボレーション

外部成長と内部成長に向けたスポンサー・サポート

Daiwa House 大和ハウスグループ

◆物流施設と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

◆優先的売買交渉権の付与等のパイプライン・サポート等に関する覚書の締結

大和ハウスリート投資法人　Daiwa REIT 大和ハウスグループ　大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

外部成長

■高機能型物流施設と専門店集積型商業施設の企画開発力

■企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる総合力

内部成長

■幅広いテナントとの強固なリレーション

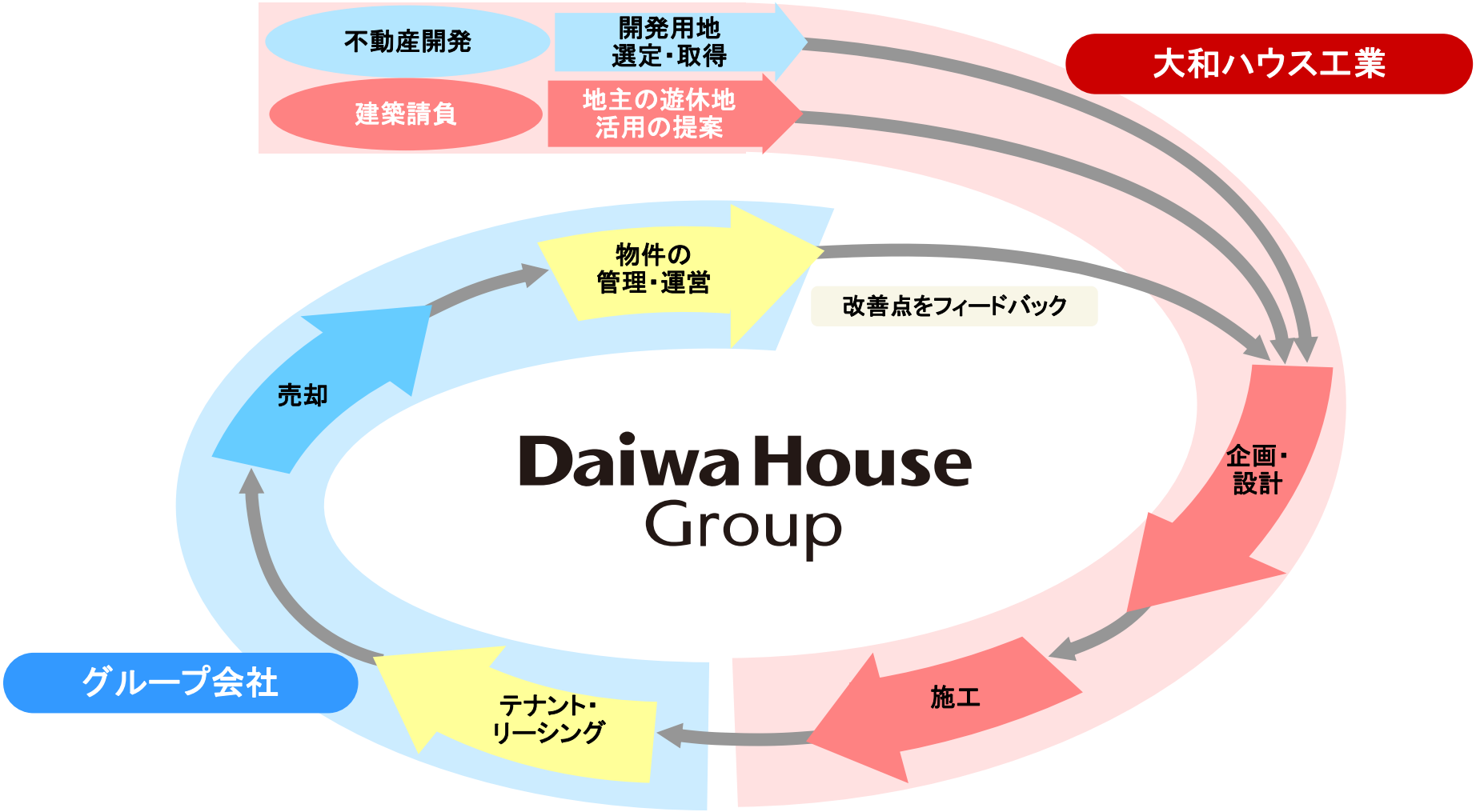
■テナントリーシング力

■プロパティ・マネジメントの強み

■ライフサイクルコストの最適化

大和ハウスグループのバリューチェーン

開発・建設から管理・運営までの事業をグループ内で一気通貫



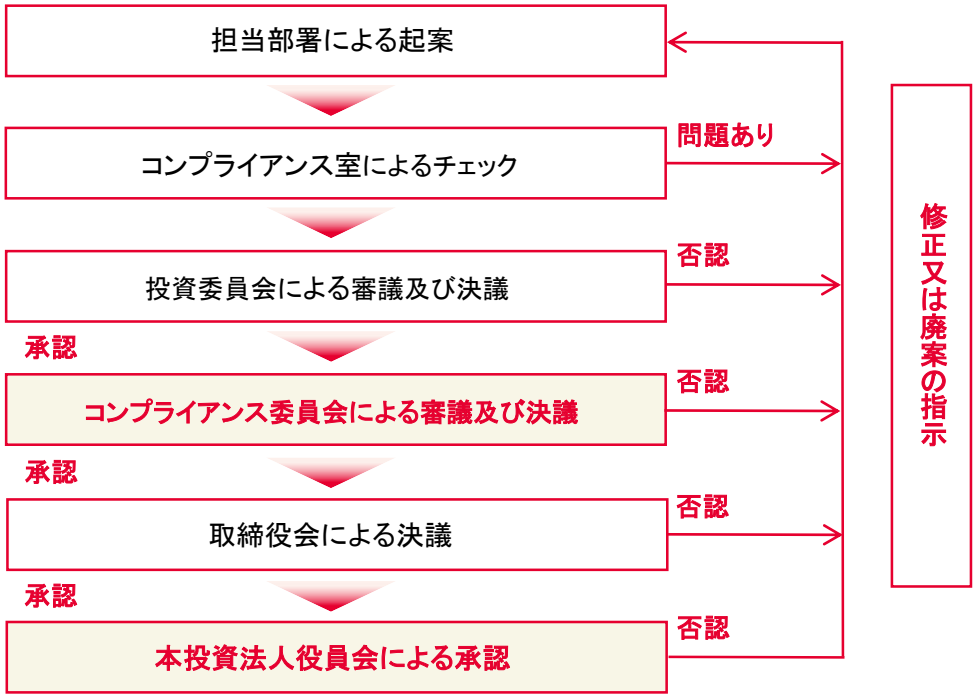
投資主利益に配慮した運営体制の確保

大和ハウスによる投資口の保有（セイムボート出資）

1. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向
2. 保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向

（注）セイムボート出資とは、スポンサーも同時に投資口を取得し、投資家との間で利害を一致させることをいいます。

投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保



財務方針

計画的かつ機動的な財務戦略による健全性の確保

エクイティファイナンス（公募増資）

1. 新投資口の発行は、投資口の希薄化（一口あたり分配金）に配慮

デットファイナンス（銀行借入・投資法人債等）

1. 安定したバンクフォーメーション
2. 借入の長期化
3. 金利の固定化
4. 返済期限の分散化

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					
所在地	東京都町田市	東京都八王子市	神奈川県愛甲郡	埼玉県三郷市	千葉県浦安市
取得価格（百万円）	7,600	12,600	2,600	4,440	7,700
鑑定評価額（百万円）	8,170	13,500	2,980	5,630	8,350
NOI利回り	5.7%	5.8%	6.2%	6.8%	5.2%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	日立キャピタル株式会社	三菱食品株式会社	日立キャピタル株式会社	株式会社アサヒセキュリティ	株式会社ナカノ商会
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）	ー	生活家電（物流会社）
テナント数	1	2	1	1	1
立地	• 東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接 • 都下エリアを見据えた地域配送拠点としても評価できる立地 • 最寄駅から徒歩圏外であるものの、敷地内に駐車場を多く確保	• 東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接 • 都下エリアを見据えた地域配送拠点としても評価できる立地 • 最寄駅から徒歩圏外であるものの、敷地内に駐車場を多く確保	• 国道129号が至近 • 八王子・川崎・横浜の大規模消費地へ良好なアクセス • 「さがみ縦貫道路」が平成25年度に完成する見通しであり、東名高速道路、中央自動車道などへの接続が可能	• 本物件から約3kmの外環自動車道「三郷IC」を経由することにより、首都圏広域への高速アクセスが可能 • 東京北部及び埼玉南部を中心とした大消費地へ、低コストかつ比較的短いリードタイムで集配送することが可能 • JR武蔵野線「新三郷」駅から徒歩7分	• 首都高速道路湾岸線（最寄りICは「舞浜IC」及び「浦安IC」）及び国道357号線から2～3kmの距離に位置 • 大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地 • 大型物流施設が集積する県内有数の物流エリア内に立地
スペック	• 延床面積：50,490.34㎡ • 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㎡ • 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㎡ • 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台分	• 延床面積：11,257.04㎡ • 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㎡ • 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）

物件一覧（物流施設）BTS型 ②

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					
所在地	千葉県浦安市	千葉県習志野市	千葉県野田市	愛知県犬山市	岐阜県安八郡
取得価格（百万円）	21,400	2,550	5,100	6,650	900
鑑定評価額（百万円）	22,900	2,710	5,750	7,750	1,070
NOI利回り	5.1%	5.4%	6.0%	6.8%	6.9%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	日立キャピタル株式会社	日立キャピタル株式会社	三菱食品株式会社	タキヒヨー株式会社	株式会社合通
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
立地	• 首都高速道路湾岸線（最寄りICは「舞浜IC」及び「浦安IC」）及び国道357号線から2～3kmの距離に位置 • 大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地 • 大型物流施設が集積する県内有数の物流エリア内に立地	• 東関東自動車道、国道357号線及び京葉道路へのアクセスが良好 • 東京都心部から千葉県を中心とした首都圏広域の消費地をカバーできる大型拠点 • 前面道路も13mとトラックの出入りには問題のない幅員を確保	• 首都圏の主要環状線である国道16号線に近接している、千葉県内から埼玉県内の首都圏東部の消費地を中心とした集配送拠点 • 東京外環自動車道、首都高速道路への乗り入れも可能であるため、都心部を含めた首都圏全域を管轄する拠点としても考えられる	• 東名・名神高速「小牧IC」から約10km、中央自動車道「小牧東IC」から約7km、南北幹線の国道41号線から約4km圏に立地 • 広域配送における物流要衝として拠点性を有する立地 • 前面道路や周辺幹線利用においても大型車両の通行などで特段の問題はなく、物流拠点運営では良好な環境	• 名神高速道路「大垣IC」から約3km、「岐阜羽島IC」から約6km圏に立地 • 中部圏や近畿圏の生産拠点間の生産原料・部材の調達物流拠点立地や、中部圏を中心とする消費地配送拠点立地として機能するエリア • 人口が集中する大垣市・岐阜市等周辺都市からのアクセスも比較的良好
スペック	• 延床面積：72,320.01㎡ • 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㎡ • 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台分	• 延床面積：29,190.21㎡ • 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㎡ • 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：55台	• 延床面積：6,921.06㎡ • 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

物件一覧（物流施設）BTS型 ③

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					
所在地	大阪府寝屋川市	北海道北広島市	岩手県岩手郡	宮城県岩沼市	茨城県土浦市
取得価格（百万円）	4,600	600	1,000	1,250	2,880
鑑定評価額（百万円）	5,300	781	1,150	1,370	3,230
NOI利回り	6.2%	8.4%	7.3%	6.9%	6.9%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	日本ハム株式会社	三菱食品株式会社	三菱食品株式会社	三菱食品株式会社	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ株式会社
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）	菓子類や飲料等（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
立地	• 大阪中央環状線から約4km、近畿自動車道「摂津南IC」から約5km、阪神高速守口線出入口から約4.5kmに立地しており、倉庫集積エリアである摂津市に近い立地性 • 国道1号線は京都方面と大阪を結ぶ主要幹線であるため、交通アクセスは比較的良好な立地 • 操業環境としては、国道1号線側からの大型車両の搬出入には問題なし	• 札幌市内から新千歳空港エリアを経由して苫小牧エリアを結ぶ主要幹線道路の国道36号に近接し、札幌市内及びその周辺都市といった消費地向けの集配送拠点として良好な立地 • 周辺に大曲工業団地などを抱えており、生産地に対しての近接性を具備 • 道央自動車道「輪厚スマートIC」及び「北広島IC」にも近接していることから、北海道内の主要都市にも高速アクセスが可能	• 東北エリアの中心消費地といえる仙台地区への配送可能な拠点 • 生産地及び盛岡中心部への近接性も高いエリア • 東北新幹線JR「盛岡」駅まで10.2km、東北自動車道「盛岡IC」まで5.7kmの「盛岡西リサーチパーク」内に位置しているため周辺道路は広く、24時間稼働も可能な立地	• 仙台空港至近に位置し、仙台港へのアクセスも比較的良好で、仙台東部道路「仙台空港IC」まで約3kmの距離 • 国道4号線、仙台東部自動車道により仙台中心部への配送が可能であり、東北地方全体への戦略的物流拠点としての利用が可能な立地 • 24時間稼働も可能であるため、物流業務運営上も良好な環境	• 常磐自動車道「土浦北IC」から約3.0km、国道125号へ約1.5kmに立地しており、幹線道路への交通アクセスが良好な立地 • 工業専用地域である「東筑波新治工業団地」内に立地 • 長期的にも24時間稼働が可能
スペック	• 延床面積：11,303.11㎡ • 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：25台 • ドックシェルター：25台分	• 延床面積：6,749.10㎡ • 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㎡ • 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：19台	• 延床面積：11,042.27㎡ • 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㎡ • 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）

物件一覧（物流施設）BTS型 ④

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
物件写真				
所在地	静岡県御殿場市	広島県広島市	福岡県糟屋郡	佐賀県鳥栖市
取得価格（百万円）	950	990	3,100	2,100
鑑定評価額（百万円）	1,110	1,160	3,590	2,540
NOI利回り	6.9%	7.6%	6.9%	6.9%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	北港運輸株式会社	ユーシーシーフーズ株式会社	日本通運株式会社	日本ハム株式会社
主な取扱品目	ゴム・化成品等の部材 （物流会社）	常温食品・飲料及び冷凍食品 （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
立地	• 東名高速道路「御殿場IC」及び「裾野IC」から約7kmに立地しており、高速道路へのアクセス性を有する立地 • 中部圏内の生産拠点間の生産原料・部材の調達物流拠点	• 広島自動車道「広島西風新都IC」至近に立地 • 交通利便性を備えた物流立地 • 近隣に住宅エリアは見られず、24時間稼働が可能な立地であり、物流業務運営上は良好な環境	• 福岡市郊外エリアで中心市街地に比較的近く、また福岡都市高速「月隈JCT」から約4km、福岡空港から約6km圏に立地 • 近隣は物流施設ほか事業所が建ち並ぶ工業エリアであるため、長期的にも24時間操業が可能な物流立地	• 九州縦断自動車道と九州横断自動車道が交差する「鳥栖IC」に近接しており、九州内でも高速道路の結節点として重要な物流立地 • 用途地域が準工業地域であり流通団地内に立地しているため、長期的にも24時間操業が可能な立地
スペック	• 延床面積：6,457.26㎡ • 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㎡ • 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：8台 • ドックシェルター：11台分	• 延床面積：23,742.02㎡ • 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 • 垂直搬送機：2基 • 接車バース：22台	• 延床面積：8,504.62㎡ • 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：24台 • ドックシェルター：24台分

物件一覧（商業施設）モール型

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
物件写真				
所在地	千葉県鎌ヶ谷市	大阪府枚方市	埼玉県さいたま市	群馬県高崎市
取得価格（百万円）	7,419	5,040	5,360	2,570
鑑定評価額（百万円）	7,270	4,350	4,800	2,700
NOI利回り	6.2%	5.9%	5.8%	8.2%
稼働率	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%
代表的テナント	大和情報サービス株式会社	株式会社アルペン	株式会社ビジョンメガネ	株式会社 ピーアンドディコンサルティング
テナント数	1	23	11	1
立地商圏・テナント	• 北総鉄道、新京成線、東武野田線の3路線が乗り入れる「新鎌ヶ谷」駅前で実施された新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業のセンター用地に立地 • 駐車場は700台を有し、自動車客・電車客ともにターゲットとなる優位性 • 商圏距離別人口は、1km圏約1.1万人、3km圏約15.8万人、5km圏約37.8万人であり、周辺はマンション等住宅開発が進行しており、3km圏では、ファミリー世帯比率が高く、マーケットの拡充も期待 • 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集積型ショッピングセンター	• 枚方市の中心部を南北に縦断する交通量に恵まれた国道1号線沿いに立地し、ロードサイド型店舗の出店が見られ、立地環境は良好 • 駐車場は平面、3階及び屋上にあり、合計930台 • 商圏距離別人口は、1km圏約1.7万人、3km圏約19.0万人、5km圏約37.1万人であり、本物件の西側から南西側にかけての居住密度が高く、マーケットの成熟化に留意の必要があるが、地方郊外部としては平均的な水準 • 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が複合	• JR「浦和」駅の北東側約2.7kmに位置する国道463号（東西道路）及び第二産業道路（南北道路）と二方に交通量の多い道路が交差するポテンシャルの高い地点に立地 • 商圏距離別人口は、1km圏約2.6万人、3km圏約23.1万人、5km圏約60.4万人であり、北側から東側にかけての区域で居住密度が低下する地域もあるが、南側の居住密度は高く、魅力的な商圏 • 大手食品スーパー、大手家具店のほか、2店舗の物販専門店（ドラッグストア、メガネ専門店）、6店舗の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	• JR「高崎」駅の北側2km、高崎中心部と高崎環状線を結ぶ片側二車線の生活道路沿いに立地 • 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が複合するSC • 距離別商圏人口は、1km圏1.6万人、3km圏11.5万人、5km圏22.0万人であり、標準的な人口ボリューム • 車移動距離では3km圏を概ね15分でカバーできており、ドライブタイム商圏の広がりは良好

物件一覧（商業施設）ロードサイド型

物件名	ライフ相模原若松店	フォレオせんだい宮の杜
物件写真		
所在地	神奈川県相模原市	宮城県仙台市
取得価格（百万円）	1,650	6,040
鑑定評価額（百万円）	1,500	6,130
NOI利回り	3.5%	6.9%
稼働率	100.0%	100.0%
代表的テナント	株式会社ライフコーポレーション	大和ハウス工業株式会社
テナント数	1	1
立地商圏・テナント	• 平成22年度に政令指定都市へ移行した相模原市南区に所在し、小田急小田原線「相模大野」駅の北西約1.5kmに位置 • 駐車場は、屋上に合計69台 • 商圏距離別人口は、1km圏約3.4万人、2km圏約12.2万人、3km圏約26.5万人と、スーパーマーケットが複数店成立しうる商圏 • 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	• 仙台市中心部から約3km北東に位置。本物件の前面道路は片側3車線、南側で県道8号、北側近くで東西道路と接続し、前面道路に整備された右折レーンも含め、周辺に広がる住宅地からのアプローチは良好。駐車場は、敷地内に平面で合計597台を確保 • 商圏距離別人口は、3km圏約18.7万人、5km圏約43.4万人で、仙台市中心部に近いこともあり、恵まれた居住密度を持つ商圏 • 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

投資主の状況

所有者別投資主数・投資口内訳

	第11期				第10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	5,438	93.61%	15,588	12.72%	7,428	94.67%	22,376	18.26%
金融機関	80	1.38%	68,488	55.89%	75	0.96%	55,898	45.62%
銀行・信託銀行	41	0.71%	59,679	48.70%	32	0.41%	46,821	38.21%
都市銀行	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
地方銀行	31	0.53%	10,393	8.48%	25	0.32%	5,620	4.59%
信託銀行	10	0.17%	49,286	40.22%	7	0.09%	41,201	33.62%
生命保険会社	5	0.09%	2,642	2.16%	5	0.06%	2,309	1.88%
損害保険会社	2	0.03%	2,339	1.91%	2	0.03%	1,658	1.35%
その他金融	32	0.55%	3,828	3.12%	36	0.46%	5,110	4.17%
信用金庫	19	0.33%	1,726	1.41%	24	0.31%	2,825	2.31%
その他	13	0.22%	2,102	1.72%	12	0.15%	2,285	1.86%
その他国内法人	182	3.13%	21,089	17.21%	243	3.10%	22,451	18.32%
外国人	91	1.57%	16,735	13.66%	81	1.03%	21,029	17.16%
証券会社	18	0.31%	640	0.52%	19	0.24%	786	0.64%
合計	**5,809**	**100.00%**	**122,540**	**100.00%**	**7,846**	**100.00%**	**122,540**	**100.00%**

投資主上位10社

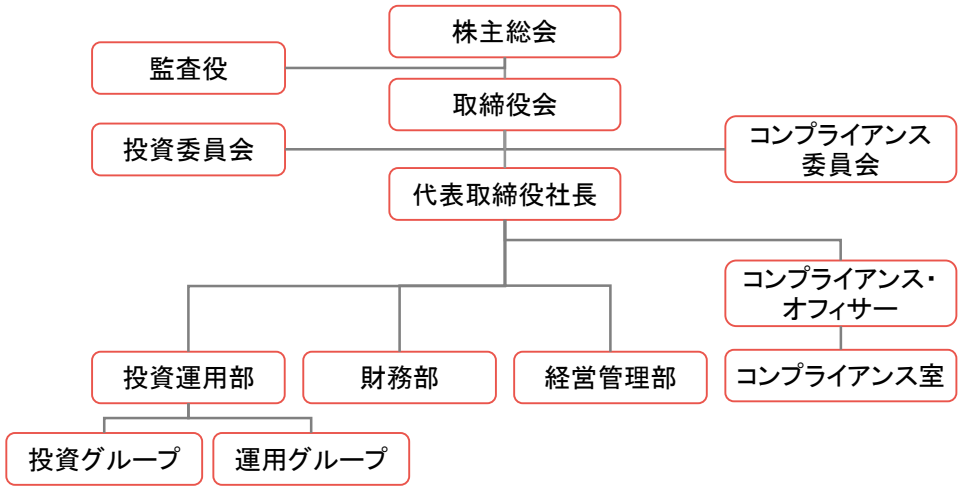
氏名又は名称	所有口数（口）	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	29,146	23.78%
大和ハウス工業株式会社	16,600	13.55%
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,868	5.60%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	6,019	4.91%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,409	4.41%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,928	4.02%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	1,817	1.48%
株式会社八十二銀行	1,815	1.48%
富士火災海上保険株式会社	1,794	1.46%
全国共済農業協同組合連合会	1,142	0.93%
合計	**75,538**	**61.64%**

資産運用会社・投資法人の概要

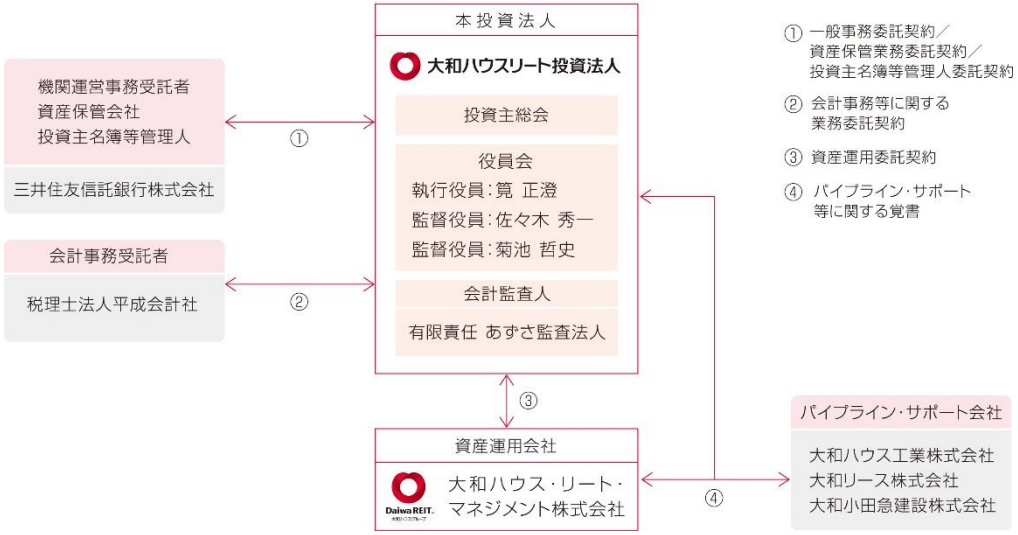
本資産運用会社の概要

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

本資産運用会社の運用体制



本投資法人の仕組図



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。