大和ハウスリート投資法人
第12期（2014年2月期）決算説明資料
2014年4月18日

Daiwa House REIT

12th

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 公募増資の概要 P. 7
3 ポートフォリオの運用状況 P. 16
4 業績予想 P. 23
5 今後の成長戦略 P. 25
6 Appendix P. 30

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12期 決算概要	◆ 一口あたり分配金　15,992円　（予想　15,600円） ◆ 含み益　13,049百万円　（前期比 +2,773百万円）
2 公募増資の概要	◆ 上場後初の公募増資により187億円を資金調達 ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて 7物件 271億円を取得（鑑定NOI利回り 5.9%）
3 ポートフォリオの運用状況	◆ NOI利回り　6.0% ◆ 稼働率　99.97%（2014年4月1日現在）
4 業績予想 （一口あたり分配金）	◆ 第13期（2014年8月期）予想　7,800円　（当初予想　7,650円） ◆ 第14期（2015年2月期）予想　8,200円
5 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 15,600円を上回る分配金 15,992円の配当を実現
- 同条件での賃料改定により安定収益を確保し、NOI利回り6.0%を維持

第12期（2014年2月期） P/L実績

（単位：百万円）

	第12期 実績 2014年2月期	第11期 実績 2013年8月期	対前期	第12期 予想 2013/10/18時点	対予想
営業収益	4,153	4,128	25	4,145	8
賃貸事業収益	4,153	4,128	25	―	―
賃貸事業収入	4,056	4,036	20	―	―
その他賃貸事業収入	97	91	6	―	―
営業費用	1,832	1,807	25	1,864	▲ 32
賃貸事業費用	1,462	1,442	20	―	―
賃貸事業費用(減価償却費除く)	617	598	19	―	―
減価償却費	844	843	1	845	▲ 1
その他営業費用	370	365	5	―	―
営業利益	2,321	2,320	1	2,281	40
営業外収益	2	9	▲ 7	―	―
営業外費用	363	362	1	―	―
支払利息・融資関連費用	363	362	1	364	▲ 1
その他	0	0	0	―	―
経常利益	1,960	1,967	▲ 7	1,917	43
当期純利益	1,959	1,967	▲ 8	1,916	43
1口あたり分配金	15,992円	16,055円	▲ 63円	15,600円	392円
1口あたりFFO（注1）	22,884円	22,939円	▲ 55円	22,535円	349円
賃貸NOI（注2）	3,536	3,529	7	―	―
賃貸NOI利回り	6.0%	6.0%	0.0%	―	―
運用日数	181日	184日	▲3日	181日	0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

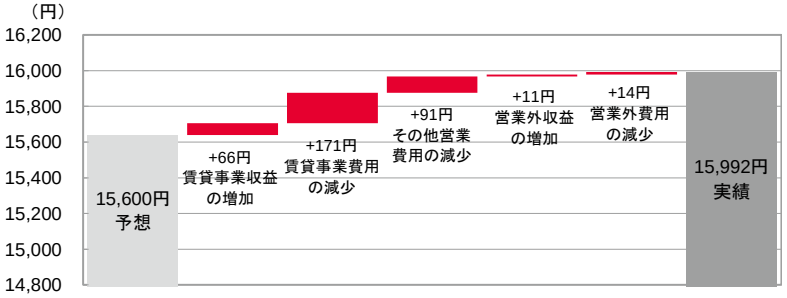
主な変動要因（対予想）

対予想	✓ 賃貸事業収益の増加 ・原状回復費相当額収入の発生 ・水道光熱費の増加	+8百万円
	✓ 賃貸事業費用の減少 ・固都税等の減少 ・修繕費の減少	▲21百万円
	✓ その他営業費用の減少 ・一般事務委託費用等の減少 ・IR・開示費用の減少	▲11百万円

賃料改定・契約更新状況

物流施設	5テナント	同条件にて賃料改定
商業施設	【主要テナント】1テナント	同条件にて賃料改定

第12期一口あたり分配金増減要因（対予想）



決算概要（BS）

- LTV 47.9%と安定した水準を維持
- 鑑定評価額のアップに伴い、含み益が増加

第12期（2014年2月期）B/S実績

（単位：百万円）

	第12期 実績 2014年2月期	第11期 実績 2013年8月期	対前期
総資産	131,509	131,372	137
総負債	70,168	70,023	145
有利子負債	63,000	63,000	0
敷金・保証金	6,197	6,081	116
純資産	61,340	61,348	▲ 8

LTV（Loan to Value）（注1）	47.9%	48.0%	▲ 0.1%
LTV（敷金・保証金含む）	52.6%	52.6%	0.0%

物件数	26物件	25物件	1物件
含み損益	13,049	10,276	2,773
帳簿価格	116,644	115,515	1,129
鑑定評価額	129,693	125,791	3,902

発行済投資口数	122,540口	122,540口	0口
1口あたり純資産	500,577円	500,640円	▲ 63円
1口あたりNAV（Net Asset Value）（注2）	591,065円	568,441円	22,624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 +137百万円
  - ・トップモール稲沢（底地）の取得
  - ・現預金の減少
- ✓ 敷金・保証金の増加 +116百万円
  - ・トップモール稲沢（底地）の敷金
- ✓ 含み益の増加 +2,773百万円
  - ・鑑定キャップレート見直しによる評価額の増加
  - ・トップモール稲沢（底地）の取得

鑑定評価額の変動状況

	第12期 2014年2月期	第11期 2013年8月期	前期比
ポートフォリオ	129,693百万円	128,111百万円	+1,582百万円
物流施設	100,663百万円	99,041百万円	+1,622百万円
商業施設	29,030百万円	29,070百万円	▲40百万円

※ 第12期取得資産（トップモール稲沢（底地））については、第11期数値として物件取得時の鑑定評価にかかわる数値（2,320百万円）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

- ◆ 上場後初の公募増資により187億円を資金調達
- ◆ 大和ハウスグループのパイプラインを通じて、7物件271億円を鑑定NOI利回り5.9%で取得

第1回公募増資の概要

オファリング形態	国内一般募集
発行決議日	2014年3月3日
発行価格決定日	2014年3月12日
発行価格/発行価額	398,775円 / 385,687円
発行新投資口数	48,400口 （一般募集：44,000口、第三者割当：4,400口）
公募増資後 発行済投資口数	293,480口
調達金額（手取金）	18,667百万円
セイムボート出資 （大和ハウス持分）	4,400口 （公募増資後保有割合 12.8%）

公募増資による新規取得物件

商業施設 1物件	トップモール稲沢（底地）	1,944百万円
物流施設 6物件	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500百万円
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200百万円
	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100百万円
	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250百万円
	DPL犬山	3,380百万円
	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700百万円
合計　　7物件		27,074百万円

■ 2014年2月25日取得

トップモール稲沢（底地）

■ 2014年4月1日取得

Dプロジェクト久喜Ⅰ

Dプロジェクト久喜Ⅱ

Dプロジェクト川越Ⅰ

Dプロジェクト川越Ⅱ

DPL犬山

Dプロジェクト福岡箱崎

財務の状況

- 公募増資に合わせて、115億円の新規借入を実施
- 借入の長期化、金利の固定化、返済期限の分散化の推進

借入状況（2014年4月1日現在）

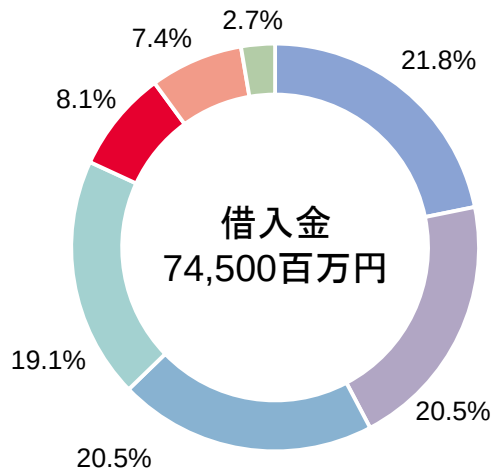
LTV	46.1 %
借入金総額	74,500 百万円
固定金利比率	100.0 %
長期借入比率	100.0 %
平均借入利率	1.00 %
平均借入残存期間	4.2 年
コミットメントライン	10,000 百万円

格付の状況

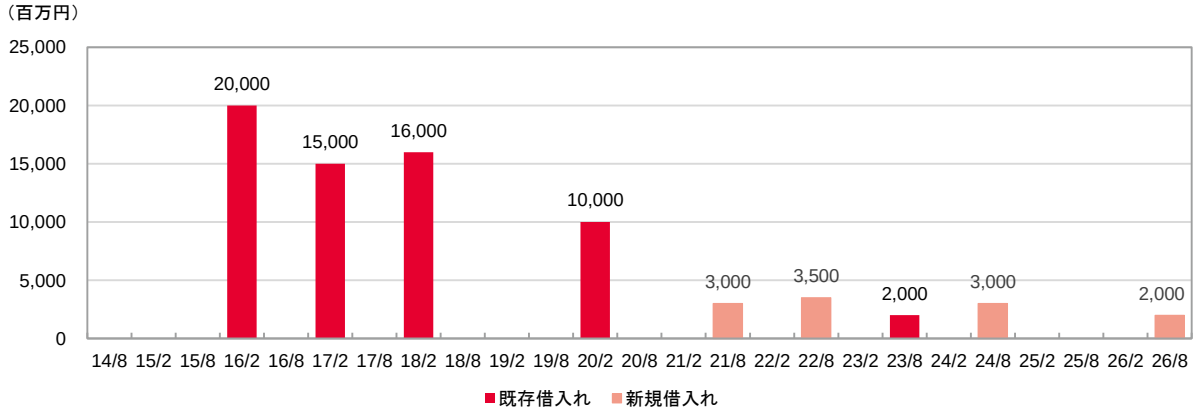
信用格付業者	JCR （株式会社日本格付研究所）
長期発行体格付	AA-（安定的）

借入先内訳（2014年4月1日現在）

三井住友信託銀行㈱	16,250百万円
㈱三井住友銀行	15,250百万円
㈱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



返済期限の分散



公募増資の効果

- 長期契約が締結された資産の取得により、資産規模が拡大及びキャッシュフローの安定性が向上
- LTVを46.1%に引き下げたことにより、LTV50%までの借入による取得余力が130億円に増加
- プレミアム増資により、1口あたりNAVが19,700円増加

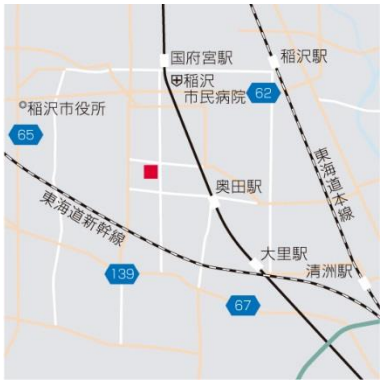
	第10期 2013年2月期	第11期 2013年8月期	第12期 2014年2月期	2014年4月1日 取得物件	公募増資後
物件数	24 物件	25 物件	26 物件	6 物件	32 物件
資産規模（取得価格）	114,519 百万円	117,089 百万円	119,033 百万円	25,130 百万円	144,163 百万円
物流施設比率	77.7 %	76.0 %	74.8 %		79.2 %
商業施設比率	22.3 %	24.0 %	25.2 %		20.8 %
NOI利回り（注1）	6.5 %	6.0 %	6.0 %	5.9 %	6.0 %
稼働率	99.99 %	99.99 %	99.95 %	100.00 %	99.97 %
平均築年数	5.4 年	5.9 年	6.4 年	1.5 年	5.6 年
平均賃貸借契約残存期間	13.0 年	12.6 年	12.3 年	13.6 年	12.4 年
借入金総額	61,000 百万円	63,000 百万円	63,000 百万円	11,500 百万円	74,500 百万円
LTV（注2）	47.7 %	48.0 %	47.9 %		**46.1 %**
平均借入期間	4.4 年	4.6 年	4.6 年	9.0 年	5.3 年
含み益	5,945 百万円	10,276 百万円	13,049 百万円	1,420 百万円	14,469 百万円
1口あたりNAV（注3、4）	266,548 円	284,220 円	295,532 円		**315,239 円**
1口あたり分配金（注4）	3,639 円	8,028 円	7,996 円	7,650 円 （2014年8月期 当初予想）	**7,800 円** **（2014年8月期 予想）**

（注1）2014年4月1日取得物件のNOI利回りは、鑑定NOI利回りを記載しています。公募増資後NOI利回り＝（第12期NOI（年換算）＋2014年4月1日取得物件鑑定NOI合計）÷取得価格の合計
（注2）公募増資後LTV=借入金総額÷（第12期総資産額＋エクイティ調達額＋新規借入金額）
（注3）公募増資後一口あたりNAV＝（公募増資後出資総額＋公募増資後含み損益）÷公募増資後発行済投資口数
（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口あたりNAVと1口あたり分配金は2で除した数値を記載しています。

新規取得資産（トップモール稲沢（底地））

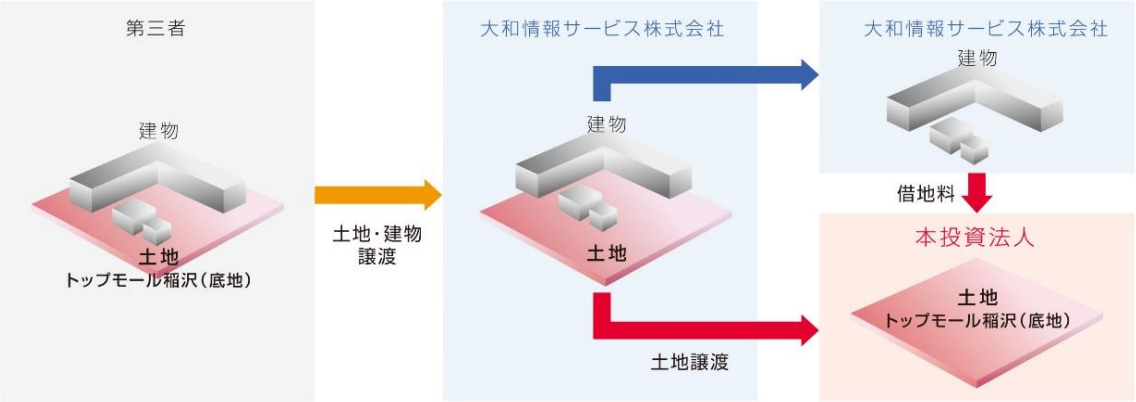
	R-R-3 トップモール稲沢（底地）
取得日	2014年2月25日
所在地	愛知県稲沢市
建築時期	ー
取得価格	1,944百万円
鑑定評価額	2,320百万円
鑑定NOI利回り	6.4%
賃貸借契約期間	20年
賃貸借契約残存期間	19.9年（2014年4月1日現在）
賃貸可能面積	31,981.70㎡
賃借人	大和情報サービス㈱
商圏	■ 食品スーパーのアオキスーパー、ホームセンターのケーヨーデイツーを核店舗に、しまむら、ジップドラッグ他、飲食店等の競争力を有するテナントで構成され、道路からの視認性も良好 ■ 商圏距離別人口は1km圏8.9千人、3km圏78千人、5km圏183千人、加えて乗用車保有率が非常に高く、3km圏と5km圏では若いファミリー層も多い
立地	■ 名古屋市のベッドタウンである愛知県稲沢市に所在。本物件の北側の「国府宮」駅から「稲沢」駅にかけては居住密度が高く、東側一帯にも宅地が広がり、居住地に囲まれた立地

R-R-3 トップモール稲沢（底地）



◆ 大和ハウスグループとのコラボレーションによる外部物件の取得

大和ハウスグループの大和情報サービス㈱が第三者からの外部物件を取得した後、本投資法人が大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して土地のみを取得



新規取得資産（Dプロジェクト久喜Ⅰ＆Ⅱ）

	L-B-20 Dプロジェクト久喜Ⅰ	L-B-21 Dプロジェクト久喜Ⅱ
取得日	2014年4月1日	2014年4月1日
所在地	埼玉県久喜市	埼玉県久喜市
建築時期	2011年10月5日	2013年6月21日
取得価格	3,500百万円	7,200百万円
鑑定評価額	3,690百万円	7,650百万円
鑑定NOI利回り	5.8%	5.9%
賃貸借契約期間	20年	10年
賃貸借契約残存期間	17.5年（2014年4月1日現在）	9.3年（2014年4月1日現在）
賃貸可能面積	22,708.72㎡	50,490.00㎡
賃借人	トランコム㈱	㈱ｾﾌﾞﾝ&ｱｲ･ﾈｯﾄﾒﾃﾞｨｱ
スペック	■ 延床面積約6,870坪、3階建で物流会社が利用 ■ 天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.6m×10.0m、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機4基と汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応可能	■ 延床面積約15,270坪、3階建で、インターネット通販会社が利用 ■ 1階は天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡。2～3階は天井高3.5m、床荷重2階1.0t/㎡、3階0.7t/㎡で日用品等の小物中心に保管され、流通加工が行われる
立地	■ 東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号線の至近に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好 ■ 埼玉県内や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 ■ 用途地域が工業専用地域であり物流集積エリアに立地しているため、24時間稼動が可能	

L-B-20 Dプロジェクト久喜Ⅰ

L-B-21 Dプロジェクト久喜Ⅱ

新規取得資産（Dプロジェクト川越Ⅰ＆Ⅱ）

	L-B-22 Dプロジェクト川越Ⅰ	L-B-23 Dプロジェクト川越Ⅱ
取得日	2014年4月1日	2014年4月1日
所在地	埼玉県川越市	埼玉県川越市
建築時期	2011年4月30日	2012年9月3日
取得価格	3,100百万円	4,250百万円
鑑定評価額	3,320百万円	4,540百万円
鑑定NOI利回り	5.8%	5.9%
賃貸借契約期間	15年	15年
賃貸借契約残存期間	12.1年（2014年4月1日現在）	13.4年（2014年4月1日現在）
賃貸可能面積	16,150.88㎡	19,872.00㎡
賃借人	大和物流㈱	大和物流㈱
スペック	■ 延床面積約4,890坪、3階建で、食品卸会社（食品、飲料品）が首都圏西部を管轄する拠点として利用 ■ 天井高7.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.0m×10.9m、貨物用エレベーター2基、垂直搬送機3基と汎用性を備え、L字型の2面トラックバース、貨物用エレベーターや2か所の出入口の設置により配送効率を確保	■ 延床面積約6,010坪、2階建で、食品を中心とした東日本をカバーするマザーセンターとして利用 ■ 天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11.0m×9.6m、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機5基と汎用性が高く、1、2階部分の一部に冷凍倉庫、冷蔵倉庫、定温倉庫を設置
立地	■ 首都圏の主要環状線である国道16号線や都心部へ向かう国道254号線により、埼玉県内をはじめ、八王子方面を含めた都内を配送ルートに捉えることができ、周辺エリアで希少性の高い大型物件 ■ 近傍の圏央道「川島IC」、関越自動車道「川越IC」の利用により首都圏を広範囲にカバーし、圏央道延伸後は東北地方等までカバーできる好立地の広域管轄拠点	

L-B-22 Dプロジェクト川越Ⅰ

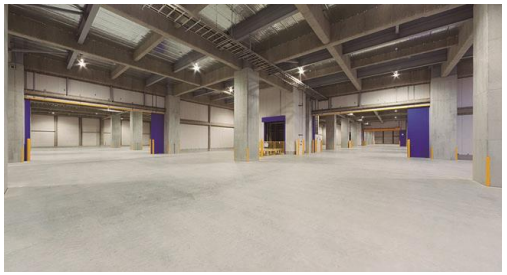
L-B-23 Dプロジェクト川越Ⅱ

新規取得資産（DPL犬山＆Dプロジェクト福岡箱崎）

	L-B-24　DPL犬山	L-B-25　Dプロジェクト福岡箱崎
取得日	2014年4月1日	2014年4月1日
所在地	愛知県犬山市	福岡県福岡市
建築時期	2013年9月18日	2012年10月1日
取得価格	3,380百万円	3,700百万円
鑑定評価額	3,500百万円	3,850百万円
鑑定NOI利回り	5.8%	6.0%
賃貸借契約期間	15年	20年
賃貸借契約 残存期間	14.5年（2014年4月1日現在）	18.5年（2014年4月1日現在）
賃貸可能面積	21,628.50㎡	34,710.80㎡
賃借人	佐川ｸﾞﾛｰﾊﾞﾙﾛｼﾞｽﾃｨｸｽ㈱	㈱ナカノ商会
スペック	■ 延床面積約6,310坪、3階建で、大手3PL事業者が一棟利用 ■ 天井高6.5m、床荷重1.5t/㎡以上を確保し、柱間隔は11.0m×11.5mと広く、エレベーター2基、垂直搬送機4基を備え、作業効率性と保管能力を有する仕様	■ 延床面積約10,080坪、4階建で、有力物流事業者が利用 ■ 天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡を確保し、柱間隔は10.6mで、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機6基を備え、作業効率性と保管能力を有する仕様
立地	■ 東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」へ約6km、国道41号線へ約3kmと高速道路・主要幹線へのアクセスに優れ、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性の高い立地 ■ 「犬山工業団地」内に立地し、24時間稼動が可能	■ 福岡市内の物流要衝に位置。博多湾至近立地で中心市街地に近接 ■ 福岡都市高速香椎線「箱崎IC」へ500m圏、同粕屋線「貝塚IC」へ約1kmで九州自動車道利用により九州北部を中心にエリア一帯を管轄する配送拠点としても機能

L-B-24　DPL犬山

L-B-25　Dプロジェクト福岡箱崎



ポートフォリオ・マップ（首都圏）

3 ポートフォリオの運用状況

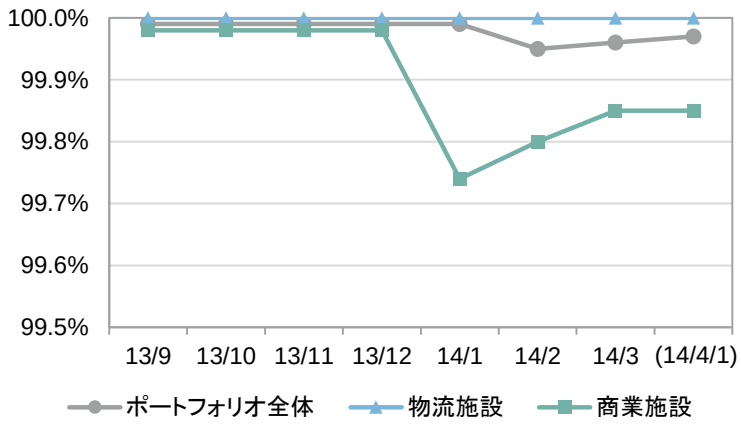
ポートフォリオ・サマリー

- 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

2014年4月1日現在

	ポートフォリオ	物流施設	商業施設
取得価格	144,163百万円	114,140百万円	30,023百万円
物件数	32物件	25物件	7物件
平均賃貸借契約期間（年間賃料ベース）	17.2年	18.0年	14.7年
平均賃貸借残存期間（年間賃料ベース）	12.4年	13.1年	9.9年
平均築年数（取得価格ベース）	5.6年	5.4年	6.3年
稼働率	99.97%	100.00%	99.85%

月末稼働率推移

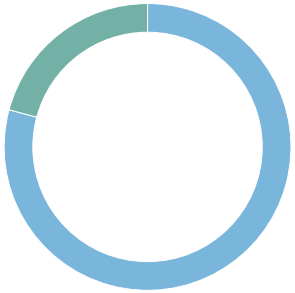


【 商業施設の稼働率変動要因 】

- 2014年1月 フォレオひらかた 1区画（96㎡） テナント退店
  → 2014年3月 新規テナント同条件にて入店
- 2014年1月 クイズゲート浦和 1区画（147㎡） テナント退店
  → リーシング中
- 2014年3月 クイズゲート浦和 1区画（36㎡） テナント退店
  → リーシング中

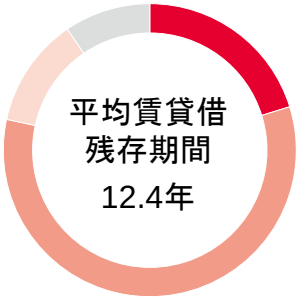
ポートフォリオの状況

◆用途別（取得価格ベース）



- 物流施設　（25物件）
  114,140百万円
  79.2%
- 商業施設　（7物件）
  30,023百万円
  20.8%

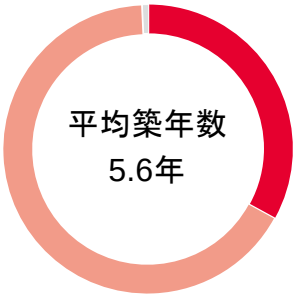
◆賃貸借残存期間別（年間賃料ベース）



- 15年以上
  20.2%
- 10年以上15年未満
  58.2%
- 5年以上10年未満
  12.1%
- 5年未満
  9.5%

10年以上
78.4%

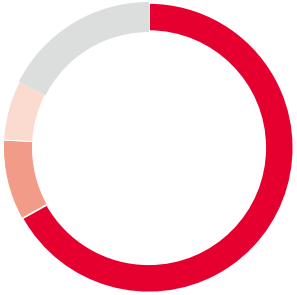
◆築年数別（取得価格ベース）



- 5年未満
  32.9%
- 5年以上10年未満
  66.3%
- 10年以上
  0.7%

10年未満
99.3%

◆地域区分別（取得価格ベース）



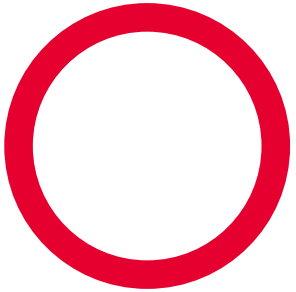
- 首都圏　66.9%
- 中部圏　8.9%
- 近畿圏　6.7%
- その他　17.5%

三大都市圏
82.5%

◆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4月1日現在

ポートフォリオ一覧（物流施設）

2014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	5.3%	8,320	5.8%	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	8.7%	14,000	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%	3,030	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	3.1%	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	5.3%	8,350	5.3%	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	14.8%	23,400	5.3%	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	1.8%	2,690	5.5%	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%	5,740	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	4.6%	7,960	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	0.6%	1,070	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	3.2%	5,400	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%	793	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	0.7%	1,160	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	0.9%	1,390	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%	3,230	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	0.7%	1,110	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	0.7%	1,150	7.7%	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	2.2%	3,650	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	1.5%	2,590	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	2.4%	3,690	5.8%	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	5.0%	7,650	5.9%	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	2.2%	3,320	5.8%	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%	4,540	5.9%	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%	3,500	5.8%	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	2.6%	3,850	6.0%	34,710.80	100.00%	10.9%
物流施設　合計			**25物件**	**114,140**	**79.2%**	**127,213**	**6.0%**	**606,448.22**	**100.00%**	**-**

ポートフォリオ一覧（商業施設）

2014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					
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	5.1%	7,280	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	3.5%	4,350	5.5%	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	3.7%	4,740	5.5%	9,705.31	98.11%	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	1.8%	2,700	8.5%	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	1.1%	1,500	5.2%	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	4.2%	6,140	7.1%	19,845.72	100.00%	2.8%
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	愛知県稲沢市	ー	1,944	1.3%	2,320	7.8%	31,981.70	100.00%	-
商業施設　合計			**7物件**	**30,023**	**20.8%**	**29,030**	**5.9%**	**131,906.87**	**99.85%**	**-**
ポートフォリオ　合計			**32物件**	**144,163**	**100.0%**	**156,243**	**6.0%**	**738,355.09**	**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） L-B-20～L-B-25については、2013年12月31日時点の鑑定評価額を記載しています。
（注3） R-M-4とR-R-3の固都税は費用化されておりません。L-B-20～L-B-25については、鑑定NOI利回りを記載しています。

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	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	2019年 2月期 第22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											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											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											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						-	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	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	2019年 2月期 第22期	賃料改定時期	契約満了時期
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-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	トップモール稲沢（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13期（2014年8月期）
物流施設	賃料改定　2テナント　→　1テナント 同条件にて賃料改定済
商業施設	【主要テナント】 賃料改定　2テナント　→　同条件にて賃料改定済 【主要テナント以外】 賃料改定　1テナント　→　同条件にて賃料改定済 契約満了　2テナント　→　1テナント 同条件にて契約更改 1テナント 契約満了により退店、リーシング中

	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

4 業績予想

業績予想

- 安定した分配金水準 7,500円超を継続
- 第13期予想 7,800円　/　第14期予想 8,200円

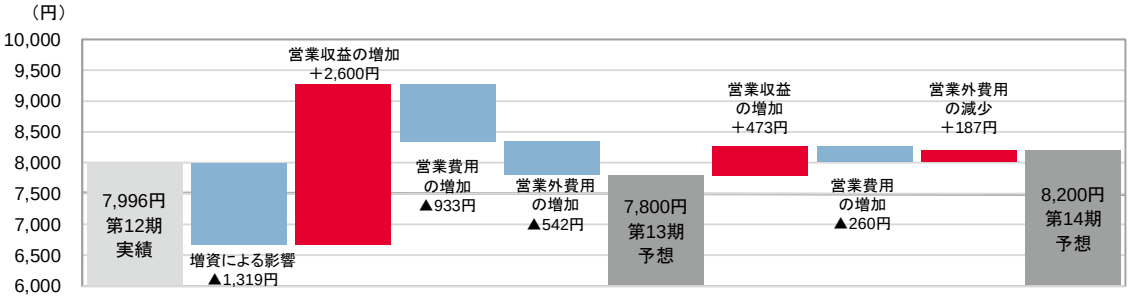
第13期（2014年8月期）及び第14期（2015年2月期）業績予想

（単位：百万円）

	第12期 実績 2014年2月期	第13期 予想 2014年8月期 2014/4/17時点	対第12期 実績	第14期 予想 2015年2月期 2014/4/17時点	対第13期 予想
営業収益	4,153	4,916	763	5,055	139
営業利益	2,321	2,810	489	2,872	62
経常利益	1,960	2,289	329	2,407	118
当期純利益	1,959	2,289	330	2,406	117
1口あたり分配金（注）	7,996円	7,800円	▲ 196円	8,200円	400円
1口あたりFFO（注）	11,442円	10,679円	▲ 763円	11,080円	401円
【主な費用】					
固都税等	341	366	25	366	0
減価償却費	844	1,012	168	1,045	33
借入関連費用	363	456	93	466	10

（注）2014年3月1日付投資口分割考慮後

第13期及び第14期一口あたり分配金増減要因



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期実績＞

- ✓ 営業収益の増加　+763百万円
  - ・トップモール稲沢（底地）の 通期収益寄与
  - ・物流施設新規6物件の収益寄与
- ✓ 営業費用の増加　+274百万円
  - ・ウニクス高崎の固都税等の発生
  - ・修繕費の増加
  - ・物流施設新規6物件の外注委託費及び減価償却費等の費用発生
  - ・物件取得に伴う運用報酬の増加
- ✓ 営業外費用の増加　+159百万円
  - ・新規借入による支払利息等の増加
  - ・新投資口発行費用の発生

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期予想＞

- ✓ 営業収益の増加　+139百万円
  - ・物流施設新規6物件の通期収益寄与
- ✓ 営業費用の増加　+77百万円
  - ・物流施設新規6物件の通期費用発生
- ✓ 営業外費用の減少　▲54百万円
  - ・前期に新投資口発行費用を計上

5 今後の成長戦略

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 7,500円超の分配を継続
- ◆ 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

外部成長戦略

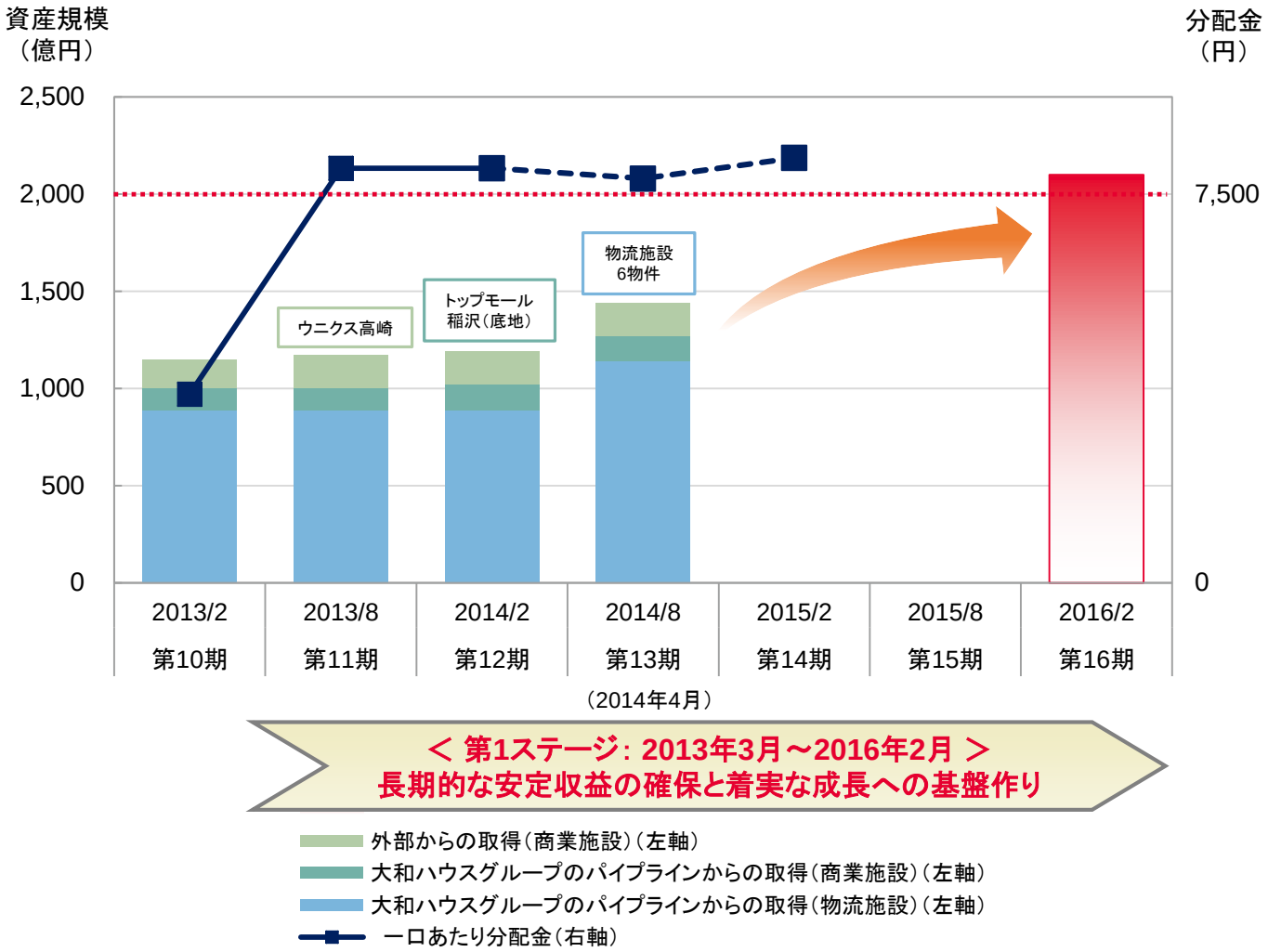
- ■ 大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限に活用することにより、取得競争が激化する環境下においても、着実な成長を図る

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7,500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・開発中物件一覧）①

物件名称	分類	所在地	竣工（予定）年月	階数	延床面積（㎡）
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4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4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・開発中物件一覧）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

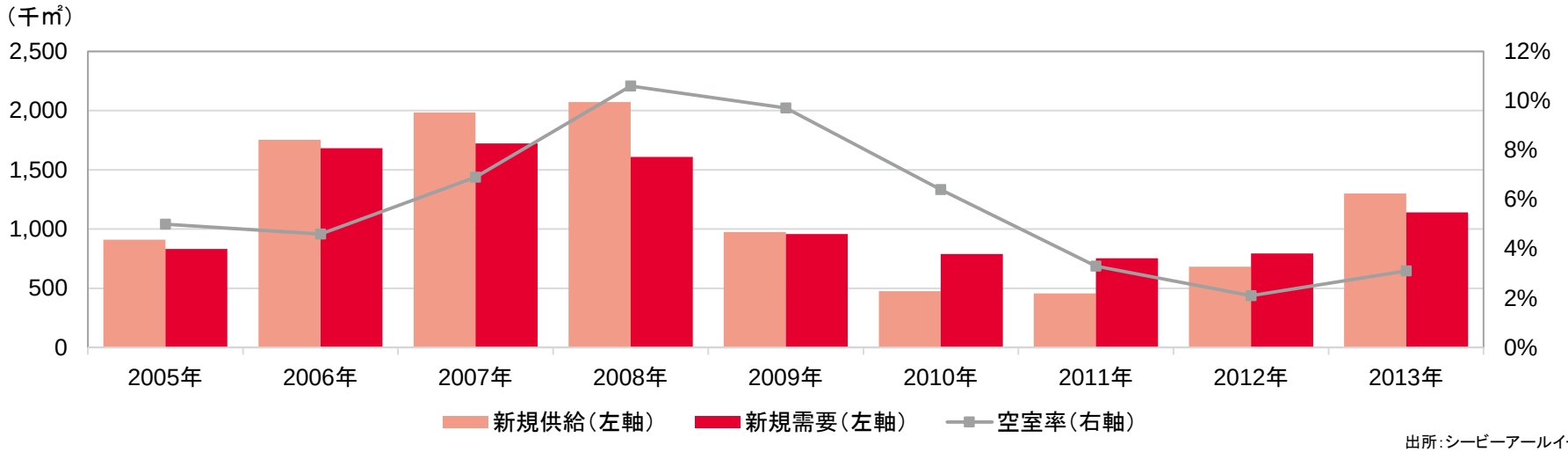
大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

Daiwa REIT
大和ハウスグループ

6 Appendix

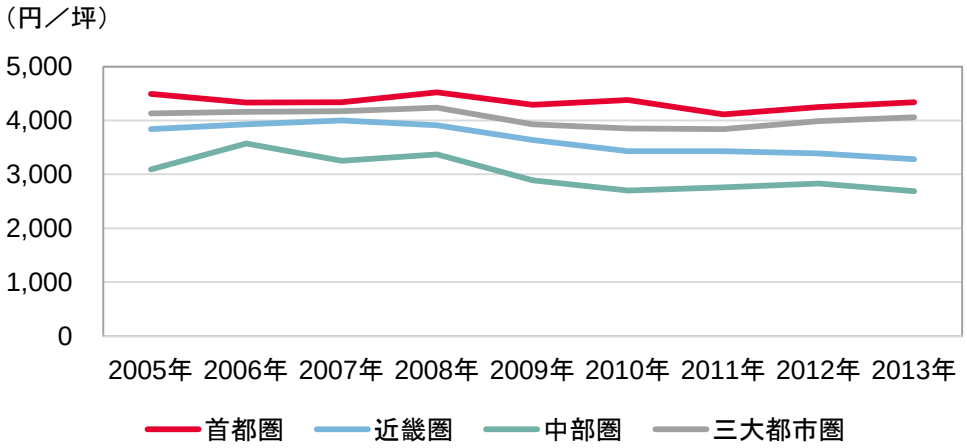
物流施設を取り巻く事業環境

三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



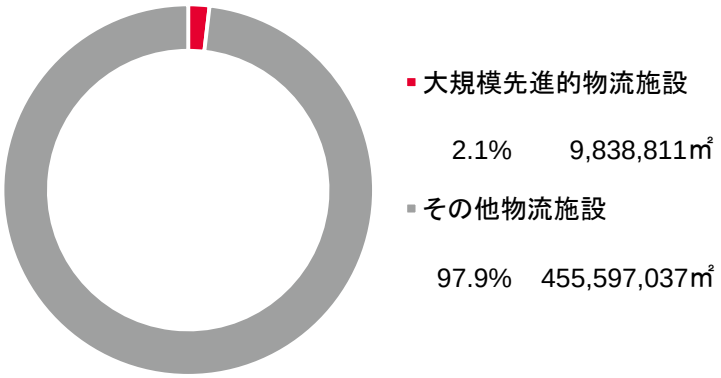
出所：シービーアールイー株式会社

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

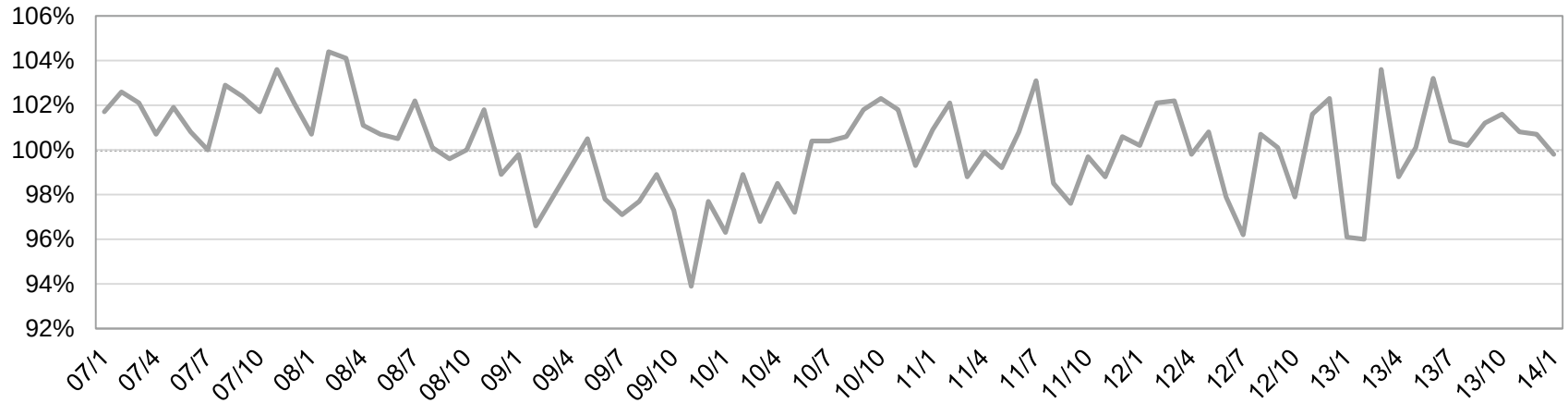
大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



出所：シービーアールイー株式会社

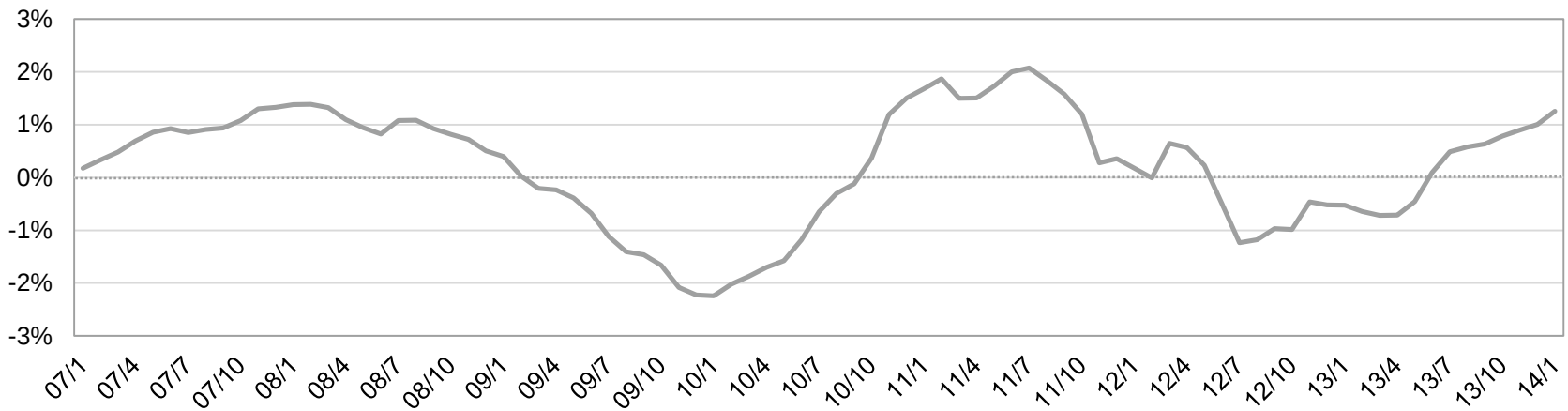
商業施設を取り巻く事業環境

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「商業販売統計月報」

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」

貸借対照表

（単位：千円）

	第11期 2013年8月期	第12期 2014年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,513,846	6,552,272
信託現金及び信託預金	7,706,696	7,812,908
営業未収入金	11,648	8,914
前払費用	133,247	138,170
その他	100,116	418
流動資産合計	15,465,556	14,512,684
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,380,855	53,383,270
減価償却累計額	▲ 2,645,266	▲ 3,447,770
信託建物（純額）	50,735,588	49,935,499
信託構築物	2,156,788	2,160,386
減価償却累計額	▲ 128,977	▲ 171,080
信託構築物（純額）	2,027,810	1,989,306
信託土地	62,751,887	64,720,029
信託建設仮勘定	―	25,190
有形固定資産合計	115,515,287	116,670,025
無形固定資産		
その他	2,890	2,550
無形固定資産合計	2,890	2,550
投資その他の資産		
投資有価証券	6,134	6,214
長期前払費用	382,315	317,532
投資その他の資産合計	388,449	323,747
固定資産合計	115,906,627	116,996,322
資産合計	131,372,184	131,509,007

	第11期 2013年8月期	第12期 2014年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	75,895	80,680
未払金	12,205	44,731
未払費用	301,698	307,171
未払法人税等	605	605
未払消費税等	119,485	94,287
前受金	408,916	419,638
その他	23,895	23,890
流動負債合計	942,702	971,005
固定負債		
長期借入金	63,000,000	63,000,000
信託預り敷金及び保証金	6,081,051	6,197,271
固定負債合計	69,081,051	69,197,271
負債合計	70,023,753	70,168,276
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	1,967,380	1,959,680
剰余金合計	1,967,380	1,959,680
投資主資本合計	61,348,430	61,340,730
純資産合計	61,348,430	61,340,730
負債純資産合計	131,372,184	131,509,007

損益計算書

（単位：千円）

	第11期 2013年8月期	第12期 2014年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	4,036,575	4,056,517
その他賃貸事業収入	91,571	97,293
営業収益合計	4,128,146	4,153,811
営業費用		
賃貸事業費用	1,442,583	1,462,241
資産運用報酬	275,240	277,177
資産保管手数料	11,457	11,456
一般事務委託手数料	16,628	12,947
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	55,730	62,765
営業費用合計	1,807,640	1,832,527
営業利益	2,320,505	2,321,283
営業外収益		
受取利息	1,281	1,527
消費税等還付加算金	7,576	―
受取保険金	645	657
その他	80	80
営業外収益合計	9,583	2,265
営業外費用		
支払利息	285,344	288,678
融資関連費用	76,847	74,584
その他	8	―
営業外費用合計	362,200	363,263
経常利益	1,967,888	1,960,285
税引前当期純利益	1,967,888	1,960,285
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	1,967,283	1,959,680
前期繰越利益	97	0
当期未処分利益	1,967,380	1,959,680

有利子負債一覧表 ①

2014年4月1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							
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	1.7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								
	㈱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	2.7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	3.7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	5.7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）	固定 （注）	2013/3/27	2023/3/27	10年	無担保 無保証	9.0年

有利子負債一覧表 ②

2014年4月1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							
長期	㈱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）	固定 （注）	2014/4/1	2021/4/1	7年	無担保 無保証	7.0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）	固定 （注）	2014/4/1	2022/4/1	8年	無担保 無保証	8.0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）	固定 （注）	2014/4/1	2024/4/1	10年	無担保 無保証	10.0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）	固定 （注）	2014/4/1	2026/4/1	12年	無担保 無保証	12.0年
有利子負債　合計			**74,500**	**1.00%**	**-**	**-**	**-**	**5.3年**	**-**	**4.2年**

（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。

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12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11期	第12期	差異	第11期	第12期	差異	第11期	第12期	差異	第11期	第12期	差異	
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	7,520	800	8,170	8,320	150	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	12,406	1,594	13,500	14,000	500	5.3%	5.1%	▲ 0.2%	5.2%/5.3%	5.0%/5.1%	▲ 0.2%	5.5%	5.3%	▲ 0.2%	谷澤
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2,578	452	2,980	3,030	50	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	4,400	1,230	5,630	5,630	0	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	7,634	716	8,350	8,350	0	4.8%	4.8%	0.0%	4.9%	4.9%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	谷澤
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	21,241	2,159	22,900	23,400	500	4.8%	4.7%	▲ 0.1%	4.8%	4.7%	▲ 0.1%	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2,528	162	2,710	2,690	▲ 20	5.1%	5.1%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	5.3%	5.3%	0.0%	谷澤
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	5,018	722	5,750	5,740	▲ 10	5.3%	5.3%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	6,546	1,414	7,750	7,960	210	5.7%	5.6%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	884	186	1,070	1,070	0	5.9%	5.9%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	谷澤
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	4,552	848	5,300	5,400	100	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	590	203	781	793	12	6.5%	6.4%	▲ 0.1%	6.3%/6.4%	6.2%/6.3%	▲ 0.1%	6.7%	6.6%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	981	179	1,150	1,160	10	6.4%	6.3%	▲ 0.1%	6.3%	6.2%	▲ 0.1%	6.6%	6.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1,222	168	1,370	1,390	20	5.9%	5.8%	▲ 0.1%	5.7%/5.8%	5.6%/5.7%	▲ 0.1%	6.1%	6.0%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2,826	404	3,230	3,230	0	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	937	173	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	985	165	1,160	1,150	▲ 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	3,052	598	3,590	3,650	60	6.0%	5.9%	▲ 0.1%	5.7%/5.8%/5.9%	5.6%/5.7%/5.8%	▲ 0.1%	6.2%	6.1%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	2,063	527	2,540	2,590	50	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	6.0%	5.9%	▲ 0.1%	谷澤
物流施設 合計		**89,010**	**87,970**	**12,693**	**99,041**	**100,663**	**1,622**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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12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11期	第12期	差異	第11期	第12期	差異	第11期	第12期	差異	第11期	第12期	差異	
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6,779	501	7,270	7,280	10	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	4,679	▲ 329	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	4,941	▲ 201	4,800	4,740	▲ 60	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	2,635	65	2,700	2,700	0	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	1,642	▲ 142	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	6,028	112	6,130	6,140	10	6.8%	6.8%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	7.0%	7.0%	0.0%	不動研
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	1,944	1,968	352	2,320	2,320	0	-	-	-	5.5%	5.5%	0.0%	-	-	-	不動研
商業施設 合計		**30,023**	**28,674**	**356**	**29,070**	**29,030**	**▲ 40**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ポートフォリオ 合計		**119,033**	**116,644**	**13,049**	**128,111**	**129,693**	**1,582**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
【 第13期取得 物流施設 6物件 】																	
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	-	190	-	3,690	-	-	5.4%	-	-	5.4%	-	-	5.6%	-	谷澤
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	-	450	-	7,650	-	-	5.4%	-	-	5.4%/5.5%	-	-	5.6%	-	谷澤
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	-	220	-	3,320	-	-	5.4%	-	-	5.4%	-	-	5.6%	-	谷澤
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	-	290	-	4,540	-	-	5.4%	-	-	5.4%	-	-	5.6%	-	谷澤
L-B-24	DPL犬山	3,380	-	120	-	3,500	-	-	5.7%	-	-	5.6%	-	-	5.9%	-	谷澤
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	-	150	-	3,850	-	-	5.6%	-	-	5.6%	-	-	5.8%	-	谷澤
第13期取得 物流施設 6物件		**25,130**	**-**	**1,420**	**-**	**26,550**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ポートフォリオ再計		**144,163**	**-**	**14,469**	**-**	**156,243**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

（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12期取得資産については、第11期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。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にかかわる数値を記載しています。

物件別収支（物流施設）

（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11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12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	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	220	217	366	362	81	81	151	150	200	201	554	565	69	69	153	153	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	170	167	261	257	65	65	124	123	156	157	445	456	53	53	109	109	169	169	21	21
NOI利回り（年換算）	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%	6.2%	6.3%	6.8%	6.8%	5.2%	5.3%	5.1%	5.3%	5.4%	5.5%	6.0%	6.1%	6.8%	6.9%	6.9%	7.0%
償却後利回り（年換算）	4.4%	4.5%	4.1%	4.1%	5.0%	5.1%	5.6%	5.6%	4.0%	4.1%	4.1%	4.3%	4.2%	4.2%	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		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11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12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	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）		3,023	3,024
賃貸事業収入															120	120			2,999	2,999
その他															1	1			24	24
賃貸事業費用															13	14			368	364
公租公課															9	9			265	251
外注委託費															3	3			74	74
保険料															0	0			5	5
修繕費															0	0			12	20
その他															0	0			9	12
賃貸NOI	142	142	25	25	36	36	43	43	99	99	33	33	38	37	108	107	73	73	2,655	2,659
減価償却費	30	30	7	7	11	11	15	15	28	28	8	8	7	7	28	28	20	20	633	633
賃貸事業損益	112	112	18	18	25	25	28	27	70	71	24	24	30	30	80	79	53	52	2,021	2.025
NOI利回り（年換算）	6.2%	6.2%	8.4%	8.5%	7.3%	7.3%	6.9%	6.9%	6.9%	7.0%	6.9%	7.0%	7.6%	7.7%	6.9%	7.0%	6.9%	7.0%	5.9%	6.0%
償却後利回り（年換算）	4.8%	4.9%	6.0%	6.1%	5.1%	5.1%	4.5%	4.5%	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%	6.2%	6.2%	5.1%	5.2%	5.0%	5.1%	4.5%	4.6%

（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（商業施設）

（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		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		トップモール稲沢（底地）					
運用日数	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
	184日	181日	184日	181日	184日	181日	158日	181日	184日	181日	184日	181日		4日	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収益	273	275	189	191	241	242	111	129	非開示（注）		238	238	-	1	1,104	1,129	4,128	4,153
賃貸事業収入	273	275	188	187	175	173	111	129			238	238	-	1	1,037	1,057	4,036	4,056
その他	-	-	1	4	65	68	-	-			-	-	-	-	67	72	91	97
賃貸事業費用	39	47	38	54	83	96	20	21			26	26	-	0	230	253	598	617
公租公課	26	26	23	23	14	14	-	-			21	21	-	-	89	89	355	341
外注委託費	8	8	8	9	32	32	17	20			3	3	-	-	72	75	147	150
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	-	-	1	1	6	6
修繕費	4	11	2	16	1	13	2	0			0	-	-	-	25	43	38	63
その他	0	0	3	3	35	36	0	0			0	0	-	0	40	42	50	55
賃貸NOI	233	227	150	137	157	145	91	108	28	42	211	212	-	1	873	876	3,529	3,536
減価償却費	71	71	42	42	51	51	14	14	4	4	26	26	-	-	209	210	843	844
賃貸事業損益	162	156	108	95	106	94	76	94	24	38	184	185	-	1	663	666	2,685	2,691
NOI利回り（年換算）	6.2%	6.2%	5.9%	5.5%	5.8%	5.5%	8.2%	8.5%	3.5%	5.2%	6.9%	7.1%	-	7.8%	6.2%	5.9%	6.0%	6.0%
償却後利回り（年換算）	4.3%	4.2%	4.3%	3.8%	3.9%	3.5%	6.9%	7.4%	3.0%	4.7%	6.1%	6.2%	-	7.8%	4.7%	4.5%	4.5%	4.6%

（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
- 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（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

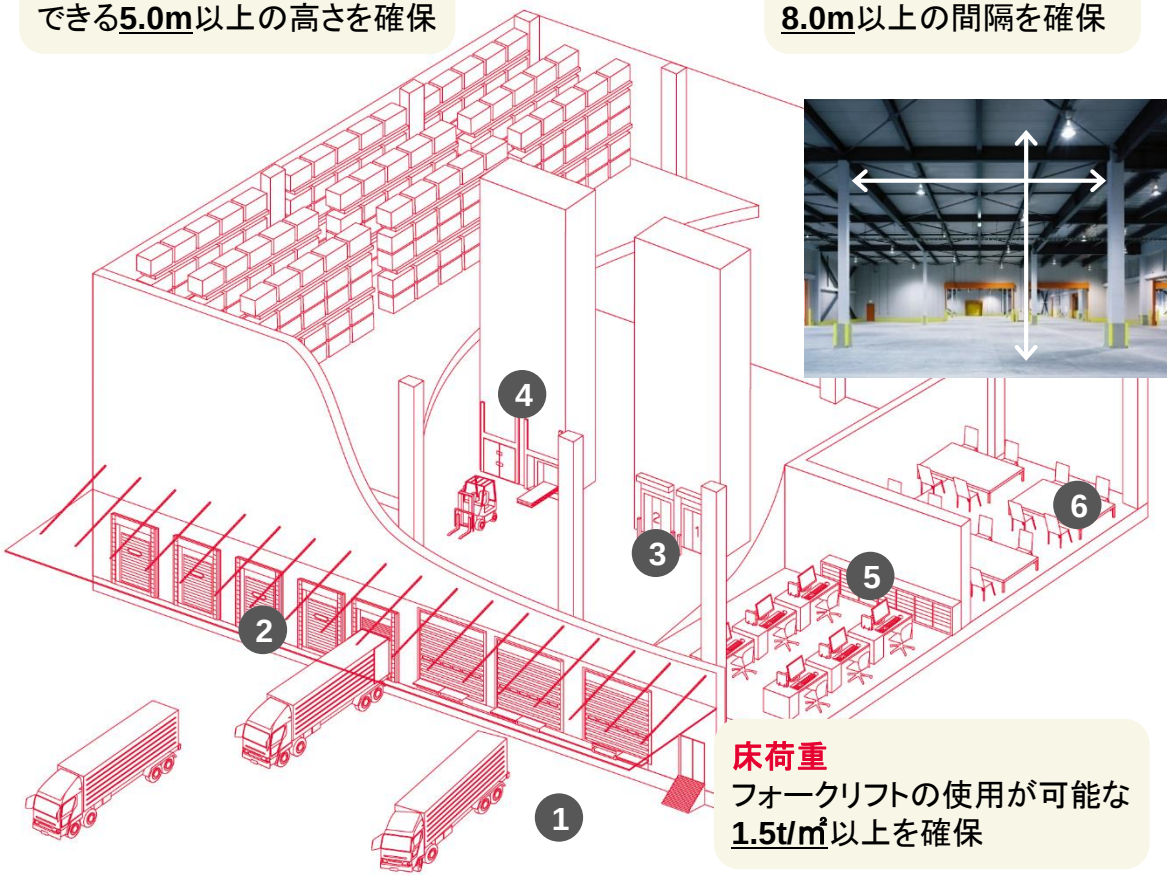
ドックシェルター
荷役作業の際の外気・雨風・湿気・塵等の侵入を防止

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

（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　ヤフオク 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

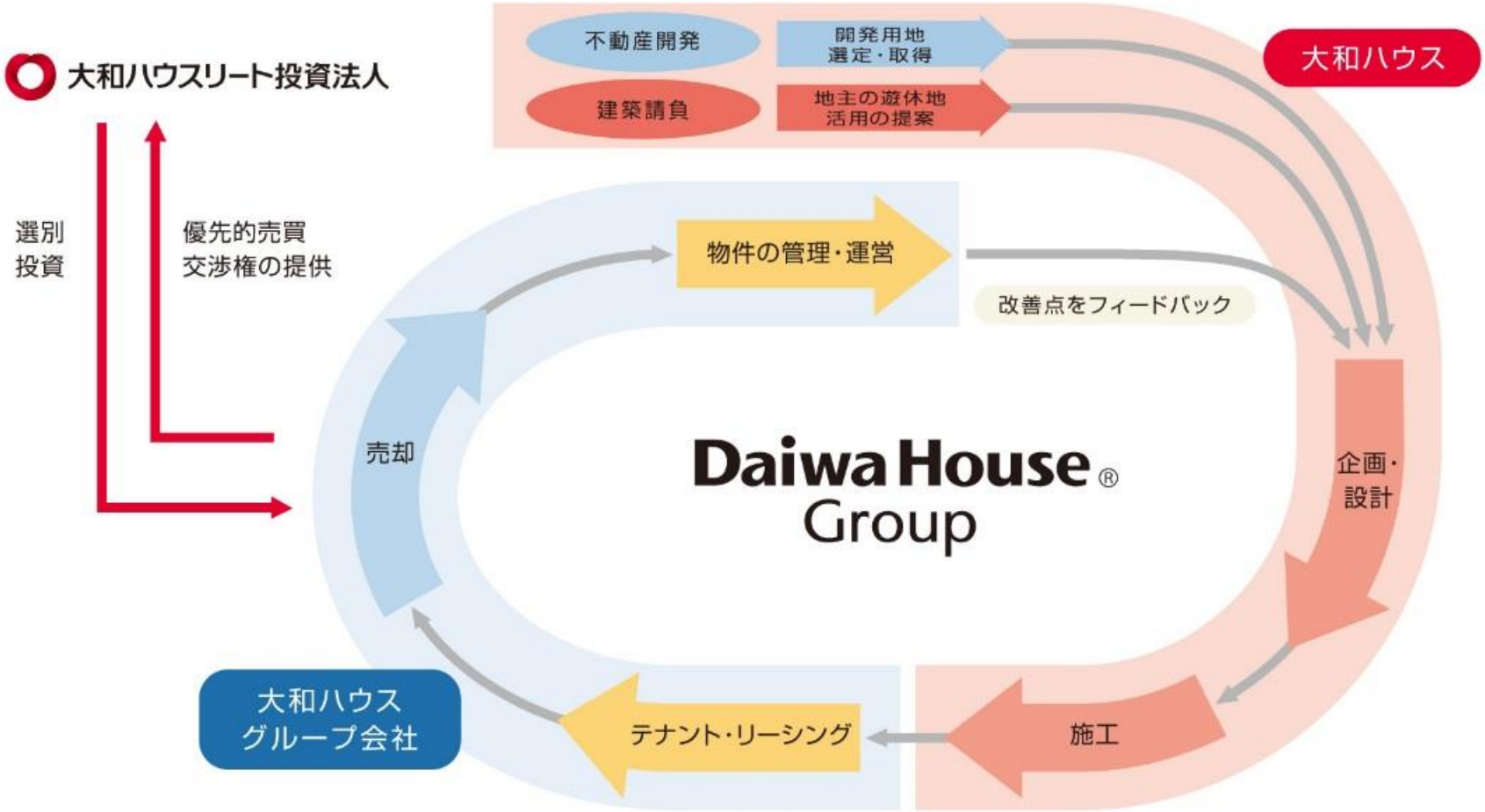
（注） 各保有物件について、全テナントが入居しているものではありません。

大和ハウスグループのバリューチェーン

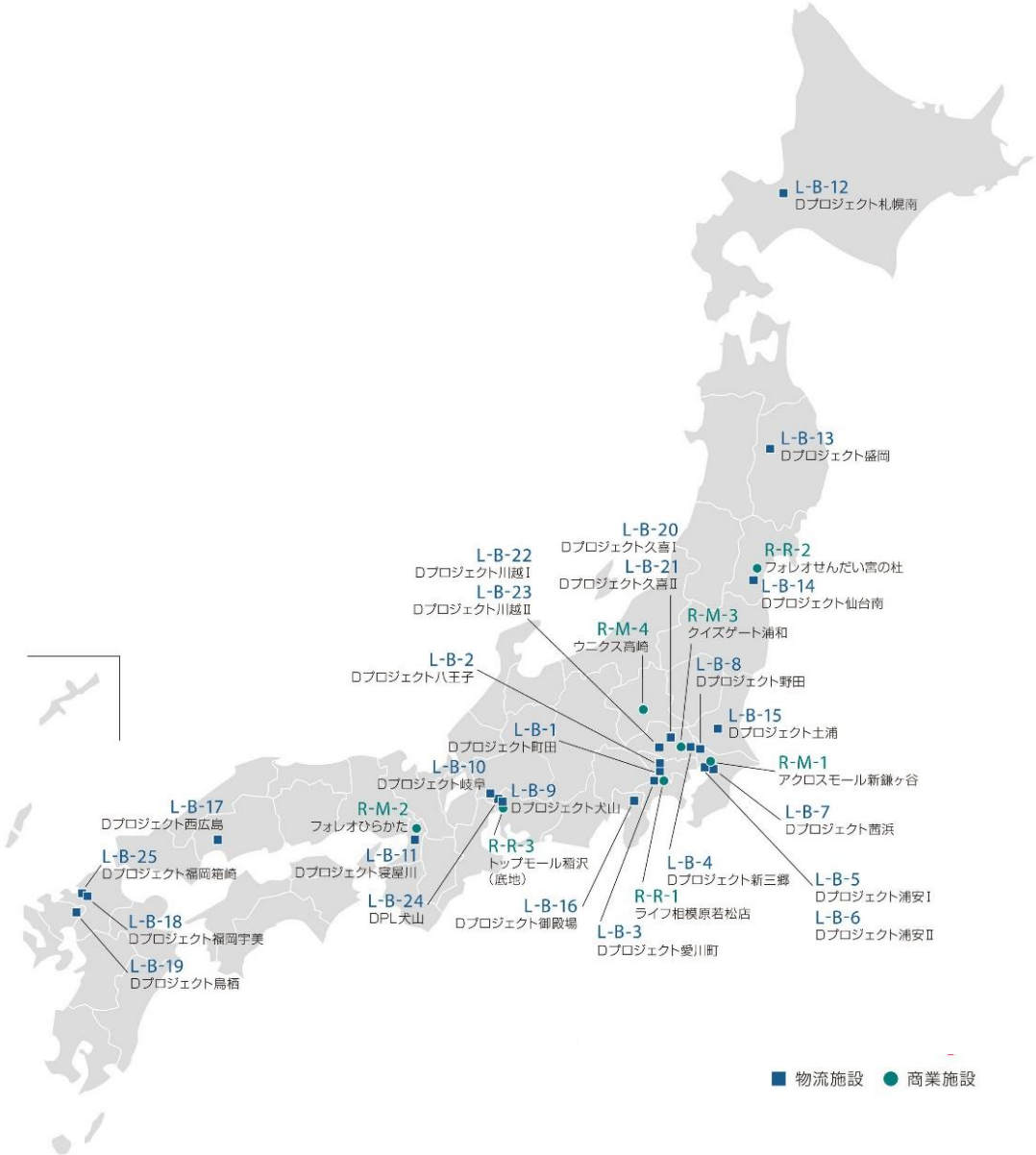
◆物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつ

◆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



ポートフォリオ・マップ



2014年4月1日現在

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
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
テナント数	1	23	9	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

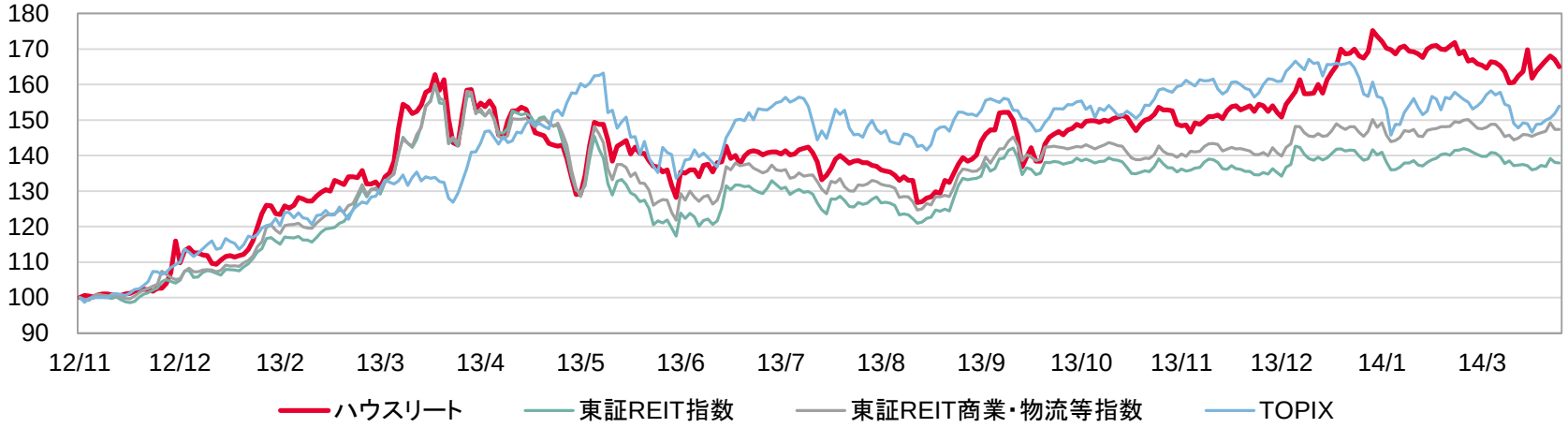
物件名	ライフ相模原若松店	フォレオせんだい宮の杜	トップモール稲沢（底地）
物件写真			
テナント	㈱ライフコーポレーション	大和ハウス工業㈱	大和情報サービス㈱
テナント数	1	1	1
テナント構成	• テナント食品スーパー業界最大手のライフコーポレーションが建物を一棟借りしており、足元商圏では優位性のある店舗規模 • 屋上駐車場と同フロアになる2階部分は飲食店舗に転貸	• スーパーマーケットのヨークベニマルのほか、カワチ薬品（ドラッグストア）、ケーズデンキ（家電）、ツタヤ（書籍・レンタル）、シュープラザ、西松屋チェーン等の専門店、はま寿司、モスバーガーなどの飲食店と各業態の有力テナントの集積で構成	• 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。

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11期（2013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%	5,438	93.61%	15,588	12.72%
金融機関	75	1.82%	78,271	63.87%	80	1.38%	68,488	55.89%
銀行・信託銀行	37	0.90%	70,258	57.33%	41	0.71%	59,679	48.70%
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%	31	0.53%	10,393	8.48%
信託銀行	7	0.17%	59,522	48.57%	10	0.17%	49,286	40.22%
生命保険会社	5	0.12%	2,439	1.99%	5	0.09%	2,642	2.16%
損害保険会社	1	0.02%	2,797	2.28%	2	0.03%	2,339	1.91%
その他金融	32	0.78%	2,777	2.27%	32	0.55%	3,828	3.12%
信用金庫	19	0.46%	1,773	1.45%	19	0.33%	1,726	1.41%
その他	13	0.31%	1,004	0.82%	13	0.22%	2,102	1.72%
その他国内法人	151	3.66%	20,543	16.76%	182	3.13%	21,089	17.21%
外国人	89	2.16%	13,103	10.69%	91	1.57%	16,735	13.66%
証券会社	14	0.34%	547	0.45%	18	0.31%	640	0.52%
合計	**4,127**	**100.00%**	**122,540**	**100.00%**	**5,809**	**100.00%**	**122,540**	**100.00%**

投資主上位10社

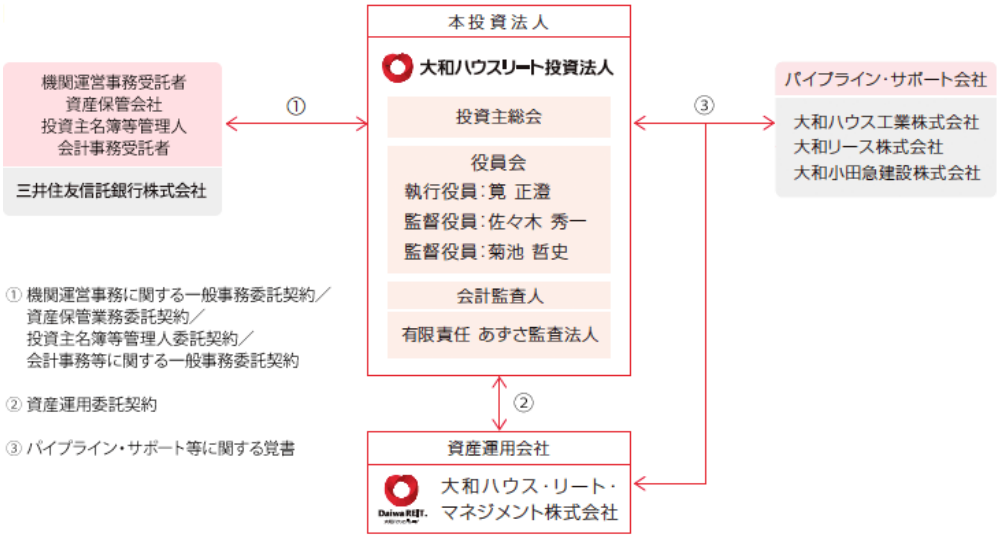
第12期（2014年2月期）		
氏名又は名称	所有口数（口）	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	35,753	29.18%
大和ハウス工業株式会社	16,600	13.55%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	10,119	8.26%
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,399	5.22%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	5,404	4.41%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,497	2.85%
富士火災海上保険株式会社	2,797	2.28%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	1,832	1.50%
株式会社八十二銀行	1,815	1.48%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	1,243	1.01%
合計	**85,459**	**69.74%**

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

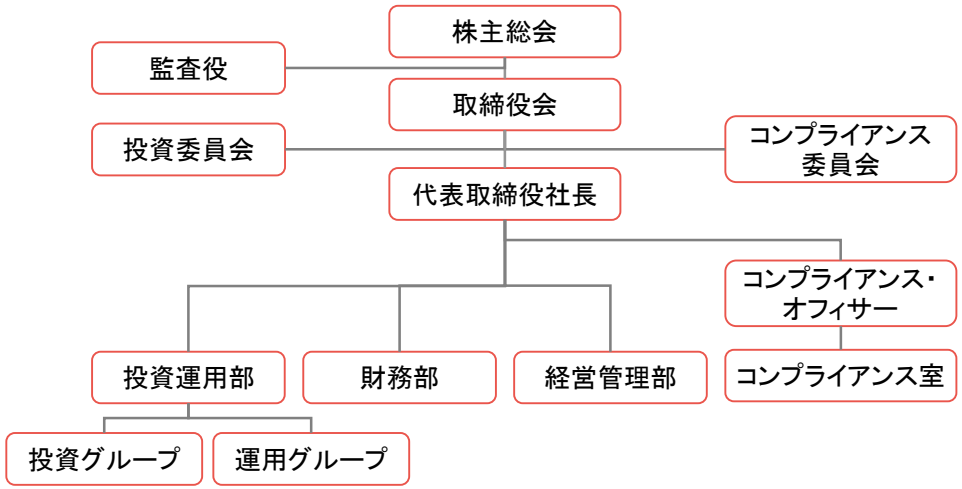


① 機関運営事務に関する一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約／会計事務等に関する一般事務委託契約

② 資産運用委託契約

③ 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



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。