大和ハウスリート投資法人
第10期（2013年2月期）決算説明資料
2013年4月15日

Daiwa House REIT

10th

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 IPOハイライト P. 4
2 決算概要 P. 7
3 今後の成長戦略 P. 15
4 業績予想 P. 20
5 Appendix P. 23

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 IPOハイライト	◆ 2012年11月28日上場 ◆ 長期的なキャッシュフローの安定性を最重要視
2 決算概要（第10期実績）	◆ 1口あたり分配金　7,278円 ◆ 稼働率　99.99%
3 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 ◆ 外部物件の取得（ウニクス高崎）
4 業績予想（一口あたり分配金）	◆ 第11期（2013年8月期）　15,400円 ◆ 第12期（2014年2月期）　15,400円

1 IPOハイライト

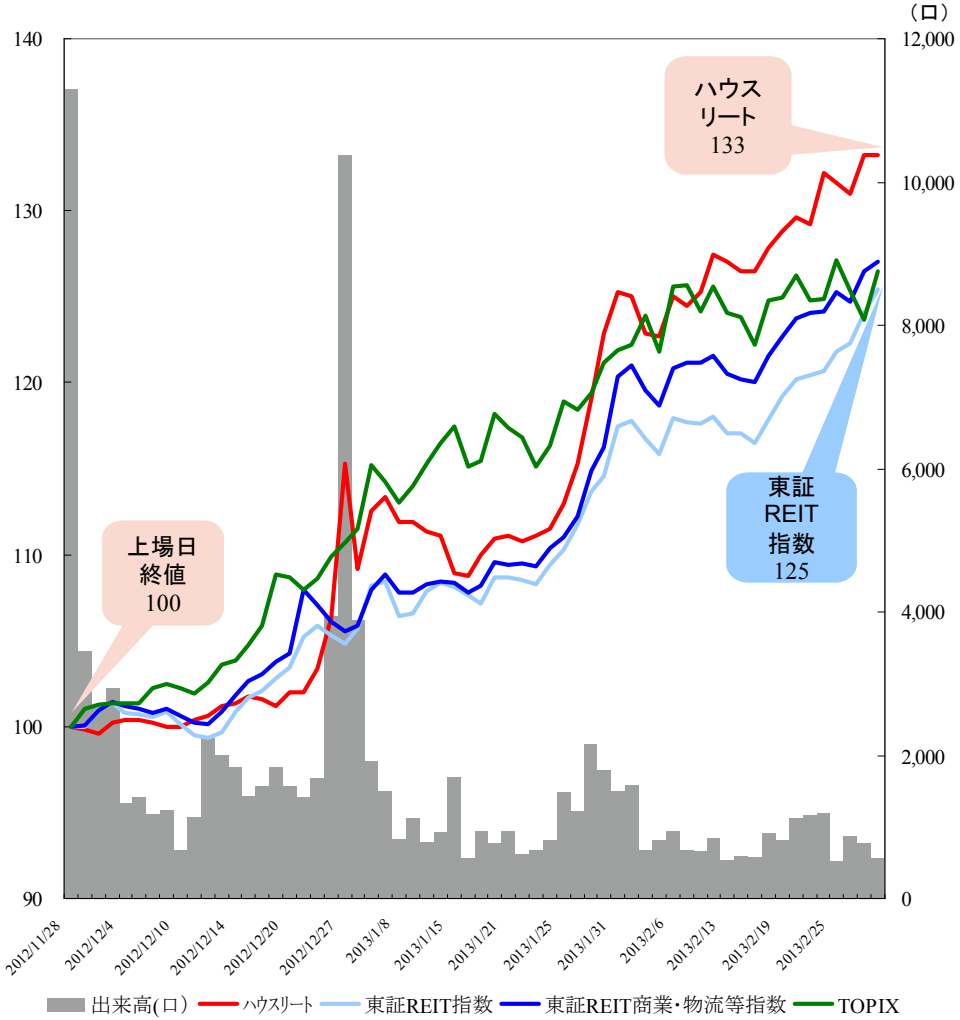
IPOハイライト

オファリング概要

オファリング形態	グローバル・オファリング 国内一般募集及び海外募集（Reg.S+144A）
発行決議日	2012年10月24日（木） (東証REIT指数終値：1,047)
発行価格決定日	2012年11月19日（月） (東証REIT指数終値：1,057)
上場日	2012年11月28日（水） (東証REIT指数終値：1,054)
発行価格	500,000円
募集口数	国内一般募集：82,240口 オーバーアロットメントによる売出し：5,140口 海外募集：20,560口 合計：107,940口
調達金額	52,081百万円

- 2008年上場中止から4年経て上場
- 私募運用の4物件19,469百万円に加え、20物件95,050百万円を取得し、運用開始
- 上場後は発行価格を下回ることなく、年初来、東証REIT指数をアウトパフォーム

上場後の取引状況



大和ハウスリート投資法人の特徴

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

◆ ポートフォリオサマリー

第10期（2013年2月期）末現在

取得価格合計	114,519百万円 - 物流施設：89,010百万円 - 商業施設：25,509百万円
物件数	24物件 - 物流施設：19物件 - 商業施設： 5物件
平均賃貸借契約期間	17.5年
平均賃貸借残存期間	13.0年
平均NOI利回り	6.5%
平均築年数	5.4年
稼働率	99.99%

2 决算概要

決算ハイライト

第10期（2013年2月期） 決算ハイライト

1口あたり分配金	7,278円	（2012年11月28日時点予想：6,420円）
NOI利回り	6.5%	物流施設NOI利回り：6.7% 商業施設NOI利回り：6.2%
稼働率	99.99%	物流施設：100.00%→100.00% 商業施設： 99.92%→ 99.98%
含み損益	5,945百万円	鑑定評価額：119,583百万円 帳簿価格 ：113,638百万円
賃料改定実績	変更なし	物流施設：1件 商業施設：核テナント2件、その他14件
LTV	47.7%	

決算概要(PL)

第10期(2013年2月期) P/L実績

(単位:百万円)

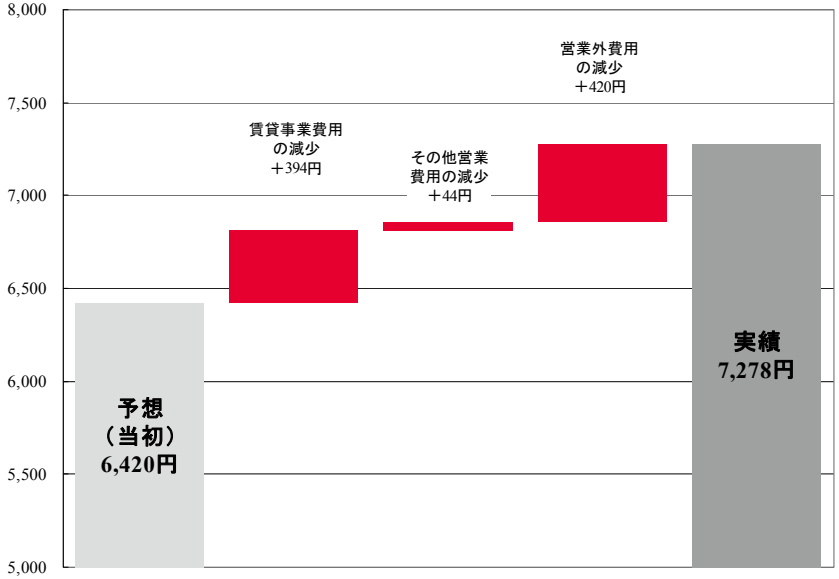
	第10期実績 2013年2月期	第10期予想 2012/11/28時点	対予想
営業収益	2,421	2,421	0
賃貸事業収益	2,421	—	—
賃貸事業収入	2,346	—	—
その他賃貸事業収入	74	—	—
営業費用	968	—	—
賃貸事業費用	826	—	—
賃貸事業費用(減価償却費除く)	220	—	—
減価償却費	605	628	▲ 22
その他営業費用	142	—	—
営業利益	1,452	—	—
営業外収益	1	—	—
営業外費用	534	—	—
支払利息・融資関連費用	241	248	▲ 7
その他	292	335	▲ 42
経常利益	919	—	—
当期純利益	918	813	105
1口あたり分配金	7,278円	6,420円	858円
1口あたりFFO (Funds from Operation)	12,444円	—	—
賃貸NOI (Net Operating Income)	2,200	—	—
賃貸NOI利回り	6.5%	—	—
運用日数(注)	93日	93日	—

(注) 上場日(2012年11月28日)以降の日数

主な変動要因(対予想)

- ✓賃貸事業費用の減少 ▲48百万円
  - (修繕費の減少 ▲24百万円)
  - (減価償却費の減少 ▲22百万円)
- ✓その他営業費用の減少 ▲5百万円
- ✓営業外費用の減少 ▲50百万円
  - (支払利息・融資関連費用の減少 ▲7百万円)
  - (新投資口発行費の減少 ▲42百万円)

第10期一口あたり分配金増減要因(対予想)



決算概要(BS)

第10期(2013年2月期) B/S実績

(単位:百万円)

	第9期 実績 2012年8月期	第10期 実績 2013年2月期	対前期比
総資産①	21,330	127,779	106,448
総負債②	14,057	67,506	53,448
有利子負債③	12,400	61,000	48,600
敷金・保証金④	1,451	5,935	4,484
純資産	7,273	60,272	52,999
LTV ③/①	58.1%	47.7%	▲ 10.4%
LTV(敷金・保証金含む) (③+④)/①	64.9%	52.4%	▲ 12.6%
物件数	4物件	24物件	20物件
含み損益	▲ 1,070	5,945	7,015
帳簿価格	18,490	113,638	95,148
鑑定評価額	17,420	119,583	102,163
発行済投資口数	14,600口	122,540口	107,940口
1口あたり純資産	498,152円	491,863円	▲ 6,289円
1口あたりNAV (Net Asset Value)	426,696円	533,096円	106,400円

(注) 1口あたりNAV:(出資総額+鑑定評価含み損益) / 期末発行済投資口数

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 価格（百万円）	取得価格 比率	鑑定評価額（百万円）	NOI 利回り	総賃貸可能面積（㎡）	稼働率	PML
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	6.6%	7,920	6.6%	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	11.0%	12,900	6.8%	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	2.3%	2,890	6.8%	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	3.9%	5,520	7.4%	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	6.7%	8,070	6.0%	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	18.7%	22,200	5.7%	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%	2,620	6.1%	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	4.5%	5,580	6.9%	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	5.8%	7,520	7.6%	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%	1,050	7.6%	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	4.0%	5,120	6.8%	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%	773	9.7%	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%	1,130	8.1%	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%	1,340	7.7%	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%	3,170	7.7%	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%	1,100	7.7%	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	0.9%	1,130	8.6%	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	2.7%	3,500	7.6%	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%	2,480	7.6%	8,826.00	100.00%	4.2%
物流施設　合計			**19物件**	**89,010**	**77.7%**	**96,013**	**6.7%**	**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	6.5%	6,970	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	4.4%	4,350	6.0%	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	4.7%	4,700	5.9%	9,705.31	100.00%	1.8%
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%	1,440	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	5.3%	6,110	7.8%	19,845.72	100.00%	2.8%
商業施設　合計			**5物件**	**25,509**	**22.3%**	**23,570**	**6.2%**	**90,648.09**	**99.98%**	**-**
ポートフォリオ　合計			**24物件**	**114,519**	**100.0%**	**119,583**	**6.5%**	**531,535.41**	**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。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。

賃料改定時期

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2013年 8月期 第11期	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	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㈱	固定賃料											改定なし	2027/2/28
L-B-2	Dプロジェクト八王子	三菱食品㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料											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	固定賃料											2014/5/1	2029/4/30
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	㈱ナカノ商会	固定賃料											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㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料											2015/10/11	2025/10/10
L-B-8	Dプロジェクト野田	三菱食品㈱	固定賃料											2017/10/1	非開示
L-B-9	Dプロジェクト犬山	タキヒヨー㈱	固定賃料											2015/1/1	2029/12/31
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	㈱合通	固定賃料											2014/3/23	2024/3/22
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム㈱	固定賃料											2015/8/1	非開示
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	三菱食品㈱	固定賃料											2017/12/1	非開示
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	三菱食品㈱	固定賃料											-	非開示
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	三菱食品㈱	固定賃料											2016/4/1	非開示
L-B-15	Dプロジェクト土浦	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ㈱	固定賃料											2015/4/1	2029/4/14
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	北港運輸㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料							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㈱	固定賃料											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	固定賃料							満了				-	2016/5/31
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美D棟	㈱ジャパンビバレッジホールディングス	固定賃料											2015/9/1	2021/8/31
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	日本ハム㈱	固定賃料											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㈱	固定賃料											2013/12/12	2017/12/11
R-M-2	フォレオひらかた	核テナントA	固定賃料											2016/1/1	2026/12/8
R-M-2	フォレオひらかた	核テナントB	固定賃料											2016/1/1	2026/12/14
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントA	固定賃料											2014/3/27	2028/3/26
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントB	固定賃料											2014/3/27	2028/3/26
R-R-1	ライフ相模原若松店	㈱ライフコーポレーション	固定賃料											2013/5/22	2027/5/21
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業㈱	固定賃料											改定なし	2022/11/30

※ R-M-2、R-M-3については、核テナント（賃貸面積2,000㎡以上）を記載

財務の状況①

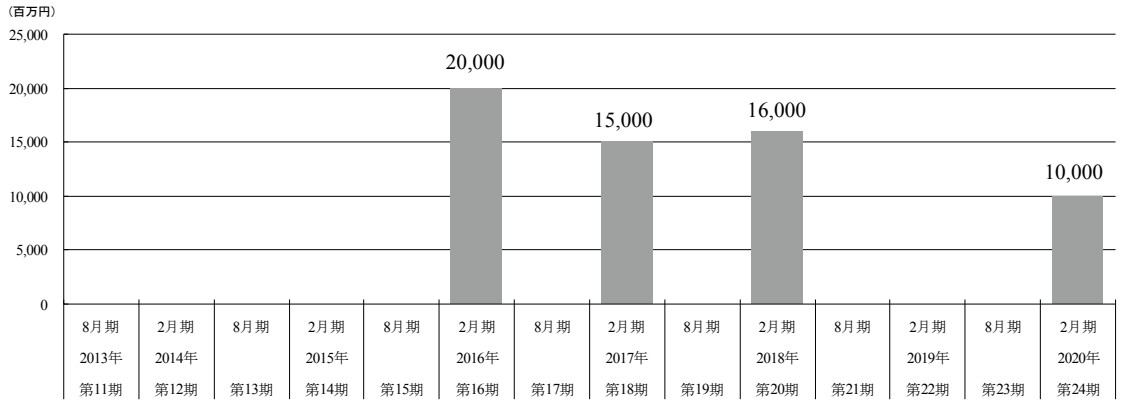
財務方針

- 安定したバンクフォーメーション
- 借入の長期化
- 返済期限の分散化

第10期（2013年2月期） 借入状況

LTV	47.7%
有利子負債総額	61,000百万円
固定金利比率	100.0%
長期負債比率	100.0%
平均利率	0.91%
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

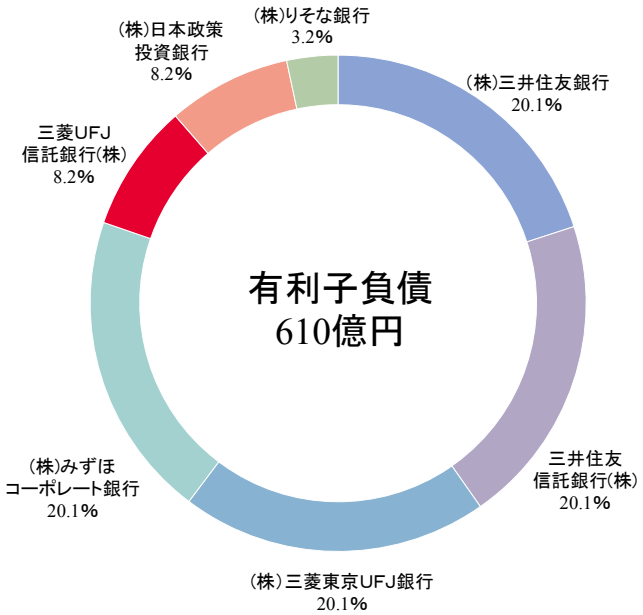
第10期（2013年2月期） 返済期限の分散



財務の状況②

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	2.8年
	三井住友信託銀行㈱	4,250								
	㈱三菱東京UFJ銀行	4,250								
	㈱みずほコーポレート銀行	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	3.8年
	三井住友信託銀行㈱	3,000								
	㈱三菱東京UFJ銀行	3,000								
	㈱みずほコーポレート銀行	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	4.8年
	三井住友信託銀行㈱	3,000								
	㈱三菱東京UFJ銀行	3,000								
	㈱みずほコーポレート銀行	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	6.8年
	三井住友信託銀行㈱	2,000								
	㈱三菱東京UFJ銀行	2,000								
	㈱みずほコーポレート銀行	2,000								
	㈱日本政策投資銀行	2,000								
有利子負債　合計			**61,000**	**0.91%**	**-**	**-**	**-**	**4.4年**	**-**	**4.2年**



格付の状況

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付:AA-	格付の見通し:安定的

3 今後の成長戦略

今後の成長戦略

外部成長戦略

＜ 第1ステージ: 2013年3月～2016年2月 ＞
長期的な安定収益の確保と着実な成長への基盤作り

安定した分配金水準の維持・向上
15,000円超

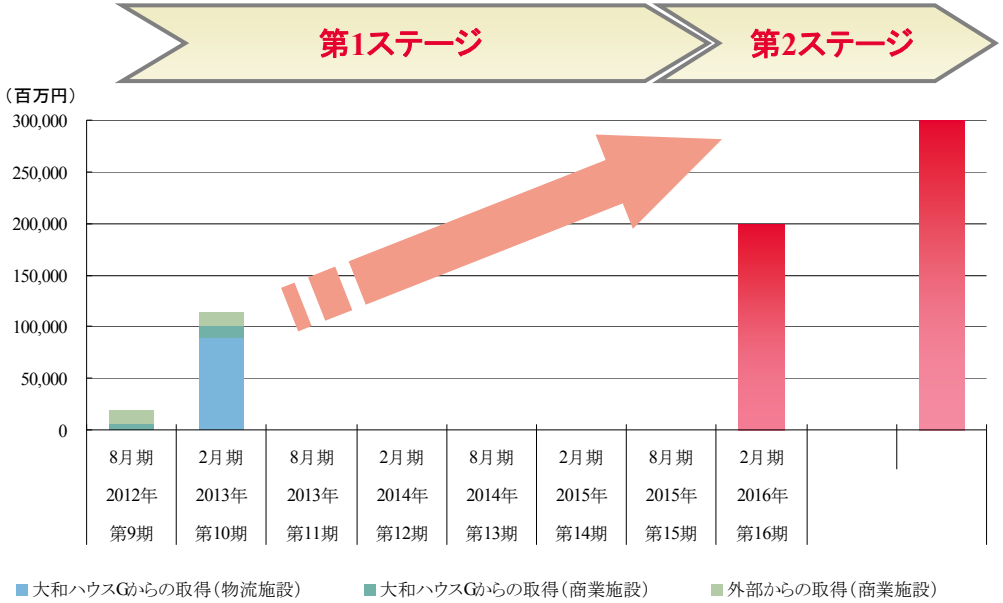
資産規模の拡大
2,000億円超

◆大和ハウスグループとのパイプラインの活用

- 物流施設
  Dプロジェクト（事業参画スキーム）による開発物件の取得検討
- 商業施設
  フォレオ等のスポンサー運営SCの取得検討

◆運用会社独自のネットワークの活用

- 第11期にウニクス高崎を取得



大和ハウスグループとのパイプライン①

大和ハウスグループの開発実績一覧

物件名称	分類	所在地	竣工年月（予定）	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	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	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	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	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	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	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	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	19,119
Dプロジェクト八潮	BTS型	埼玉県八潮市	2011年6月	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	26,753
Dプロジェクト西淀川Ⅱ	BTS型	大阪府大阪市	2011年4月	39,584
Dプロジェクト札幌東A棟	BTS型	北海道札幌市	2009年10月	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	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	23,934
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	2013年12月	83,547
DPL三郷	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2013年7月	73,035
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	18,847
フォレオ博多	モール型	福岡県福岡市	2008年1月	29,001
フォレオ大津一里山	モール型	滋賀県大津市	2008年10月	66,038
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	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

D プロジェクト西淀川Ⅱ

DPL相模原

DPL三郷

（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。

◆ 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

第11期 新規取得物件の概要
＜R-M-4　ウニクス高崎＞

物件概要

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
鑑定価格	2,690百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
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

本物件取得に伴う新規借入内容

借入金額	2,000百万円
借入先	㈱三井住友信託銀行
借入期間	10年（2013年3月27日～ 2023年3月27日）
利率	3ヵ月TIBOR＋0.50%（変動金利）

4 業績予想

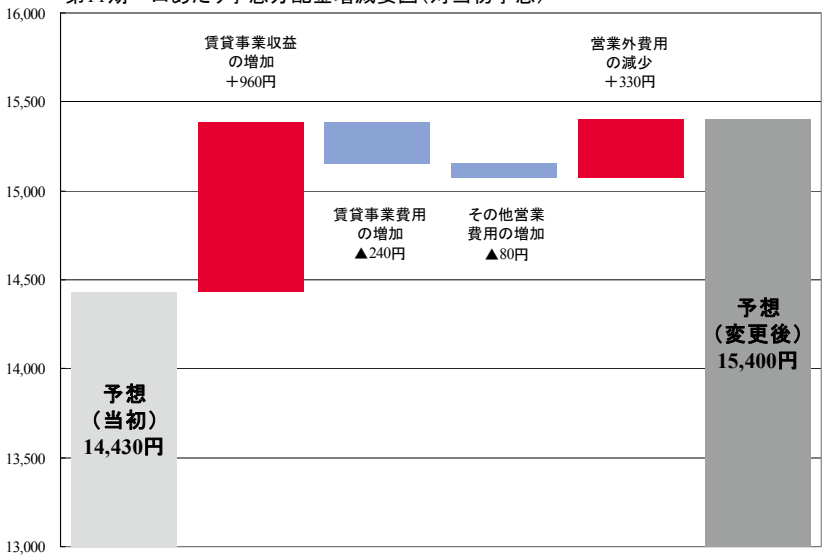
業績予想

第11期（2013年8月期）及び第12期（2014年2月期）業績予想

（単位：百万円）

	第11期　予想 2013年8月期 2012/11/28時点	第11期　予想 2013年8月期 2013/4/12時点	予想比	第12期　予想 2014年2月期 2013/4/12時点	前期比
営業収益	4,004	4,122	117	4,132	9
営業利益	－	2,256	－	2,252	▲ 3
経常利益	－	1,889	－	1,888	0
当期純利益	1,769	1,888	118	1,888	0
1口あたり分配金	14,430円	15,400円	970円	15,400円	0円
1口あたりFFO	21,470円	22,200円	730円	22,200円	0円

第11期一口あたり予想分配金増減要因（対当初予想）



主な変動要因

第11期
（2013年8月期）
《対当初予想》

- ✓ IPO時取得20物件　収益通期寄与
- ✓ IPO時取得20物件　公租公課発生
- ✓ 賃貸事業収益の増加　＋117百万円
  - ・ウニクス高崎　新規取得（3月）
  - ・賃料改定テナント　4件
  - ・契約満了テナント　2件（1件契約更新済）
- ✓ 賃貸事業費用の増加　＋29百万円
  - ・ウニクス高崎　新規取得（3月）
  - ・修繕費の増加
  - ・減価償却費の減少
- ✓ その他営業費用の増加　＋10百万円
  - ・運用報酬の増加
- ✓ 営業外費用の減少　▲41百万円
  - ・支払利息、融資関連費用の減少

第12期
（2014年2月期）
《対第11期予想》

- ✓ 賃貸事業収益の増加　＋9百万円
  - ・ウニクス高崎　収益通期寄与
  - ・賃料改定テナント　6件
- ✓ 賃貸事業費用の増加　＋4百万円
  - ・ウニクス高崎　費用通期発生

ありがとうございました。

大和ハウスリート投資法人

Daiwa REIT™
大和ハウスグループ

5 Appendix

物流施設及び商業施設への投資

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

生産者 ←物流施設→ 消費者 ←商業施設→ 流通小売企業

- 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

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

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

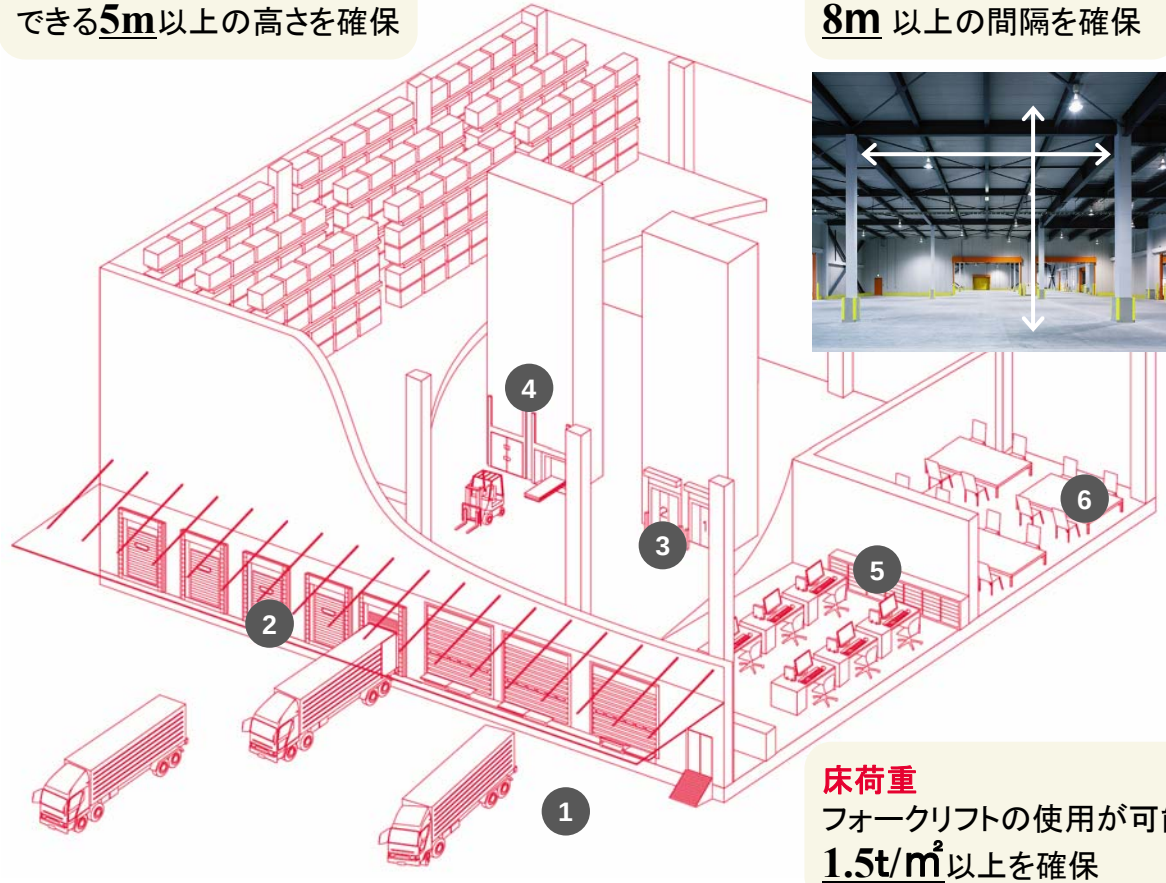
2

ドックシェルター
荷役作業の際の外気・雨風・
湿気・塵などの侵入を防止

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） 各組入物件は、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

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

ロードサイド型・モール型・アーバン型の三つのタイプに分類

- 保有資産はロードサイド型及びモール型で構成

ロードサイド型

（フォレオせんだい宮の杜）

- 幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設

モール型

（アクロスモール新鎌ヶ谷）

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

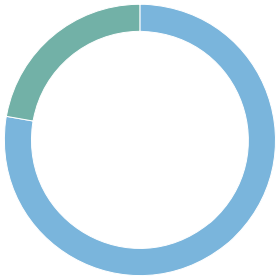
保有資産の主なテナント

（注） 各組入物件について、全テナントが入居しているものではありません。

ポートフォリオの概要

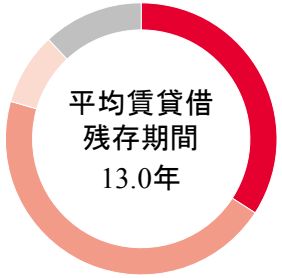
ポートフォリオの分散状況

◆ 用途別
（取得価格ベース）



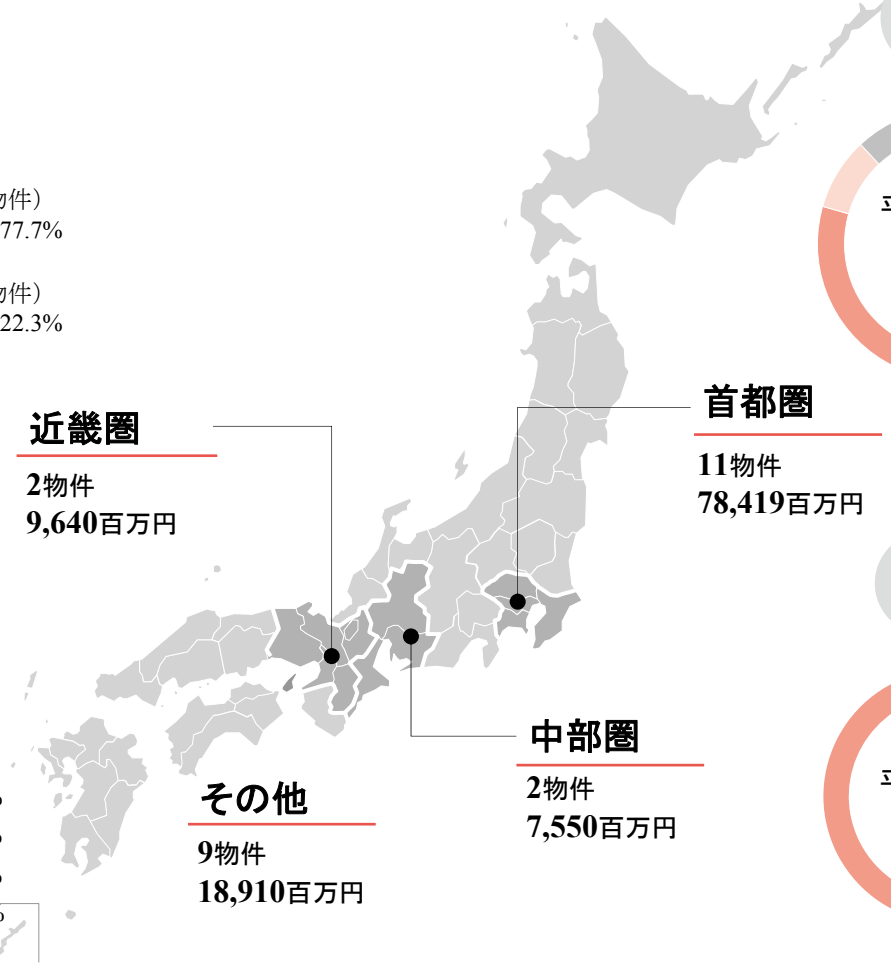
- 物流施設（19物件） 89,010百万円 77.7%
- 商業施設 （5物件） 25,509百万円 22.3%

◆ 賃貸借残存期間別
（年間賃料ベース）

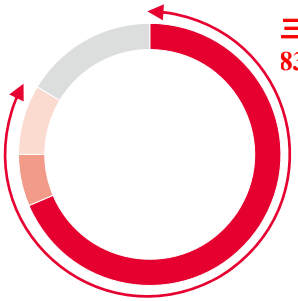


- 15年以上 34.1%
- 10年以上15年未満 45.4%
- 5年以上10年未満 8.5%
- 5年未満 12.0%

（ご参考）平均賃貸借契約期間：17.5年



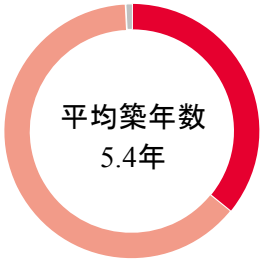
◆ 地域区分別
（取得価格ベース）



三大都市圏
83.5%

- 首都圏 68.5%
- 中部圏 6.6%
- 近畿圏 8.4%
- その他 16.5%

◆ 築年数別
（取得価格ベース）



- 5年未満 35.9%
- 5年以上10年未満 63.2%
- 10年以上 0.9%

第10期（2013年2月期）末現在

不動産鑑定価格　比較表

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	第10期末帳簿価格（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2）
					IPO (注1)	第10期末	差異	IPO (注1)	第10期末	差異	IPO (注1)	第10期末	差異	IPO (注1)	第10期末	差異	
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	7,619	301	7,920	7,920	0	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	12,616	284	13,000	12,900	▲ 100	5.4%	5.4%	0.0%	（注3）	（注7）	-	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2,610	280	2,900	2,890	▲ 10	5.5%	5.5%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	谷澤
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	4,453	1,067	5,520	5,520	0	5.4%	5.4%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	7,723	347	8,070	8,070	0	4.9%	4.9%	0.0%	5.1%	5.1%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	谷澤
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	21,460	740	22,000	22,200	200	4.9%	4.9%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	谷澤
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2,560	60	2,630	2,620	▲ 10	5.2%	5.2%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	5,107	473	5,600	5,580	▲ 20	5.4%	5.4%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	6,659	861	7,570	7,520	▲ 50	5.8%	5.8%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	谷澤
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	903	147	1,050	1,050	0	5.9%	5.9%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	6.2%	6.2%	0.0%	谷澤
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	4,612	508	5,150	5,120	▲ 30	5.5%	5.5%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	谷澤
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	604	169	771	773	2	6.5%	6.5%	0.0%	（注4）	（注8）	-	6.8%	6.8%	0.0%	谷澤
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	1,003	127	1,130	1,130	0	6.4%	6.4%	0.0%	6.4%	6.4%	0.0%	6.7%	6.7%	0.0%	谷澤
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1,252	88	1,350	1,340	▲ 10	6.0%	6.0%	0.0%	（注5）	（注9）	-	6.3%	6.3%	0.0%	谷澤
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2,883	287	3,190	3,170	▲ 20	5.6%	5.6%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	谷澤
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	954	146	1,100	1,100	0	5.8%	5.8%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	谷澤
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	999	131	1,140	1,130	▲ 10	5.9%	5.9%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	6.2%	6.2%	0.0%	谷澤
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	3,108	392	3,500	3,500	0	6.1%	6.1%	0.0%	（注6）	（注10）	-	6.4%	6.4%	0.0%	谷澤
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	2,104	376	2,470	2,480	10	5.9%	5.9%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	6.2%	6.2%	0.0%	谷澤
	物流施設　合計	**89,010**	**89,238**	**6,775**	**96,061**	**96,013**	**▲ 48**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6,866	104	6,950	6,970	20	6.6%	6.6%	0.0%	6.3%	6.3%	0.0%	6.8%	6.8%	0.0%	不動研
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4,758	▲ 408	4,330	4,350	20	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	5,044	▲ 344	4,700	4,700	0	6.5%	6.5%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	不動研
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1,649	▲ 209	1,440	1,440	0	6.0%	6.0%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	不動研
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	6,081	29	6,100	6,110	10	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	**25,509**	**24,400**	**▲ 830**	**23,520**	**23,570**	**50**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ポートフォリオ　合計	**114,519**	**113,638**	**5,945**	**119,581**	**119,583**	**2**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

（注1） L-B-1～19、R-R-2：2012年6月30日時点、R-M-1～3、R-R-1：2012年8月31日時点
（注2） 谷澤：株式会社谷澤総合鑑定所、不動研：一般財団法人日本不動産研究所
（注3） 1～7年度5.4%、8～10年度5.5%
（注4） 1～5年度6.4%、6～10年度6.5%
（注5） 1～9年度5.9%、10～11年度6.0%
（注6） A棟：1～4年度5.9%、5年度～6.0% / B棟：5.9% / C棟：6.1% / D棟：1～9年度6.0%、10年度～6.1%
（注7） 1～6年度5.4%、7～10年度5.5%
（注8） 1～5年度6.4%、6～10年度6.5%
（注9） 1～8年度5.9%、9～11年度6.0%
（注10） A棟：1～3年度5.9%、4年度～6.0% / 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%

物件別収支状況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	92日	92日	93日	92日	93日	92日	93日	93日	93日	92日
賃貸事業収益	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
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	214	44	82	116	306	39	89	129	17
減価償却費	33	69	10	17	29	72	10	29	37	6
賃貸事業損益	93	144	34	64	87	233	29	59	91	10
NOI利回り（年換算）	6.6%	6.8%	6.8%	7.4%	6.0%	5.7%	6.1%	6.9%	7.6%	7.6%
償却後利回り（年換算）	4.9%	4.6%	5.2%	5.8%	4.5%	4.3%	4.5%	4.6%	5.4%	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	93日	93日	92日	93日	92日	93日	92日	93日	93日	92日（注）
賃貸事業収益	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	62	非開示	1,552
賃貸事業収入								61		1,539
その他								0		12
賃貸事業費用								2		48
公租公課								0		0
外注委託費								1		38
保険料								0		2
修繕費								0		1
その他								0		5
賃貸NOI	80	14	20	24	55	18	21	60	40	1,504
減価償却費	20	4	7	10	19	5	4	18	13	422
賃貸事業損益	60	10	12	14	36	12	16	41	27	1,081
NOI利回り（年換算）	6.8%	9.7%	8.1%	7.7%	7.7%	7.7%	8.6%	7.6%	7.6%	6.7%
償却後利回り（年換算）	5.1%	6.7%	5.1%	4.5%	5.1%	5.3%	6.7%	5.3%	5.1%	4.8%

（注） 取得価格でも加重平均

物件別収支状況②

（単位：百万円）

物件番号	R-M-1	R-M-2	R-M-3	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	ライフ相模原若松店	フォレオせんだい宮の杜		
運用日数	181日	181日	181日	181日	92日	160日（注）	107日（注）
賃貸事業収益	273	188	235	非開示	121	869	2,421
賃貸事業収入	273	187	174		121	807	2,346
その他	0	1	60		0	62	74
賃貸事業費用	46	39	78		2	172	220
公租公課	26	23	14		0	68	68
外注委託費	8	7	32		1	52	90
保険料	0	0	0		0	1	4
修繕費	9	3	0		0	14	15
その他	0	3	30		0	35	41
賃貸NOI	226	149	157	43	119	696	2,200
減価償却費	69	41	50	4	17	183	605
賃貸事業損益	157	108	106	39	101	513	1,594
NOI利回り（年換算）	6.2%	6.0%	5.9%	5.3%	7.8%	6.2%	6.5%
償却後利回り（年換算）	4.3%	4.3%	4.0%	4.8%	6.7%	4.6%	4.7%

（注） 取得価格でも加重平均

物件一覧（物流施設）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）	7,920	12,900	2,890	5,520	8,070
NOI利回り	6.6%	6.8%	6.8%	7.4%	6.0%
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3.0km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：50,490.34m2 ・床荷重：0.5～1.5t/m2 ・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：58,678.15m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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：13,213.43m2 ・床荷重：0.8t/m2 ・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：11,257.04m2 ・床荷重：1.5t/m2（一部2.5t/m2） ・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：36,515.81m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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）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）	22,200	2,620	5,580	7,520	1,050
NOI利回り	5.7%	6.1%	6.9%	7.6%	7.6%
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：72,320.01m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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：11,656.89m2 ・床荷重：1.0t/m2 ・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：29,190.21m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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：42,083.63m2 ・床荷重：0.5～1.5t/m2 ・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：6,921.06m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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）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）	5,120	773	1,130	1,340	3,170
NOI利回り	6.8%	9.7%	8.1%	7.7%	7.7%
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㈱
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：11,303.11m2 ・床荷重：1.3t/m2 ・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：6,749.10m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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：8,849.12m2 ・床荷重：1.5～2.0t/m2 ・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：11,042.27m2 ・床荷重：1.5t/m2 ・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：17,448.86m2 ・床荷重：0.5～1.5t/m2 ・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）④

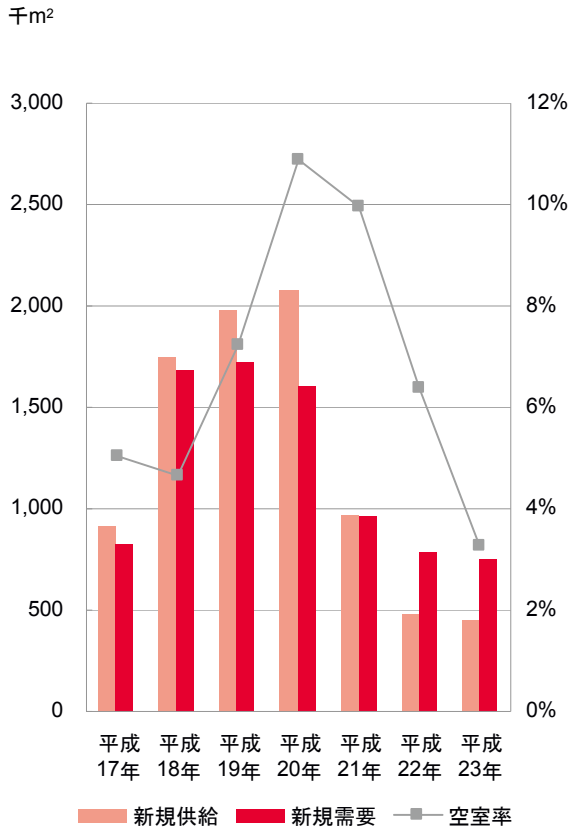
物件名	Dプロジェクト御殿場	Dプロジェクト西広島	Dプロジェクト福岡宇美	Dプロジェクト鳥栖
物件写真				
所在地	静岡県御殿場市	広島県広島市	福岡県糟屋郡	佐賀県鳥栖市
取得価格（百万円）	950	990	3,100	2,100
鑑定評価額（百万円）	1,100	1,130	3,500	2,480
NOI利回り	7.7%	8.6%	7.6%	7.6%
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
代表的テナント	北港運輸株式会社	ユーシーシーフーヅ株式会社	日本通運株式会社	日本ハム株式会社
主な取扱品目	ゴム・化成品等の部材（物流会社）	常温食品・飲料及び冷凍食品（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：6,457.26m2 ・床荷重：1.6～4.0t/m2 ・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：4,453.45m2 ・床荷重：1.6～4.0t/m2 ・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：23,742.02m2 ・床荷重：1.0～2.2t/m2 ・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：8,504.62m2 ・床荷重：1.3t/m2 ・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）

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	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	千葉県鎌ヶ谷市	大阪府枚方市	埼玉県さいたま市	神奈川県相模原市	宮城県仙台市
取得価格（百万円）	7,419	5,040	5,360	1,650	6,040
鑑定評価額（百万円）	6,970	4,350	4,700	1,440	6,110
NOI利回り	6.2%	6.0%	5.9%	5.3%	7.8%
稼働率	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%	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	23	11	1	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	・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

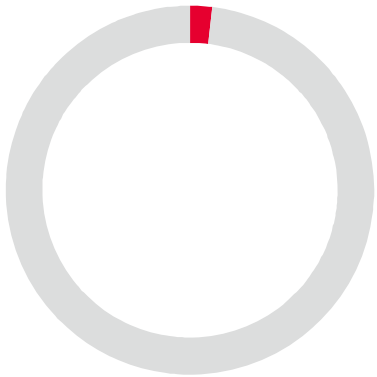
物流施設を取り巻く事業環境

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 「物流施設マーケットに関する市場調査」

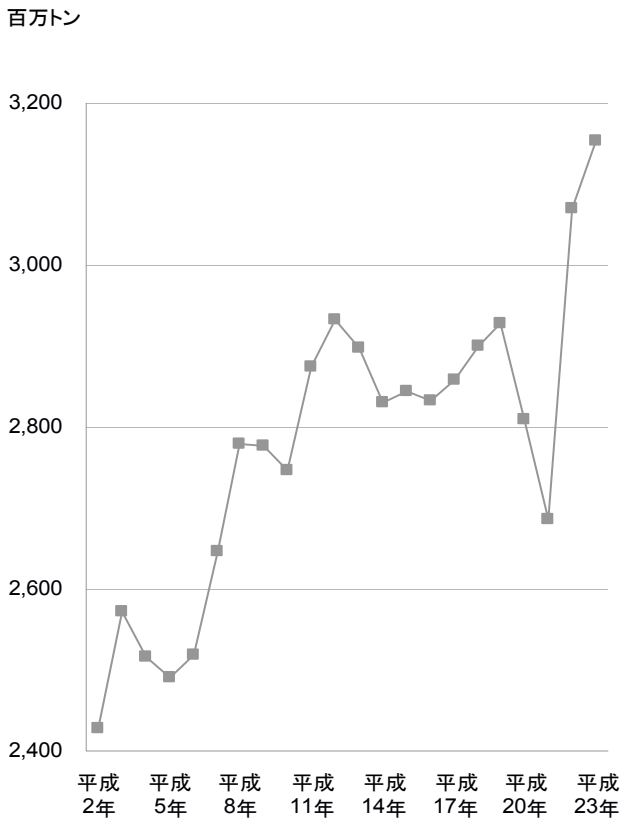
大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



大規模先進的物流施設	1.8%	8,515,002m²
その他物流施設	98.2%	453,805,187m²

（出所）シービーアールイー株式会社 「物流施設マーケットに関する市場調査」

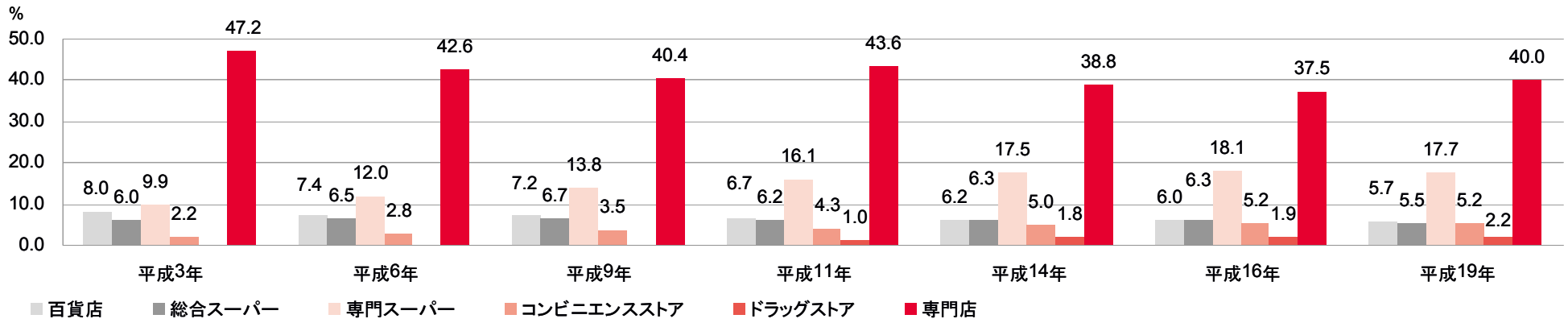
営業用車の輸送トン数推移



（出所）国土交通省「自動車輸送統計」

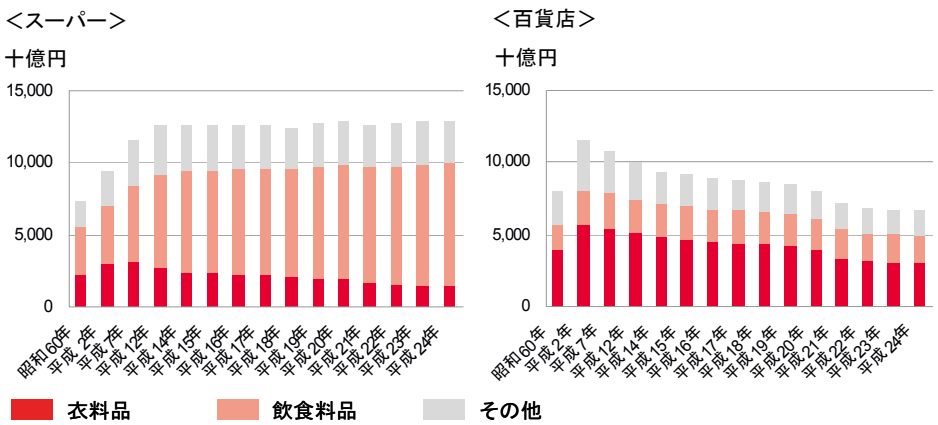
商業施設を取り巻く事業環境

小売業の業態別商品販売額の構成比の推移



（出所）経済産業省「商業統計表」

スーパー及び百貨店における年間販売額の内訳の推移



（出所）経済産業省「商業販売統計」、「商業動態統計調査」

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」

貸借対照表

（単位：千円）

	第9期 2012年8月期	第10期 2013年2月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	972,202	3,959,773
信託現金及び信託預金	1,847,066	7,362,648
営業未収入金	7,875	13,731
前払費用	7,186	134,656
未収消費税等	―	2,172,672
その他	133	104,928
流動資産合計	2,834,465	13,748,410
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	10,004,018	52,402,113
減価償却累計額	▲ 1,267,381	▲ 1,843,680
信託建物（純額）	8,736,636	50,558,432
信託構築物	347,918	2,106,811
減価償却累計額	▲ 57,251	▲ 86,927
信託構築物（純額）	290,666	2,019,883
信託土地	9,457,094	61,060,143
信託建設仮勘定	5,840	―
有形固定資産合計	18,490,238	113,638,459
無形固定資産		
その他	―	3,230
無形固定資産合計	―	3,230
投資その他の資産		
投資有価証券	5,973	6,054
長期前払費用	―	383,358
投資その他の資産合計	5,973	389,412
固定資産合計	18,496,212	114,031,102
資産合計	21,330,677	127,779,512

	第9期 2012年8月期	第10期 2013年2月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	26,726	43,535
1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	―
未払金	9,355	8,145
未払費用	52,279	78,951
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,030	―
前受金	92,664	385,684
その他	23,806	53,628
流動負債合計	12,606,466	570,552
固定負債		
長期借入金	―	61,000,000
信託預り敷金及び保証金	1,451,189	5,935,967
固定負債合計	1,451,189	66,935,967
負債合計	14,057,656	67,506,519
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,300,000	59,381,050
剰余金		
当期未処分利益 又は当期未処理損失（▲）	▲ 26,979	891,943
剰余金合計	▲ 26,979	891,943
投資主資本合計	7,273,020	60,272,993
純資産合計	7,273,020	60,272,993
負債純資産合計	21,330,677	127,779,512

損益計算書

（単位：千円）

	第9期 2012年8月期	第10期 2013年2月期
営業収益		
賃貸事業収入	684,710	2,346,448
その他賃貸事業収入	63,344	74,727
営業収益合計	748,055	2,421,176
営業費用		
賃貸事業費用	326,341	826,422
資産運用報酬	35,893	68,922
資産保管手数料	1,879	1,833
一般事務委託手数料	5,760	15,574
役員報酬	2,600	6,000
その他営業費用	10,522	50,175
営業費用合計	382,997	968,929
営業利益	365,058	1,452,247
営業外収益		
受取利息	253	612
消費税等還付加算金	―	41
受取保険金	334	750
その他	541	80
営業外収益合計	1,130	1,484
営業外費用		
支払利息	30,004	153,538
投資口交付費	―	292,785
融資関連費用	17,335	87,859
その他	106	19
営業外費用合計	47,446	534,203
経常利益	318,741	919,528
税引前当期純利益	318,741	919,528
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	119,921	―
法人税等合計	120,526	605
当期純利益	198,215	918,923
前期繰越損失（▲）	▲ 225,195	▲ 26,979
当期未処分利益又は当期未処理損失（▲）	▲ 26,979	891,943

投資主の状況

所有者別投資主数・投資口数内訳

	投資主数		投資口数	
	投資主数（人）	比率	投資口数（口）	比率
個人・その他	7,428	94.67%	22,376	18.26%
金融機関	75	0.96%	55,898	45.62%
銀行・信託銀行	32	0.41%	46,821	38.21%
都市銀行	0	0.00%	0	0.00%
地方銀行	25	0.32%	5,620	4.59%
信託銀行	7	0.09%	41,201	33.62%
生命保険会社	5	0.06%	2,309	1.88%
損害保険会社	2	0.03%	1,658	1.35%
その他金融	36	0.46%	5,110	4.17%
信用金庫	24	0.31%	2,825	2.31%
その他	12	0.15%	2,285	1.86%
その他国内法人	243	3.10%	22,451	18.32%
外国人	81	1.03%	21,029	17.16%
証券会社	19	0.24%	786	0.64%
合計	**7,846**	**100.00%**	**122,540**	**100.00%**

投資主上位10社

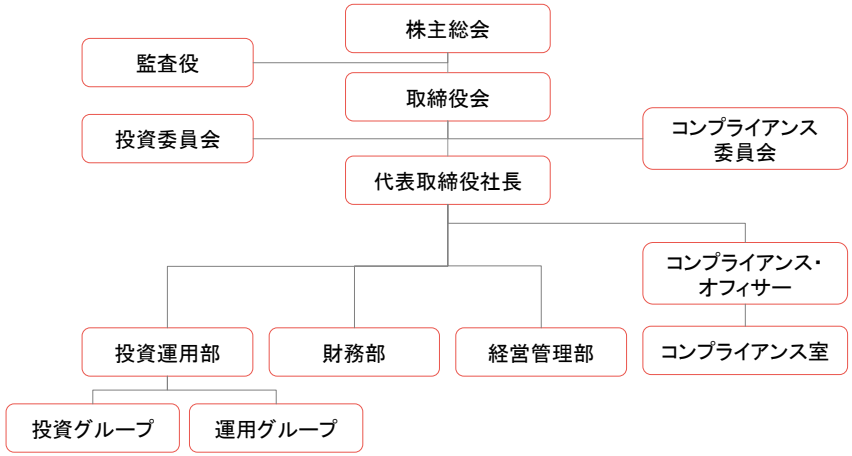
氏名又は名称	所有口数（口）	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,610	19.27%
大和ハウス工業株式会社	16,600	13.55%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,385	5.21%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,886	4.80%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,142	4.20%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4,844	3.95%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	1,736	1.42%
全国共済農業協同組合連合会	1,337	1.09%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED A/C CAYMAN CLIENTS	1,285	1.05%
富士火災海上保険株式会社	1,274	1.04%
合計	**68,099**	**55.57%**

資産運用会社・投資法人の概要

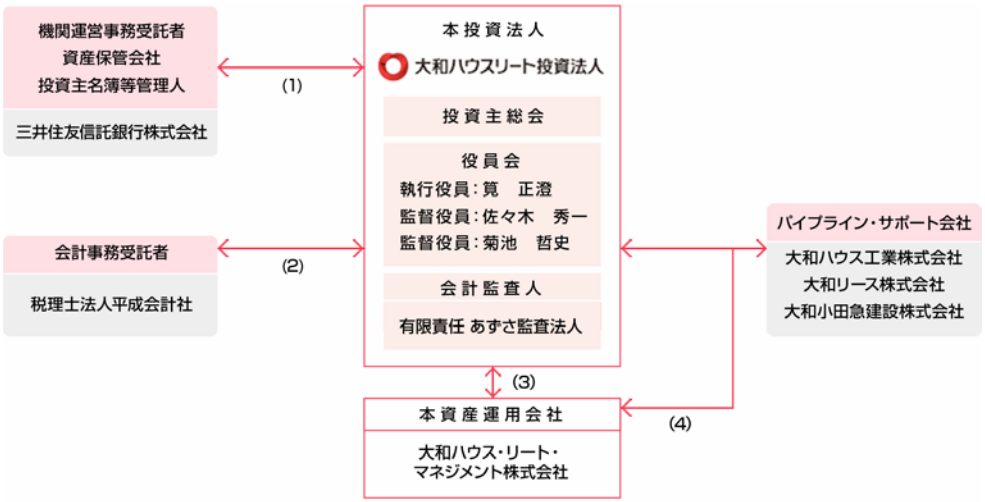
本資産運用会社の概要

名称	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
資本金の額	200 百万円（本書の日付現在）
大株主の状況	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



（1）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
（2）会計事務等に関する業務委託契約
（3）資産運用委託契約
（4）パイプライン・サポート等に関する覚書

ディスクレーマー

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。