


大和ハウスリート投資法人
第15期(2015年8月期)決算説明資料
2015年10月19日

Daiwa House REIT

15th

 大和ハウスリート投資法人

 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

Daiwa REIT
大和ハウスグループ

はじめに	エグゼクティブ・サマリー	P. 2
1	決算概要	P. 4
2	成長への取組み	P. 7
3	運用状況	P. 12
4	業績予想	P. 22
5	今後の成長戦略	P. 24
6	Appendix	P. 30

はじめに

エグゼクティブ・サマリー

<p>1 第15期 決算概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 分配金 8,473円 (予想 8,150円) ◆ 含み益 27,151百万円 (前期比 +3,456百万円)
<p>2 成長への取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ドリームタウンALiの取得 (2015年9月) ◆ Dプロジェクト鳥栖の増築プロジェクト
<p>3 運用状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 稼働率 99.95% (2015年9月28日現在)
<p>4 業績予想(分配金)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 第16期(2016年2月期)予想 9,200円 (当初予想 8,800円) ◆ 第17期(2016年8月期)予想 8,650円
<p>5 今後の成長戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ パイプラインを活用し、資産規模 4,000億円へ ◆ 巡航ベース目標分配金 8,650円の維持・向上

1

決算概要

◆ 予想分配金 8,150円を上回る分配金 8,473円を実現

第15期(2015年8月期) P/L実績

(単位:百万円)

	第14期 実績 2015年2月期	第15期 実績 2015年8月期	対前期	第15期 予想 2015/4/17時点	対予想
営業収益	5,146	6,305	1,158	6,279	26
賃貸事業収益	5,146	6,305	1,158	—	—
賃貸事業収入	5,045	6,200	1,155	—	—
その他賃貸事業収入	101	104	2	—	—
営業費用	2,143	2,621	478	2,664	▲42
賃貸事業費用	1,689	2,140	451	—	—
賃貸事業費用(減価償却費除く)	645	781	136	—	—
減価償却費	1,044	1,359	315	1,359	0
その他営業費用	453	480	26	—	—
営業利益	3,003	3,683	680	3,615	68
営業外収益	4	2	▲2	—	—
営業外費用	462	714	252	—	—
支払利息・融資関連費用	462	564	102	575	▲10
新投資口発行費用	—	149	149	182	▲32
経常利益	2,546	2,972	426	2,859	112
当期純利益	2,545	2,971	426	2,858	113
1口当たり分配金	8,674円	8,473円	▲201円	8,150円	323円
1口当たりFFO(注1)	12,232円	12,349円	117円	12,029円	320円
賃貸NOI(注2)	4,501	5,523	1,022	—	—
賃貸NOI利回り	6.2%	5.6%	▲0.6%	—	—
運用日数	181日	184日	3日	184日	0日

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

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

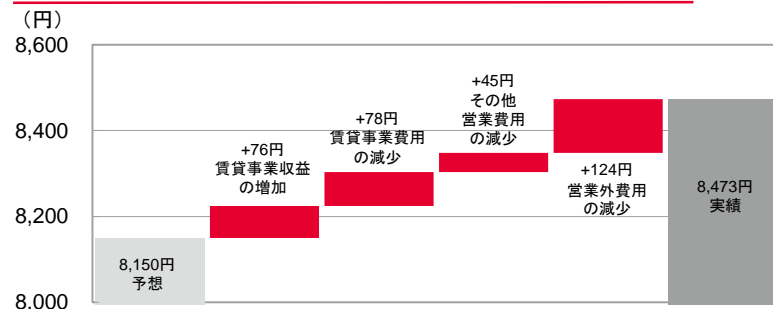
主な変動要因(対予想)

対予想	✓ 賃貸事業収益の増加	+26百万円
	✓ 賃貸事業費用の減少 ・修繕費・公租公課の減少	▲27百万円
	✓ その他営業費用の減少 ・専門家報酬・開示費用の減少	▲15百万円
	✓ 営業外費用の減少 ・支払利息・新投資口発行費用の減少	▲42百万円

賃料改定・契約更新状況

物流施設	3テナント (1テナント	同条件にて賃料改定 訴訟継続中)
商業施設	【主要テナント】 賃料改定なし 【主要テナント以外】 2テナント	同条件にて契約更改

第15期1口当たり分配金増減要因(対予想)



決算概要 (BS)

◆ グローバル・オファリングにより 274億円を資金調達し、物流施設 7物件 484億円を取得

第15期(2015年8月期) B/S実績

(単位:百万円)

	第14期 実績 2015年2月期	第15期 実績 2015年8月期	対前期
総資産	166,825	216,936	50,111
総負債	86,231	108,506	22,275
有利子負債	77,500	98,000	20,500
敷金・保証金	7,373	9,127	1,754
純資産	80,593	108,430	27,836

LTV (Loan to Value) (注1)	46.5%	45.2%	▲ 1.3%
LTV(敷金・保証金含む)	50.9%	49.4%	▲ 1.5%

物件数	33物件	40物件	7物件
含み損益	23,695	27,151	3,456
帳簿価格	143,439	190,886	47,446
鑑定評価額	167,135	218,038	50,903

発行済投資口数	293,480口	350,700口	57,220口
1口当たり純資産	274,614円	309,183円	34,569円
1口当たりNAV (Net Asset Value) (注2)	346,680円	378,131円	31,451円

(注1) LTV: 有利子負債 / 総資産

(注2) 1口当たりNAV: (出資総額+含み損益) / 発行済投資口数

主な変動要因(対前期)

対前期	✓ 総資産の増加 ・物流施設7物件の取得	+50,111百万円
	✓ 有利子負債の増加 ・新規借入れ	+20,500百万円
	✓ 敷金・保証金の増加 ・物流施設7物件の取得	+1,754百万円
	✓ 純資産の増加 ・公募増資による資金調達	+27,836百万円
	✓ 含み益の増加 ・鑑定キャップレート見直しによる評価額の増加	+3,456百万円

鑑定評価額の変動状況

	第14期 2015年2月期	第15期 2015年8月期	対前期
ポートフォリオ	215,805百万円	218,038百万円	+2,233百万円
物流施設	181,855百万円	183,978百万円	+2,123百万円
商業施設	33,950百万円	34,060百万円	+110百万円

※ 第15期取得資産(物流施設7物件)については、第14期数値として物件取得時の鑑定評価額(48,670百万円)を加算して記載しています。

2

成長への取組み

◆ 物件取得に伴い、ポートフォリオ及びテナントの分散が進展

R-M-6 ドリームタウンALi	
取得日	2015年9月28日
所在地	青森県青森市
建築時期	2007年8月29日
取得価格	7,790百万円
鑑定評価額	8,100百万円(価格時点:2015年7月31日)
鑑定NOI利回り	6.5%
ML会社	大和情報サービス(株)
契約形態	パススルー型マスターリース契約
賃貸可能面積	22,196.81 m ²
稼働率	98.94%(2015年9月28日時点)
立地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 青森駅から南へ約3km、中心市街地と郊外部の境に位置する市内最大の商業集積地である浜田地区に立地し、国道103号、県道120号線、国道7号の3路線に囲まれている
テナント・商圏	<ul style="list-style-type: none"> ■ ドンキホーテ、ユニクロ、GU、洋服の青山、100円ショップ、シューズショップ等の物販店舗のほか、ラウンドワン、結婚式場等36テナントで構成 ■ ニュータウンに立地し、半径1kmの足元商圏は30歳台とその子供世代の比率が高く40歳未満が半数を占める ■ 商圏別人口は1km圏1.1万人、3km圏10.3万人、5km圏20.7万人



青森市「コンパクト・シティ」※

- 中心市街地の活性化と郊外開発の抑制
- 都市を3つに区分し、地区の特性に応じた都市整備推進

＜インナー＞
市街地の再構築エリア

＜ミッド＞
無秩序な郊外の開発抑制エリア

＜アウトター＞
自然環境保全、開発原則不可エリア

※1999年に青森市は都市づくりの基本理念を「コンパクトシティの形成」として「青森都市計画マスタープラン」を策定。2007年に「青森市中心市街地活性化基本計画」を策定し、全国で初めて内閣総理大臣の認定を受ける。2006年に準工業地域での大規模集客施設の立地を制限する都市計画を決定。

◆ 賃借人からの増床要請に基づき、大和ハウスと共同で増築プロジェクトに着手

■ 増築プロジェクトの概要(予定)

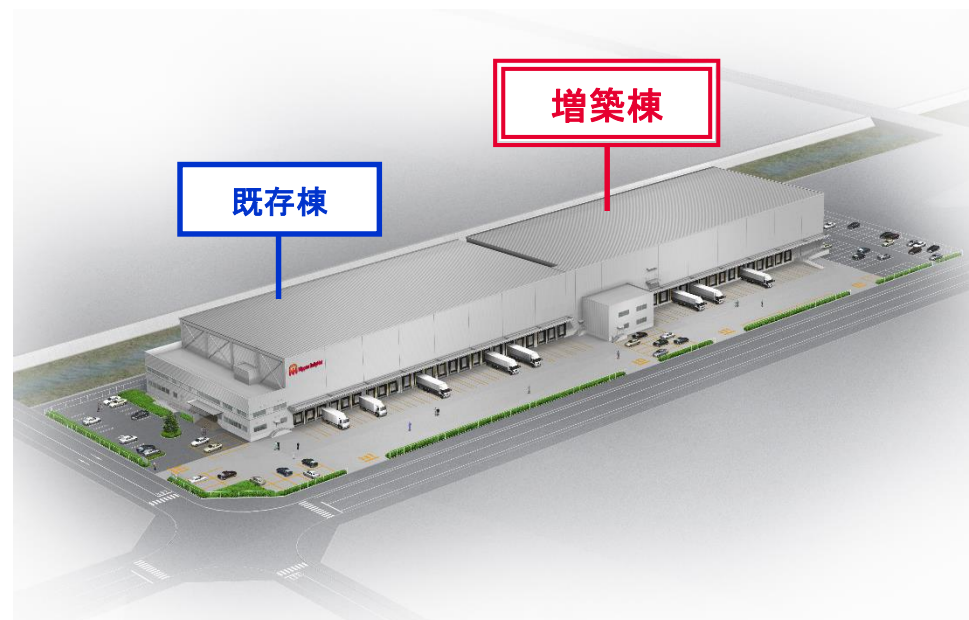
	増築棟(予定)	既存棟
所在地	佐賀県鳥栖市姫方町 字蓮原1623番1他	佐賀県鳥栖市姫方町 字蓮原1623番2他
取得価格	未定	2,100百万円
賃借人	日本ハム株式会社	日本ハム株式会社
土地面積	6,939.40 m ² (注)	12,395.42 m ²
建物延床面積	8,903.20 m ² (注)	8,504.62 m ²
構造・階数	鉄骨造2階建	鉄骨造2階建

(注) 土地面積及び建物延床面積は、今後変動する可能性があります。

■ スケジュール(予定)

2015年 7月	大和ハウス及び三菱UFJ信託銀行とプロジェクト契約を締結
2015年 9月	大和ハウスと賃借人が定期建物賃貸借予約契約を締結
2015年10月	大和ハウスが増築棟の建築に関する許認可を取得 大和ハウスと本投資法人が不動産売買契約を締結
2015年11月	大和ハウスが増築棟を新たに建築 増築棟着工
2016年 3月	増築棟竣工
2016年 6月	本投資法人が増築棟と本物件北側の隣接地を大和ハウスから取得

■ 増築プロジェクト完成予想図



環境配慮に関する取組み

◆ 消費電力量やCO₂排出量を削減するとともに、電気料金削減や賃料増額を実現

■ 今後の計画(予定)

L-B-7 Dプロジェクト茜浜	<ul style="list-style-type: none"> ▶ LED化工事(2015年10月～11月) 投資額: 12,454千円(予定)
R-M-2 フォレオひらかた	<ul style="list-style-type: none"> ▶ LED化工事(2015年11月) 投資額: 39,800千円(予定) ▶ リニューアルも合わせて検討中
L-B-24 DPL犬山	<ul style="list-style-type: none"> ▶ LED化工事(2016年1月～2月) 投資額: 21,400千円(予定)
その他の取組み	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 太陽光発電設備設置についても検討中

■ これまでの実績

R-M-1 アクロスモール 新鎌ヶ谷	<ul style="list-style-type: none"> ▶ LED化工事(2013年7月) 投資額: 55,500千円 ⇒ 増額年間賃料: 5,400千円
R-M-3 クイズゲート浦和	<ul style="list-style-type: none"> ▶ LED化工事(2014年4月) 投資額: 18,000千円 ⇒ 電気使用量 約23%削減 電気使用料金 約18%削減 (2014年5月～2015年4月実績)
L-B-20 Dプロジェクト久喜 I	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 屋根部分等へ太陽光発電設備設置 (2014年11月) ⇒ 年間賃貸使用料 1,740千円を受領



Dプロジェクト茜浜



フォレオひらかた



DPL犬山



アクロスモール新鎌ヶ谷



クイズゲート浦和



Dプロジェクト久喜 I

◆ 第16期取得物件



◆ LED化工事実施物件



◆ 増築予定物件



◆ 太陽光発電設備設置物件



3

運用状況

主要指標の推移

◆ 着実な資産規模の成長と安定した分配金を実現

	第12期 2014年2月期	第13期 2014年8月期	第14期 2015年2月期	第15期 2015年8月期	2015年9月28日 現在
物件数	26 物件	32 物件	33 物件	40 物件	41 物件
資産規模(取得価格)	119,033 百万円	144,163 百万円	147,553 百万円	195,973 百万円	203,763 百万円
物流施設比率/商業施設比率	74.8% / 25.2%	79.2% / 20.8%	77.4% / 22.6%	83.0% / 17.0%	79.8% / 20.2%
NOI利回り	6.0 %	5.9 %	6.2 %	5.6 %	5.7 % (巡航ベース)
稼働率	99.95 %	99.97 %	99.97 %	99.97 %	99.95 %
平均築年数	6.4 年	6.0 年	6.5 年	6.2 年	6.3 年
平均賃貸借契約残存期間	12.3 年	12.0 年	11.7 年	11.5 年	11.1 年
上位3物件比率	35.0 %	28.9 %	28.3 %	22.3 %	21.4 %
上位10テナント比率	86.2 %	79.5 %	80.2 %	68.9 %	67.4 %
有利子負債	63,000 百万円	74,500 百万円	77,500 百万円	98,000 百万円	103,000 百万円
LTV(注1)	47.9 %	45.7 %	46.5 %	45.2 %	46.4 %
平均借入年数/平均残存年数	4.6年 / 3.4年	5.3年 / 3.7年	5.4年 / 3.5年	5.9年 / 3.9年	6.0年 / 4.0年
含み損益(注2)	13,048 百万円	17,555 百万円	23,695 百万円	27,151 百万円	27,461 百万円
1口当たりNAV(注2、3)	295,532 円	325,758 円	346,680 円	378,131 円	379,015 円
1口当たり分配金(注3)	7,996 円	8,039 円	8,674 円	8,473 円	9,200 円 (2016年2月期 予想) 8,650 円 (2016年8月期 予想)

(注1) 2015年9月28日現在のLTV:有利子負債 / (第15期末総資産+2015年9月28日新規借入50億円)

(注2) 2015年9月28日現在の含み損益と1口当たりNAVは、第15期末の含み損益に2015年9月28日取得資産の含み損益(鑑定評価額-取得価格)を加味し試算

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

財務の状況(2015年9月28日現在)

- ◆ 有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進・実現
- ◆ LTV 50%までの借入れによる取得余力は 160億円

有利子負債の状況

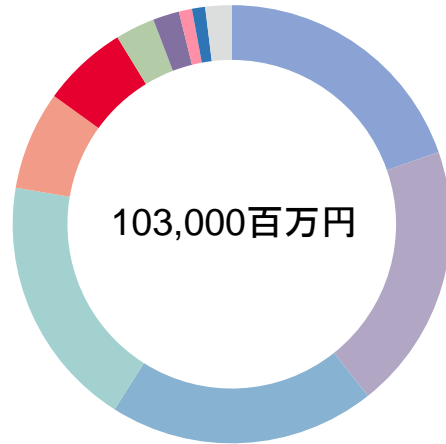
LTV (注)	46.4 %
有利子負債総額	103,000 百万円
借入金総額	101,000 百万円
投資法人債総額	2,000 百万円
長期負債比率	96.1 %
固定金利比率	96.1 %
平均利率	0.96 %
平均残存年数	4.0 年
コミットメントライン	10,000 百万円

(注) LTV: 有利子負債総額 / (第15期末総資産+2015年9月28日新規借入50億円)

格付の状況

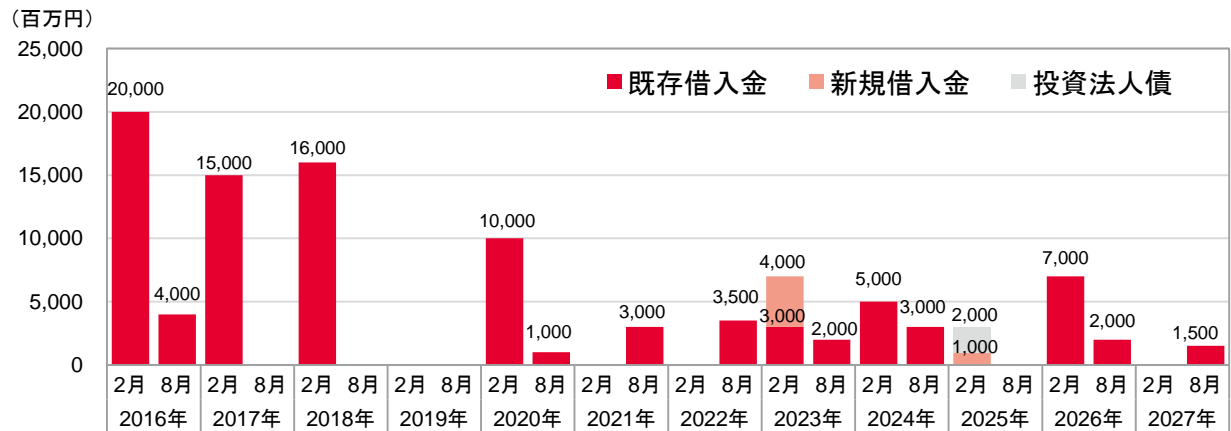
信用格付業者	JCR (株式会社日本格付研究所)
長期発行体格付	AA- (安定的)

有利子負債の内訳



三井住友銀行	19.7%	20,250 百万円
三井住友信託銀行	19.7%	20,250 百万円
三菱東京UFJ銀行	19.7%	20,250 百万円
みずほ銀行	18.7%	19,250 百万円
日本政策投資銀行	7.3%	7,500 百万円
三菱UFJ信託銀行	6.3%	6,500 百万円
りそな銀行	2.9%	3,000 百万円
日本生命保険	1.9%	2,000 百万円
農林中央金庫	1.0%	1,000 百万円
三井住友海上火災保険	1.0%	1,000 百万円
投資法人債	1.9%	2,000 百万円

返済期限の分散

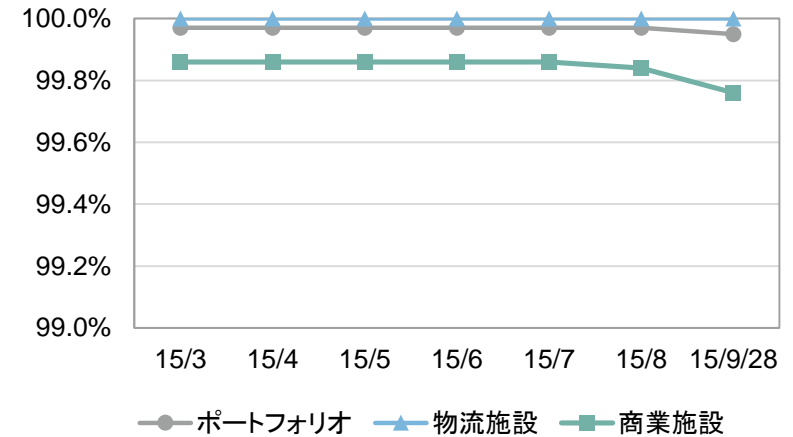


ポートフォリオ・サマリー(2015年9月28日現在)

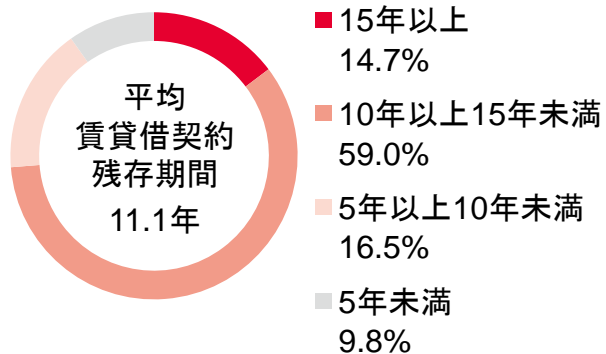
- ◆ 長期の賃貸借残存期間、築浅物件による安定したポートフォリオ
- ◆ 稼働率 99.9%以上の高い水準を維持

	ポートフォリオ	物流施設	商業施設
資産規模(取得価格)	203,763 百万円	162,560 百万円	41,203 百万円
物件数	41 物件	32 物件	9 物件
平均賃貸借契約期間 (年間賃料ベース)	16.7 年	17.4 年	14.3 年
平均賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)	11.1 年	11.9 年	8.5 年
平均築年数 (取得価格ベース)	6.3 年	6.0 年	7.9 年
稼働率	99.95 %	100.00 %	99.76 %

月末稼働率推移

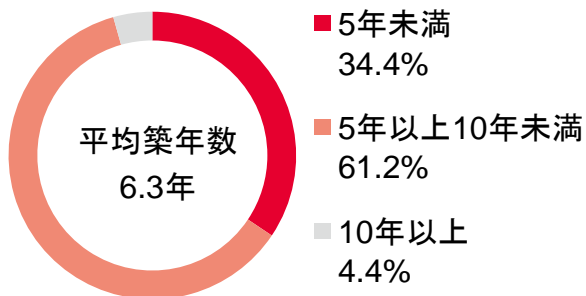


◆ 賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



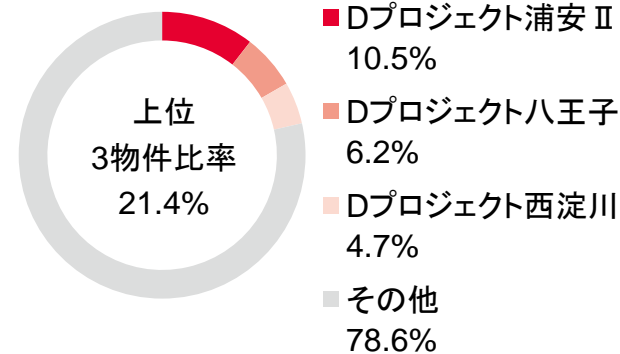
**10年以上
73.7%**

◆ 築年数別(取得価格ベース)

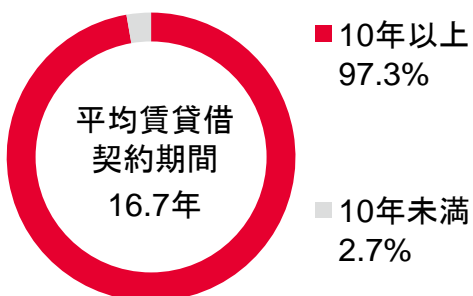


**10年未満
95.6%**

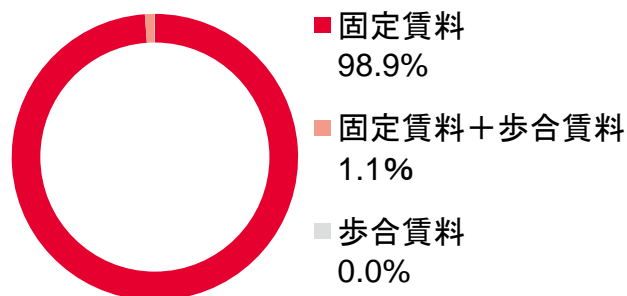
◆ 上位3物件比率(取得価格ベース)



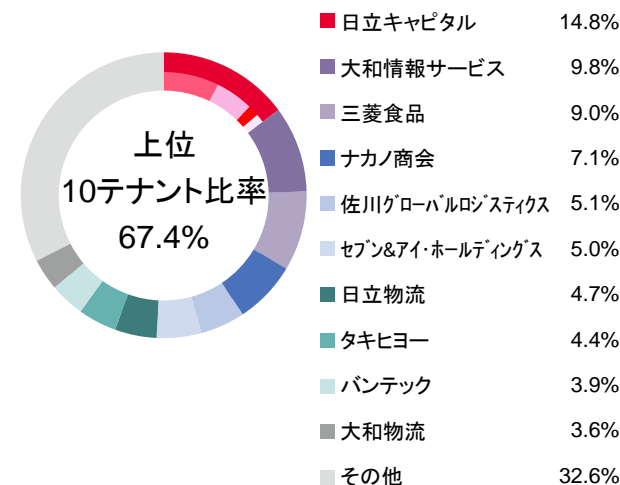
◆ 賃貸借契約期間別(年間賃料ベース)



◆ 賃料形態別(賃貸面積ベース)

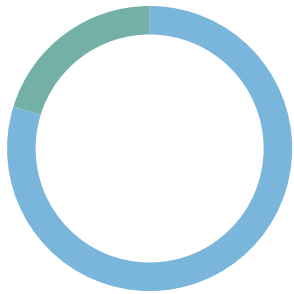


◆ 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



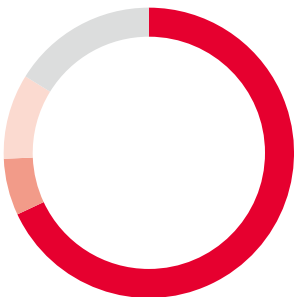
ポートフォリオ・マップ(全国) (2015年9月28日現在)

◆ 用途別 (取得価格ベース)



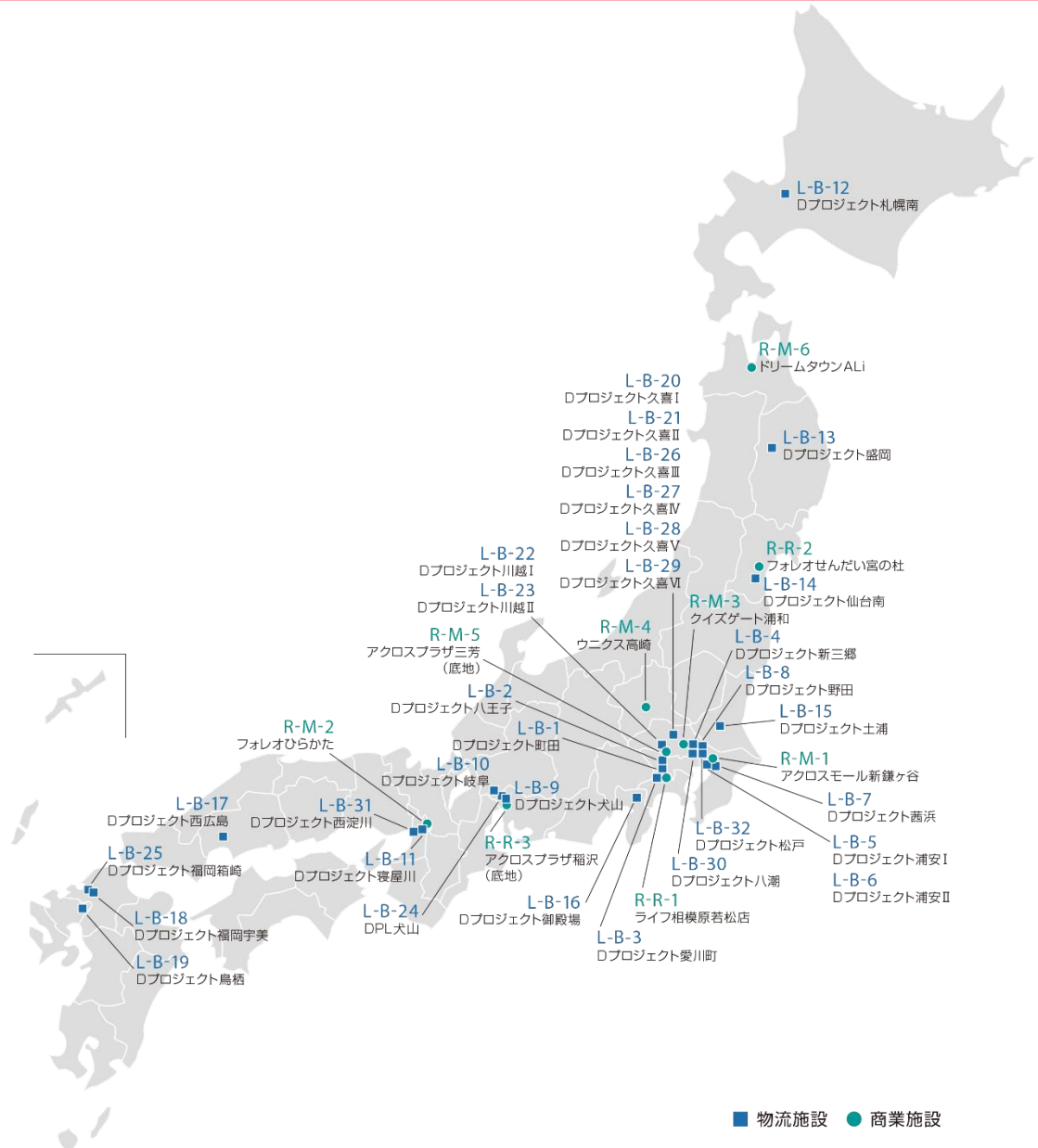
- 物流施設 (32物件)
162,560百万円
79.8%
- 商業施設 (9物件)
41,203百万円
20.2%

◆ 地域区分別 (取得価格ベース)



- 首都圏 68.0%
- 中部圏 6.3%
- 近畿圏 9.5%
- その他 16.2%

**三大都市圏
83.8%**





賃料改定時期(物流施設) ①

運用状況

物件番号	物件名称	テナント名	賃料形態	2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期		
				第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期		
物流施設															
L-B-1	Dプロジェクト町田	日立キャピタル(株)	固定											改定なし	2027/2/28
L-B-2	Dプロジェクト八王子	三菱食品(株)	固定											2019/2/27	非開示
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京ロジファクトリー(株)	固定											2019/2/27	2029/2/28
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	日立キャピタル(株)	固定											2016/7/1	2026/6/30
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	(株)アサヒセキュリティ	固定	※訴訟継続中										2019/5/1	2029/4/30
L-B-5	Dプロジェクト浦安 I	(株)ナカノ商会	固定											改定なし	2026/2/28
L-B-6	Dプロジェクト浦安 II	日立キャピタル(株)	固定											非開示	2027/5/31
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	日立キャピタル(株)	固定											2015/10/11	2025/10/10
L-B-8	Dプロジェクト野田	三菱食品(株)	固定											2017/10/1	非開示
L-B-9	Dプロジェクト犬山	タキヒヨ一(株)	固定											2020/1/1	2029/12/31
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	(株)合通	固定											2019/3/23	2024/3/22
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	日本ハム(株)	固定											2018/8/1	非開示
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	三菱食品(株)	固定											2017/12/1	非開示
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	三菱食品(株)	固定											—	非開示
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	三菱食品(株)	固定											2016/4/1	非開示
L-B-15	Dプロジェクト土浦	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ(株)	固定											2018/4/1	2029/4/14
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	北港運輸(株)	固定											2019/1/15	2029/1/14
L-B-17	Dプロジェクト西広島A棟	ユーシーシーフーズ(株)	固定											2016/12/25	2023/1/31
L-B-17	Dプロジェクト西広島B棟	北港運輸(株)	固定											2018/11/1	2028/10/31
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美A棟	日本通運(株)	固定											改定なし	2016/1/20
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美B棟	クリエイト(株)	固定											改定なし	2022/4/15
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美C棟	(株)富士ロジテック	固定											—	2016/5/31
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美D棟	(株)ジャパンビハレツジホールディングス	固定											2018/9/1	2021/8/31

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

物流施設の賃料改定・契約更新

第16期(2016年2月期)

賃料改定 2テナント → 1テナント 同条件にて賃料改定済み
 契約満了 1テナント

第17期(2016年8月期)

賃料改定 6テナント
 契約満了 1テナント

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	2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		賃料改定時期	契約満了時期
				2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期	2月期	8月期		
				第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25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(株)	固定							満了				2016/12/12	2017/12/11
R-M-2	フォレオひらかた	核テナントA	固定											2016/1/1	2026/12/8
R-M-2	フォレオひらかた	核テナントB	固定											2016/1/1	2026/12/14
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントA	固定											2017/3/27	2028/3/26
R-M-3	クイズゲート浦和	核テナントB	固定											2017/3/27	2028/3/26
R-M-4	ユニクス高崎	(株)ピーアンドディコンサルティング	固定											2017/12/9	2028/11/19
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	みずほ信託銀行(株) 【大和情報サービス(株)】	固定											2016/10/1	2034/9/29
R-M-6	ドリームタウンALi	核テナントA	固定+歩合											改定なし	2027/12/21
R-M-6	ドリームタウンALi	核テナントB	固定							満了				改定なし	2017/11/1
R-M-6	ドリームタウンALi	核テナントC	固定+歩合											改定なし	2021/6/30
R-R-1	ライフ相模原若松店	(株)ライフコーポレーション	固定											2016/5/22	2027/5/21
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業(株)	固定											改定なし	2022/11/30
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	大和情報サービス(株)	固定											改定なし	2034/2/24

商業施設の賃料改定・契約更新

第16期(2016年2月期)

【主要テナント】

賃料改定 3テナント → 1テナント 同条件にて賃料改定済み

【主要テナント以外】

賃料改定 13テナント

契約満了 6テナント

第17期(2016年8月期)

【主要テナント】

賃料改定 1テナント

【主要テナント以外】

賃料改定 2テナント

契約満了 4テナント



4

業績予想

業績予想

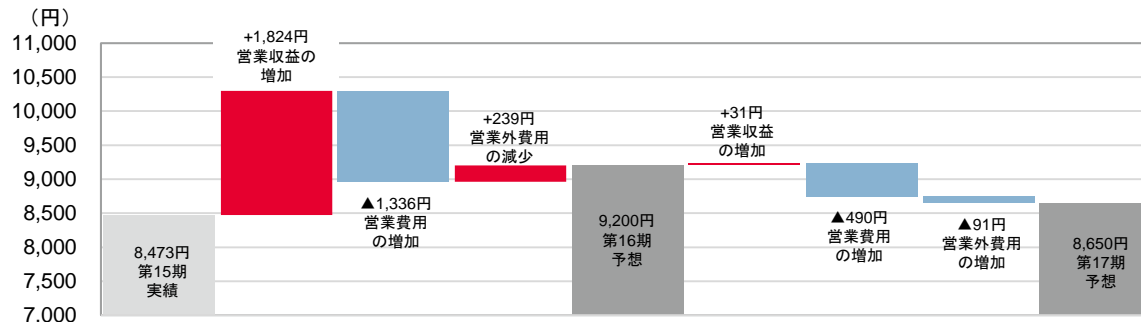
- ◆ 新規取得資産の収益寄与により、第16期予想分配金 9,200円
- ◆ 第17期予想分配金 8,650円（2015年取得資産の固都税は第17期から費用化）

第16期（2016年2月期）及び第17期（2016年8月期）業績予想

（単位：百万円）

	第15期 実績 2015年8月期	第16期 予想 2016年2月期	対第15期 実績	第17期 予想 2016年8月期	対第16期 予想
営業収益	6,305	6,945	639	6,956	11
営業利益	3,683	3,855	171	3,694	▲ 161
経常利益	2,972	3,229	256	3,036	▲ 193
当期純利益	2,971	3,228	256	3,035	▲ 193
1口当たり分配金	8,473円	9,200円	727円	8,650円	▲ 550円
1口当たりFFO	12,349円	13,447円	1,098円	12,899円	▲ 548円
【主な費用】					
固都税等	469	469	0	627	158
減価償却費	1,359	1,488	128	1,489	1
借入関連費用	564	628	63	660	32

第16期（2016年2月期）及び第17期（2016年8月期）1口当たり分配金増減要因



第16期（2016年2月期）の主な変動要因（対第15期）

第16期予想

<対第15期実績>

- ✓ 営業収益の増加 +639百万円
 - ・ドリームタウンALiの収益寄与
 - ・物流施設7物件の通期収益寄与
- ✓ 営業費用の増加 +468百万円
 - ・ドリームタウンALiの費用発生
 - ・物流施設7物件の通期費用発生
 - ・物件取得に伴う運用報酬の増加
- ✓ 営業外費用の減少 ▲85百万円
 - ・前期は新投資口発行費用を計上
 - ・新規借入による支払利息の増加

第17期（2016年8月期）の主な変動要因（対第16期）

第17期予想

<対第16期予想>

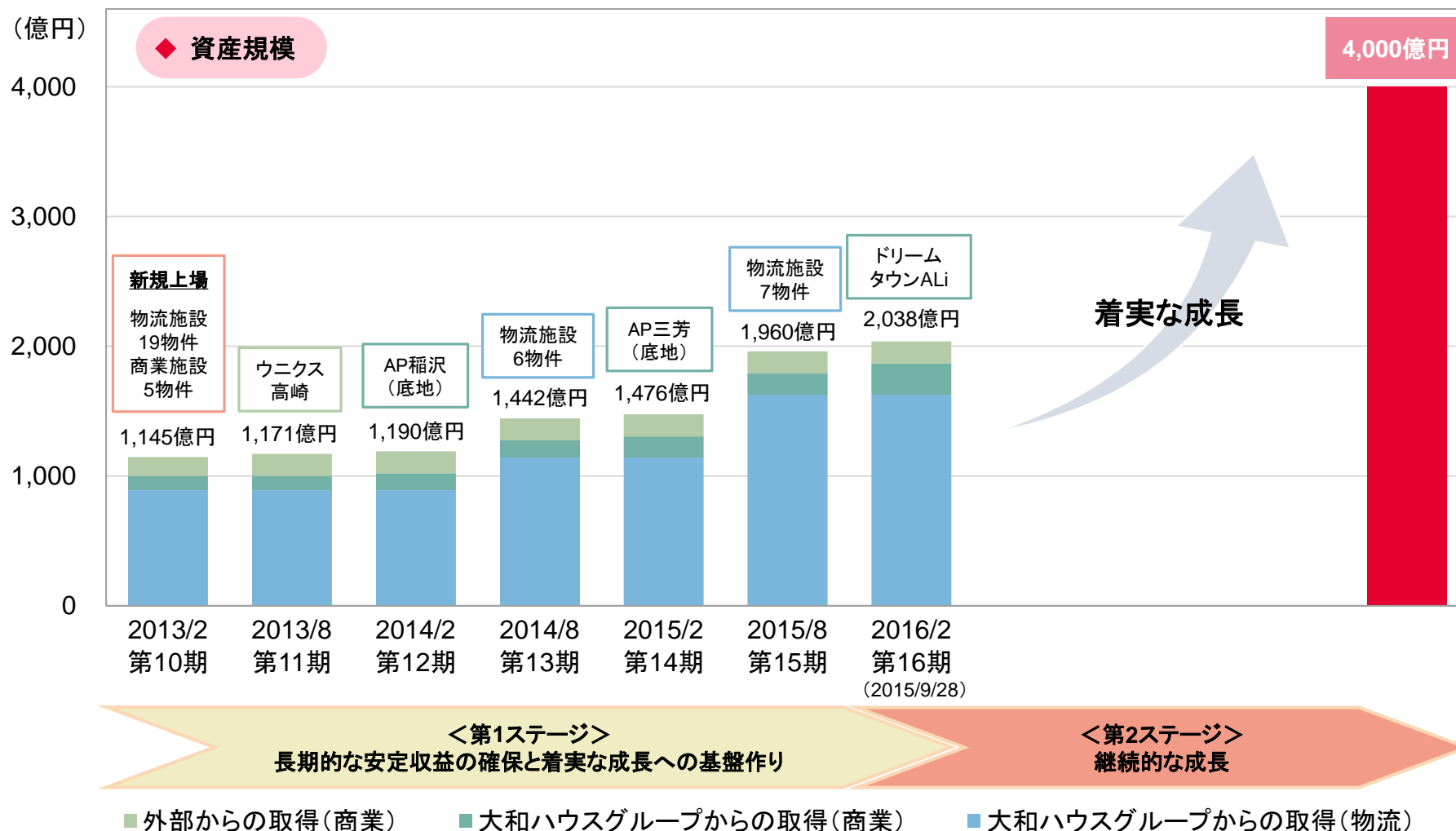
- ✓ 営業収益の増加 +11百万円
 - ・ドリームタウンALiの通期収益寄与
- ✓ 営業費用の増加 +172百万円
 - ・2015年取得物件の固都税等発生
 - ・ドリームタウンALiの通期費用発生
- ✓ 営業外費用の増加 +32百万円
 - ・支払利息の増加

5

今後の成長戦略

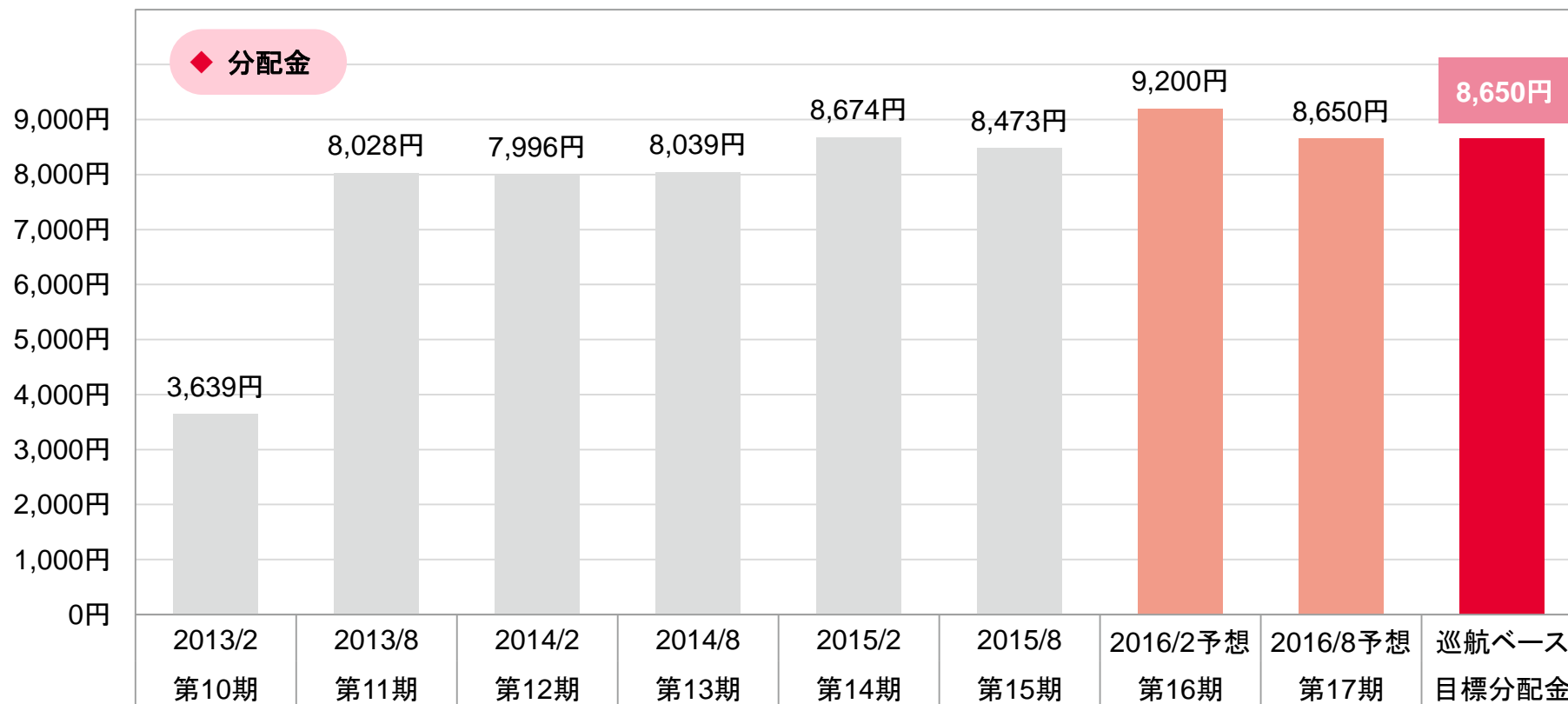
今後の成長目標

- ◆ 大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限に活用し、資産規模 4,000億円を目指す
- ◆ 厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を目指す



今後の分配金目標

- ◆ 巡航ベース目標分配金 8,650円の維持・向上を目指す
- ◆ テナントとのリレーションの更なる強化を図り、賃料及び稼働率の維持・向上に努める
- ◆ LTV水準 40~50%をベースとした安定した財務運営を継続する



大和ハウスグループのパイプライン物件一覧

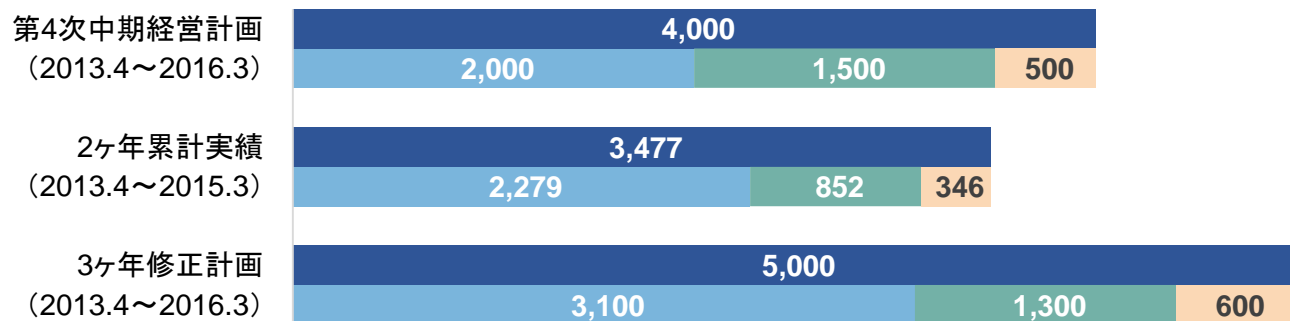
物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積 (㎡)
物流施設					
Dプロジェクト北八王子A棟	BTS型	東京都八王子市	2011年2月	5階建	15,352
Dプロジェクト北八王子B棟	BTS型	東京都八王子市	2011年11月	4階建	18,762
Dプロジェクト北八王子C棟	BTS型	東京都八王子市	2014年6月	4階建	26,311
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739
Dプロジェクト板橋新河岸	BTS型	東京都板橋区	2014年12月	7階建	31,094
Dプロジェクト久喜菖蒲 I B棟	BTS型	埼玉県久喜市	2010年1月	1階建	2,941
Dプロジェクト川越A棟	BTS型	埼玉県川越市	2011年1月	3階建	24,684
Dプロジェクト川越	BTS型	埼玉県川越市	2014年7月	4階建	39,704
Dプロジェクト和光A棟	BTS型	埼玉県和光市	2015年4月	6階建	57,199
Dプロジェクト松戸A棟	BTS型	千葉県松戸市	2011年4月	5階建	19,838
Dプロジェクト富里 I	BTS型	千葉県富里市	2015年4月	6階建	36,335
Dプロジェクト仙台泉 I A	BTS型	宮城県仙台市	2014年4月	3階建	12,062
Dプロジェクト富士	BTS型	静岡県富士市	2013年10月	2階建	24,176
Dプロジェクト掛川 I	BTS型	静岡県掛川市	2014年8月	5階建	33,893
Dプロジェクト広島西風	BTS型	広島県広島市	2014年12月	2階建	19,058
Dプロジェクトひびき灘	BTS型	福岡県北九州市	2008年9月	2階建	19,968
DPL三郷	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2013年7月	5階建	49,440
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	82,685
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年2月	6階建	121,818
DPL福岡糟屋	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	2014年4月	7階建	87,683
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。

出所：大和ハウス工業株式会社

大和ハウスグループによる不動産開発投資

大和ハウスグループの不動産開発投資計画



合計 4,000億円

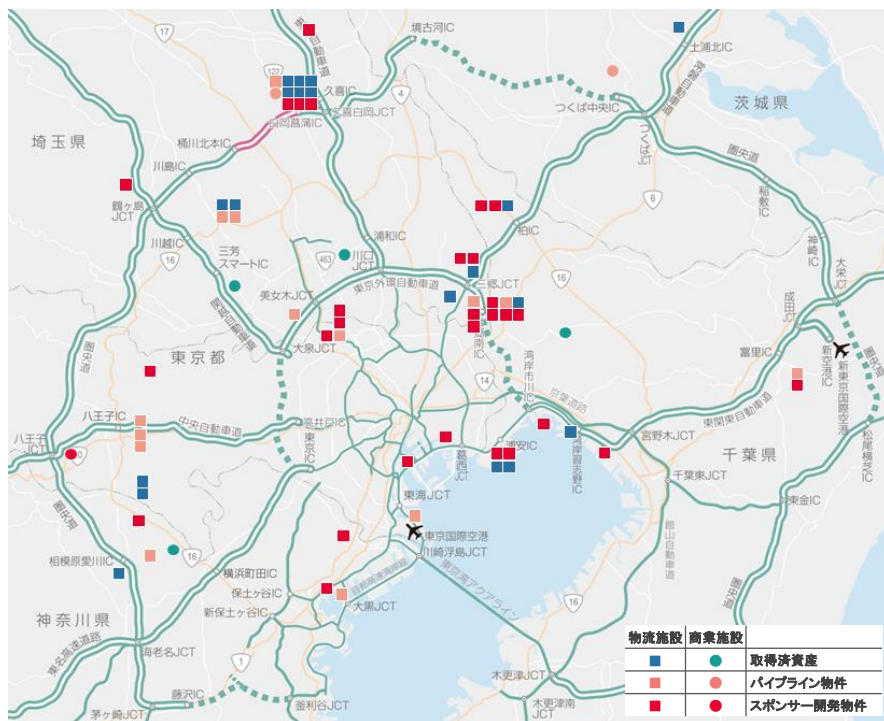
■ 事業施設
■ 商業施設
■ 賃貸住宅

3,477億円

5,000億円

出所: 大和ハウス工業株式会社

首都圏の物流施設及び商業施設の開発状況



首都圏のパイプライン物件




(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。

出所: 大和ハウス工業株式会社

ありがとうございました。

 大和ハウスリート投資法人

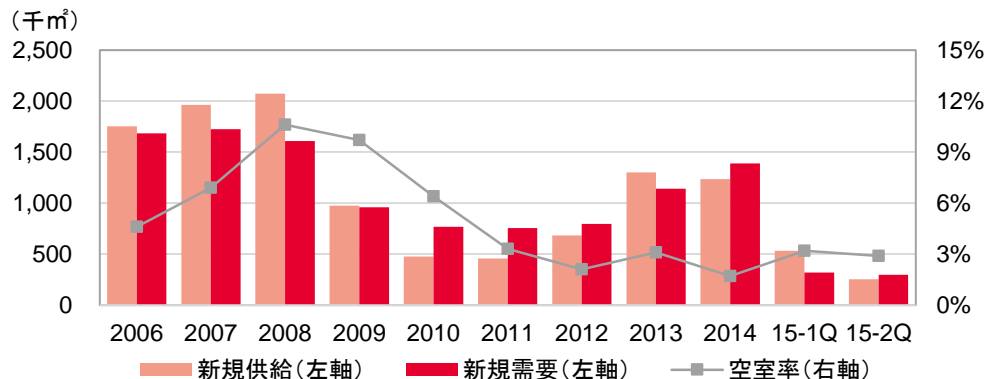
 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
Daiwa REIT[™]
大和ハウスグループ



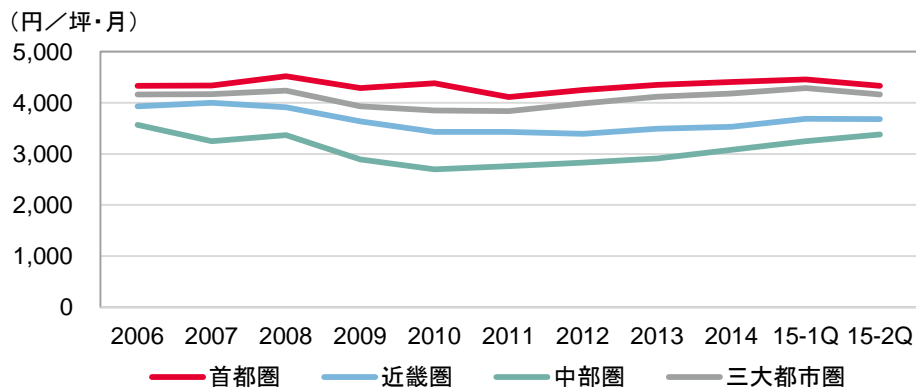
6

Appendix

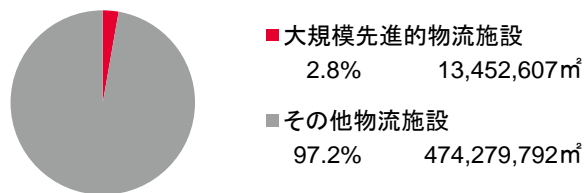
■ 三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



■ 三大都市圏における賃貸物流施設の募集賃料動向

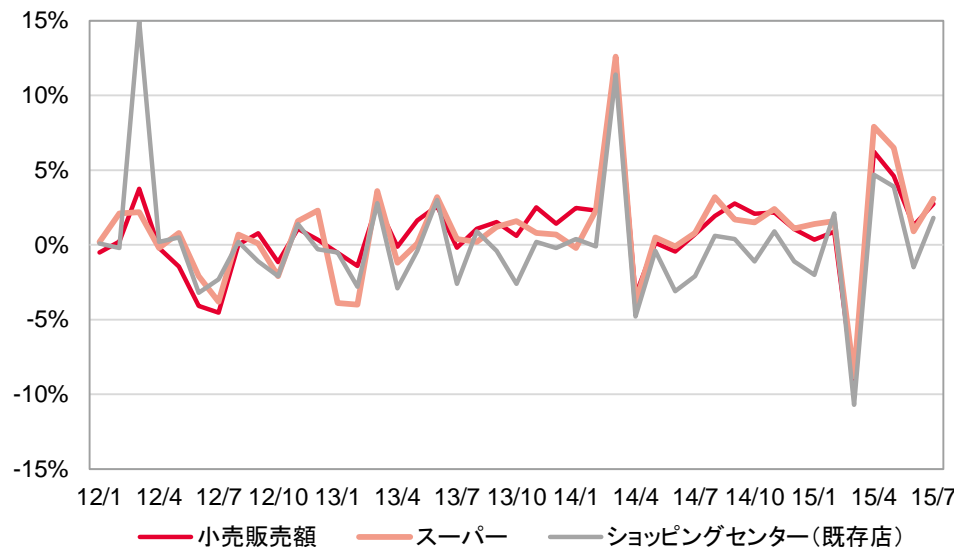


■ 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



出所: シービーアールイー株式会社

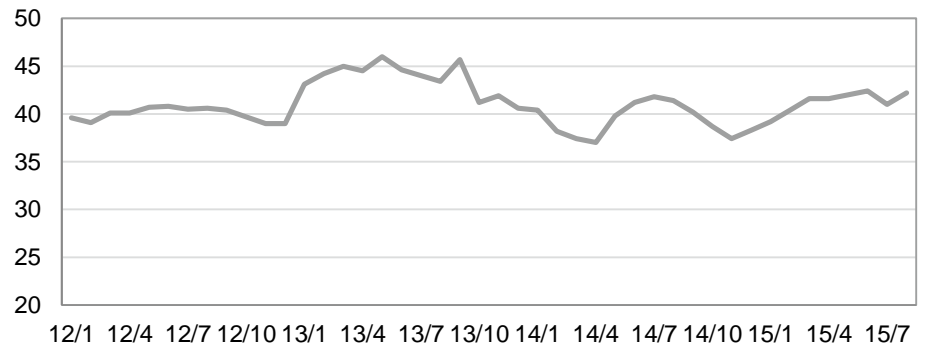
■ 小売月次売上高の前年同月比推移



(注) 小売販売額は自動車及び燃料販売額を除きます。

出所: 経済産業省「商業動態統計」、一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

■ 消費者態度指数(一般世帯)の推移



出所: 内閣府経済社会総合研究所「消費動向調査」

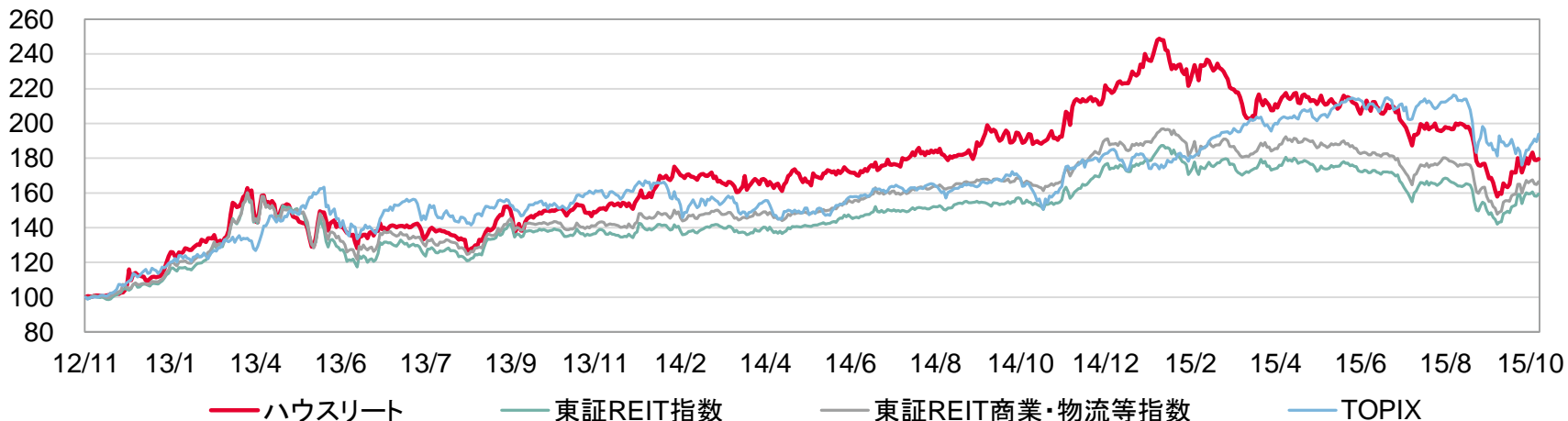
投資口価格の推移

投資口価格及び出来高の推移



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

相対価格の推移



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

(単位:千円)

	第14期 2015年2月期	第15期 2015年8月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,304,049	11,110,239
信託現金及び信託預金	9,519,539	12,048,374
営業未収入金	9,284	14,751
前払費用	150,445	157,416
未収消費税等	—	2,176,852
その他	537	511
流動資産合計	22,983,855	25,508,145
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	67,319,157	95,377,041
減価償却累計額	▲ 5,391,154	▲ 6,685,095
信託建物(純額)	61,928,002	88,691,945
信託構築物	2,574,228	3,313,287
減価償却累計額	▲ 265,975	▲ 322,641
信託構築物(純額)	2,308,252	2,990,645
信託機械及び装置	343,654	343,654
減価償却累計額	▲ 16,160	▲ 24,975
信託機械及び装置(純額)	327,494	318,679
信託土地	78,875,884	98,885,149
信託建設仮勘定	18,260	—
有形固定資産合計	143,457,893	190,886,420
無形固定資産		
その他	1,870	1,530
無形固定資産合計	1,870	1,530
投資その他の資産		
投資有価証券	6,375	6,455
長期前払費用	354,891	515,282
投資その他の資産合計	361,267	521,737
固定資産合計	143,821,030	191,409,687
繰延資産		
投資法人債発行費	20,141	19,108
繰延資産合計	20,141	19,108
資産合計	166,825,027	216,936,941

	第14期 2015年2月期	第15期 2015年8月期
負債の部		
流動負債		
営業未払金	72,930	60,508
短期借入金	—	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,000,000	20,000,000
未払金	39,002	15,364
未払費用	403,535	433,261
未払法人税等	605	605
未払消費税等	247,317	—
前受金	593,896	853,198
その他	24,053	63,888
流動負債合計	21,381,340	25,426,826
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	55,500,000	72,000,000
信託預り敷金及び保証金	7,349,732	9,079,288
固定負債合計	64,849,732	83,079,288
負債合計	86,231,073	108,506,115
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	78,048,300	105,459,198
剰余金		
当期未処分利益	2,545,653	2,971,627
剰余金合計	2,545,653	2,971,627
投資主資本合計	80,593,954	108,430,826
純資産合計	80,593,954	108,430,826
負債純資産合計	166,825,027	216,936,941

(単位:千円)

	第14期 2015年2月期	第15期 2015年8月期
営業収益		
賃貸事業収入	5,045,000	6,200,791
その他賃貸事業収入	101,876	104,514
営業収益合計	5,146,876	6,305,305
営業費用		
賃貸事業費用	1,689,447	2,140,913
資産運用報酬	348,725	376,147
資産保管手数料	13,989	14,463
一般事務委託手数料	15,518	16,177
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	69,462	67,694
営業費用合計	2,143,143	2,621,397
営業利益	3,003,733	3,683,907
営業外収益		
受取利息	2,069	2,348
消費税等還付加算金	1,621	—
受取保険金	912	255
その他	80	80
営業外収益合計	4,683	2,683
営業外費用		
支払利息	373,687	456,965
投資法人債利息	2,987	8,365
投資法人債発行費償却	516	1,032
投資口交付費	—	149,910
融資関連費用	85,017	98,092
営業外費用合計	462,208	714,367
経常利益	2,546,209	2,972,224
税引前当期純利益	2,546,209	2,972,224
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	2,545,604	2,971,619
前期繰越利益	49	8
当期未処分利益	2,545,653	2,971,627

不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	第14期 2015年2月期	第15期 2015年8月期
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	5,045,000	6,200,791
その他賃貸事業収入		
共益費収入	54,002	53,981
その他収入	47,873	50,532
不動産賃貸事業収益合計	5,146,876	6,305,305
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	356,751	469,819
外注委託費	162,749	172,475
損害保険料	8,124	9,472
修繕費	60,938	75,087
減価償却費	1,044,278	1,359,422
その他賃貸事業費用	56,605	54,635
不動産賃貸事業費用合計	1,689,447	2,140,913
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,457,429	4,164,392

2015年9月28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	3.7%	9,010	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	6.2%	15,100	5.7%	62,394.17	100.00%	6.0%
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	2006年6月30日	2,600	1.3%	3,220	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	2.2%	5,720	6.8%	11,289.91	100.00%	0.8%
L-B-5	Dプロジェクト浦安 I	千葉県浦安市	2005年5月31日	7,700	3.8%	8,880	5.0%	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	10.5%	24,900	5.2%	72,320.01	100.00%	2.1%
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2005年10月11日	2,550	1.3%	2,800	5.4%	11,663.39	100.00%	1.7%
L-B-8	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	2007年9月30日	5,100	2.5%	6,100	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	3.3%	8,380	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	0.4%	1,080	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	2.3%	5,720	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	0.3%	808	8.4%	6,749.10	100.00%	1.9%
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	2002年9月13日	1,000	0.5%	1,180	6.8%	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	0.6%	1,500	5.8%	11,052.27	100.00%	1.5%
L-B-15	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	2009年2月19日	2,880	1.4%	3,330	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	0.5%	1,120	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	0.5%	1,190	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	1.5%	3,930	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	1.0%	2,680	7.0%	8,826.00	100.00%	4.2%
L-B-20	Dプロジェクト久喜 I	埼玉県久喜市	2011年10月5日	3,500	1.7%	3,790	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	3.5%	7,950	6.0%	50,490.00	100.00%	3.4%
L-B-22	Dプロジェクト川越 I	埼玉県川越市	2011年4月30日	3,100	1.5%	3,410	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	2.1%	4,630	5.8%	19,872.00	100.00%	3.2%
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	2013年9月18日	3,380	1.7%	3,740	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	1.8%	4,170	6.0%	34,710.80	100.00%	10.9%

2015年9月28日現在

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	取得価格		鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	PML
				価格(百万円)	比率					
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	2013年6月28日	7,340	3.6%	7,500	5.9%	26,937.41	100.00%	0.1%
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	2009年6月30日	5,300	2.6%	5,390	6.4%	26,460.00	100.00%	1.7%
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	2012年5月21日	8,010	3.9%	8,130	6.1%	47,320.89	100.00%	2.8%
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	2013年8月9日	4,980	2.4%	5,030	6.0%	29,244.66	100.00%	2.0%
L-B-30	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	2011年8月1日	6,140	3.0%	6,270	5.5%	21,965.04	100.00%	1.6%
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	2011年4月15日	9,660	4.7%	10,100	5.9%	39,584.80	100.00%	7.3%
L-B-32	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	2011年4月9日	6,990	3.4%	7,220	5.4%	26,776.67	100.00%	3.1%
物流施設 合計			32物件	162,560	79.8%	183,978	5.5%	824,737.69	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	3.6%	7,640	6.4%	41,742.84	100.00%	2.4%
R-M-2	フォレオひらかた	大阪府枚方市	2006年11月20日	5,040	2.5%	4,520	5.9%	16,380.78	100.00%	13.3%
R-M-3	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	2008年2月17日	5,360	2.6%	4,740	5.7%	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	1.3%	2,900	5.2%	9,277.08	100.00%	1.0%
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	—	3,390	1.7%	3,680	4.9%	24,018.00	100.00%	—
R-M-6	ドリームタウンALi	青森県青森市	2007年8月29日	7,790	3.8%	8,100	6.5%	22,196.81	98.94%	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	0.8%	1,580	5.2%	2,973.44	100.00%	11.0%
R-R-2	フォレオせんたい宮の杜	宮城県仙台市	2009年10月6日	6,040	3.0%	6,630	6.9%	19,845.72	100.00%	2.8%
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	—	1,944	1.0%	2,370	6.4%	31,981.70	100.00%	—
商業施設 合計			9物件	41,203	20.2%	42,160	6.1%	178,121.68	99.76%	—
ポートフォリオ 合計			41物件	203,763	100.0%	226,138	5.6%	1,002,859.37	99.95%	1.7%

(注1) 建築時期は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載し、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

(注2) R-M-6については、2015年7月31日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注3) NOI利回りは、第15期の実績を記載しています。L-B-26～L-B-32については、固都税は費用化されておりません。

R-M-6については、鑑定NOI利回りを記載しています。商業施設合計及びポートフォリオ合計は、第15期の実績NOI及び鑑定NOIを用いて算出しています。

不動産鑑定評価額 比較表 ①

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)			直接還元法			DCF法						鑑定会社 (注2)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	7,372	1,637	8,840	9,010	170	4.9%	4.8%	▲ 0.1%	4.8%	4.7%	▲ 0.1%	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	12,091	3,008	14,800	15,100	300	4.8%	4.7%	▲ 0.1%	4.7%/4.8%	4.6%/4.7%	▲ 0.1%	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2,531	688	3,160	3,220	60	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	4,319	1,400	5,720	5,720	0	5.3%	5.3%	0.0%	5.3%	5.3%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	7,502	1,377	8,910	8,880	▲ 30	4.5%	4.5%	0.0%	4.6%	4.6%	0.0%	4.7%	4.7%	0.0%	谷澤
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	20,914	3,985	24,900	24,900	0	4.4%	4.4%	0.0%	4.4%	4.4%	0.0%	4.6%	4.6%	0.0%	谷澤
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2,481	318	2,830	2,800	▲ 30	4.9%	4.9%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	5.1%	5.1%	0.0%	谷澤
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	4,884	1,215	6,090	6,100	10	5.0%	5.0%	0.0%	4.9%	4.9%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	谷澤
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	6,376	2,003	8,210	8,380	170	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.3%/5.4%	5.2%/5.3%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	855	224	1,080	1,080	0	5.8%	5.8%	0.0%	5.7%/5.8%	5.7%/5.8%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	谷澤
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	4,461	1,258	5,730	5,720	▲ 10	5.0%	5.0%	0.0%	5.0%	5.0%	0.0%	5.2%	5.2%	0.0%	谷澤
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	569	238	805	808	3	6.3%	6.3%	0.0%	6.1%/6.2%	6.1%/6.2%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	谷澤
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	947	232	1,180	1,180	0	6.2%	6.2%	0.0%	6.1%	6.1%	0.0%	6.4%	6.4%	0.0%	谷澤
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1,176	323	1,440	1,500	60	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.4%/5.5%	5.3%/5.4%	▲ 0.1%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2,740	589	3,330	3,330	0	5.5%	5.5%	0.0%	5.4%	5.4%	0.0%	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	910	209	1,130	1,120	▲ 10	5.7%	5.7%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	谷澤
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	963	226	1,190	1,190	0	5.7%	5.7%	0.0%	5.7%/5.8%	5.7%/5.8%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	谷澤
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	2,968	961	3,850	3,930	80	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	5.3%/5.4% /5.5%	5.2%/5.3% /5.4%	▲ 0.1%	5.8%	5.7%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	2,003	676	2,670	2,680	10	5.5%	5.5%	0.0%	5.5%/5.6%	5.5%/5.6%	0.0%	5.7%	5.7%	0.0%	谷澤
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	3,464	325	3,750	3,790	40	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.3%/5.4%	5.2%/5.3%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	7,071	878	7,800	7,950	150	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.3%/5.4%	5.2%/5.3%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤

不動産鑑定評価額 比較表 ②

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)			直接還元法			DCF法						鑑定会社 (注2)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	3,073	336	3,380	3,410	30	5.3%	5.3%	0.0%	5.3%	5.3%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	4,205	424	4,620	4,630	10	5.3%	5.3%	0.0%	5.3%	5.3%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	谷澤
L-B-24	DPL犬山	3,380	3,352	387	3,680	3,740	60	5.4%	5.3%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.6%	5.5%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	3,664	505	4,090	4,170	80	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%	5.1%	▲ 0.1%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,340	7,340	159	7,350	7,500	150	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%/5.3%	5.2%/5.3%	0.0%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,300	5,305	84	5,360	5,390	30	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%/5.3%	5.2%/5.3%	0.0%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,010	8,037	92	8,070	8,130	60	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%/5.3%	5.2%/5.3%	0.0%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	4,980	4,983	46	4,980	5,030	50	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	5.2%/5.3%	5.2%/5.3%	0.0%	5.5%	5.4%	▲ 0.1%	谷澤
L-B-30	Dプロジェクト八潮	6,140	6,148	121	6,160	6,270	110	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	4.5%	4.4%	▲ 0.1%	5.3%	5.2%	▲ 0.1%	不動研
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	9,660	9,657	442	9,700	10,100	400	5.3%	5.1%	▲ 0.2%	5.0%	4.8%	▲ 0.2%	5.4%	5.2%	▲ 0.2%	不動研
L-B-32	Dプロジェクト松戸	6,990	7,013	206	7,050	7,220	170	5.0%	4.9%	▲ 0.1%	4.7%	4.6%	▲ 0.1%	5.1%	5.0%	▲ 0.1%	不動研
物流施設 合計		162,560	159,390	24,587	181,855	183,978	2,123	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

不動産鑑定評価額 比較表 ③

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第15期 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定評価額(百万円) (注1)			直接還元法			DCF法						鑑定会社 (注2)
								還元利回り			割引率			最終還元利回り			
					第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	第14期	第15期	差異	
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6,568	1,071	7,630	7,640	10	6.1%	6.1%	0.0%	5.8%	5.8%	0.0%	6.3%	6.3%	0.0%	不動研
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4,558	▲ 38	4,520	4,520	0	6.4%	6.4%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	不動研
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	4,811	▲ 71	4,760	4,740	▲ 20	6.2%	6.2%	0.0%	5.5%	5.5%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	不動研
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	2,596	303	2,900	2,900	0	6.7%	6.7%	0.0%	6.4%	6.4%	0.0%	6.9%	6.9%	0.0%	不動研
R-M-5	アクロスプラザ三芳(底地)	3,390	3,413	266	3,590	3,680	90	—	—	—	4.9%	4.7%	▲ 0.2%	—	—	—	谷澤
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1,629	▲ 49	1,580	1,580	0	5.5%	5.5%	0.0%	5.1%	5.1%	0.0%	5.6%	5.6%	0.0%	不動研
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	5,948	681	6,620	6,630	10	6.3%	6.3%	0.0%	6.0%	6.0%	0.0%	6.5%	6.5%	0.0%	不動研
R-R-3	アクロスプラザ稲沢(底地)	1,944	1,968	401	2,350	2,370	20	—	—	—	5.5%	5.5%	0.0%	—	—	—	不動研
商業施設 合計		33,413	31,495	2,564	33,950	34,060	110	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ポートフォリオ 合計		195,973	190,886	27,151	215,805	218,038	2,233	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【第16期取得資産】																	
R-M-6	ドリームタウンALi	7,790	—	310	—	8,100	—	—	6.1%	—	—	5.9%	—	—	6.4%	—	不動研
ポートフォリオ 再計		203,763	—	27,461	—	226,138	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 第15期取得資産については、第14期数値として物件取得時の鑑定評価額を記載しています。第16期取得資産については、第15期数値として物件取得時の鑑定評価額を記載しています。

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

借入先	借入残高(百万円)		利率	借入日	返済期日	残存年数 (2015/9/28)
	内訳	合計				
【長期借入金】						
三井住友銀行	4,250	20,000	0.72931% (固定)	2012/11/29	2015/11/30	0.2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	1.2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	2.2年
三井住友信託銀行	3,000					
三菱東京UFJ銀行	3,000					
みずほ銀行	3,000					
三菱UFJ信託銀行	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	4.2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)	2013/3/27	2023/3/27	7.5年
三井住友銀行	500	3,000	1.0475% (注1)	2014/4/1	2021/4/1	5.5年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	500					
みずほ銀行	1,000					
三菱UFJ信託銀行	500					
三井住友銀行	1,000	3,500	1.205% (注1)	2014/4/1	2022/4/1	6.5年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
三井住友銀行	1,000	3,000	1.518% (注1)	2014/4/1	2024/4/1	8.5年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
日本政策投資銀行	500					
三井住友銀行	500	2,000	2.033% (注1)	2014/4/1	2026/4/1	10.5年
三井住友信託銀行	500					
三菱東京UFJ銀行	500					
日本政策投資銀行	500					

借入先	借入残高(百万円)		利率	借入日	返済期日	残存年数 (2015/9/28)
	内訳	合計				
【長期借入金】						
日本生命保険	1,000	1,000	1.00% (固定)	2014/9/30	2023/9/29	8.0年
三井住友海上火災保険	1,000	1,000	0.57125% (固定)	2015/4/1	2020/4/1	4.5年
三井住友銀行	1,000	3,000	0.8711% (注1)	2015/4/1	2022/10/3	7.0年
みずほ銀行	1,000					
農林中央金庫	1,000					
三井住友銀行	1,000	4,000	0.9866% (注1)	2015/4/1	2023/10/2	8.0年
三井住友信託銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
りそな銀行	1,000					
三井住友銀行	1,000	4,000	1.2315% (注1)	2015/4/1	2025/10/1	10.0年
三井住友信託銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
三菱UFJ信託銀行	1,000					
三菱東京UFJ銀行	3,000	3,000	1.1815% (固定)	2015/4/1	2025/10/1	10.0年
日本政策投資銀行	1,500	1,500	1.46% (固定)	2015/4/1	2027/4/1	11.5年
三井住友信託銀行	1,000	4,000	0.6498% (注1)	2015/9/28	2022/9/28	7.0年
三井住友銀行	1,000					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
日本生命保険	1,000	1,000	0.73% (固定)	2015/9/28	2024/9/30	9.0年
【短期借入金】						
三井住友銀行	1,000	4,000	0.33% (注2) (変動)	2015/6/1	2016/6/1	0.7年
三井住友信託銀行	1,000					
三菱東京UFJ銀行	1,000					
みずほ銀行	1,000					
【投資法人債】						
第1回投資法人債	2,000	2,000	0.826% (固定)	2014/12/24	2024/12/24	9.2年
有利子負債 合計		103,000	0.96%	—	—	4.0年

(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) 2015年9月30日から2015年10月29日までの適用利率です。

物件別収支 ①

(単位:百万円)

物件番号	L-B-1		L-B-2		L-B-3		L-B-4		L-B-5		L-B-6		L-B-7		L-B-8		L-B-9		L-B-10	
	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14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収益																				
賃貸事業収入																				
その他																				
賃貸事業費用																				
公租公課	非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)	
外注委託費																				
保険料																				
修繕費																				
その他																				
賃貸NOI	204	218	356	364	81	81	150	151	199	194	554	557	67	69	154	154	226	227	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	154	169	251	259	65	65	123	124	155	150	445	448	52	54	109	110	170	170	21	21
NOI利回り(年換算)	5.4%	5.7%	5.7%	5.7%	6.3%	6.2%	6.8%	6.8%	5.2%	5.0%	5.2%	5.2%	5.4%	5.4%	6.1%	6.0%	6.9%	6.8%	7.0%	6.9%
償却後利回り(年換算)	4.1%	4.4%	4.0%	4.1%	5.1%	5.0%	5.6%	5.6%	4.1%	3.9%	4.2%	4.2%	4.1%	4.2%	4.3%	4.3%	5.2%	5.1%	4.9%	4.8%

物件番号	L-B-11		L-B-12		L-B-13		L-B-14		L-B-15		L-B-16		L-B-17		L-B-18		L-B-19		L-B-20	
	Dプロジェクト 寝屋川		Dプロジェクト 札幌南		Dプロジェクト 盛岡		Dプロジェクト 仙台南		Dプロジェクト 土浦		Dプロジェクト 御殿場		Dプロジェクト 西広島		Dプロジェクト 福岡宇美		Dプロジェクト 鳥栖		Dプロジェクト 久喜 I	
運用日数	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
賃貸事業収益																				
賃貸事業収入																				
その他																				
賃貸事業費用																				
公租公課	非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)		非開示 (注)				非開示 (注)		非開示 (注)	
外注委託費																				
保険料																				
修繕費																				
その他																				
賃貸NOI	142	143	25	25	35	34	43	36	99	100	33	33	38	38	108	107	73	73	113	102
減価償却費	30	30	7	7	11	11	15	15	28	28	8	8	7	7	28	28	20	20	24	24
賃貸事業損益	112	113	18	18	24	22	28	21	71	71	24	24	30	30	80	79	53	53	89	77
NOI利回り(年換算)	6.3%	6.2%	8.5%	8.4%	7.3%	6.8%	7.0%	5.8%	7.0%	6.9%	7.0%	6.9%	7.8%	7.7%	7.0%	6.9%	7.0%	7.0%	6.6%	5.8%
償却後利回り(年換算)	4.9%	4.9%	6.2%	1.6%	5.0%	4.5%	4.6%	3.4%	5.0%	4.9%	5.2%	5.1%	6.3%	6.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	4.4%

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため開示していません。

物件別収支 ②

(単位:百万円)

物件番号	L-B-21		L-B-22		L-B-23		L-B-24		L-B-25		L-B-26		L-B-27		L-B-28		L-B-29		L-B-30	
	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		Dプロジェクト 久喜Ⅲ		Dプロジェクト 久喜Ⅳ		Dプロジェクト 久喜Ⅴ		Dプロジェクト 久喜Ⅵ		Dプロジェクト 八潮	
	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日		153日		153日		153日		153日		153日
賃貸事業収益			102	102	138	138					-		-		-		-		-	
賃貸事業収入			102	102	138	138					-		-		-		-		-	
その他			-	0	-	-					-		-		-		-		-	
賃貸事業費用			2	12	2	14					-		-		-		-		-	
公租公課		非開示 (注)	-	9	-	11		非開示 (注)		非開示 (注)	-	非開示 (注)	-	非開示 (注)	-	非開示 (注)	-	非開示 (注)	-	非開示 (注)
外注委託費			1	1	1	1					-		-		-		-		-	
保険料			0	0	0	0					-		-		-		-		-	
修繕費			-	1	-	0					-		-		-		-		-	
その他			0	0	0	0					-		-		-		-		-	
賃貸NOI	244	216	100	89	136	124	112	99	131	111	-	180	-	141	-	206	-	125	-	142
減価償却費	69	69	19	19	28	28	27	27	28	28	-	52	-	35	-	55	-	39	-	38
賃貸事業損益	174	146	81	70	107	95	85	72	102	83	-	128	-	106	-	150	-	85	-	104
NOI利回り(年換算)	6.8%	6.0%	6.5%	5.8%	6.5%	5.8%	6.7%	5.8%	7.1%	6.0%	-	5.9%	-	6.4%	-	6.1%	-	6.0%	-	5.5%
償却後利回り(年換算)	4.9%	4.0%	5.3%	4.5%	5.1%	4.5%	5.1%	4.2%	5.6%	4.5%	-	4.2%	-	4.8%	-	4.5%	-	4.1%	-	4.0%

物件番号	L-B-31		L-B-32		物流施設 合計	
	Dプロジェクト 西淀川		Dプロジェクト 松戸			
	運用日数	第15期 153日	第15期 92日	第14期 181日	第15期 184日	
賃貸事業収益	-	-	-	-	3,879	5,021
賃貸事業収入	-	-	-	-	3,843	4,985
その他	-	-	-	-	35	36
賃貸事業費用	-	-	-	-	412	505
公租公課	-	非開示 (注)	-	非開示 (注)	256	353
外注委託費	-		-		87	96
保険料	-		-		6	8
修繕費	-		-		48	32
その他	-		-		12	13
賃貸NOI	-	236	-	95	3,466	4,516
減価償却費	-	73	-	20	832	1,147
賃貸事業損益	-	163	-	75	2,634	3,369
NOI利回り(年換算)	-	5.9%	-	5.4%	6.1%	5.5%
償却後利回り(年換算)	-	4.0%	-	4.3%	4.7%	4.1%

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため開示していません。

物件別収支 ③

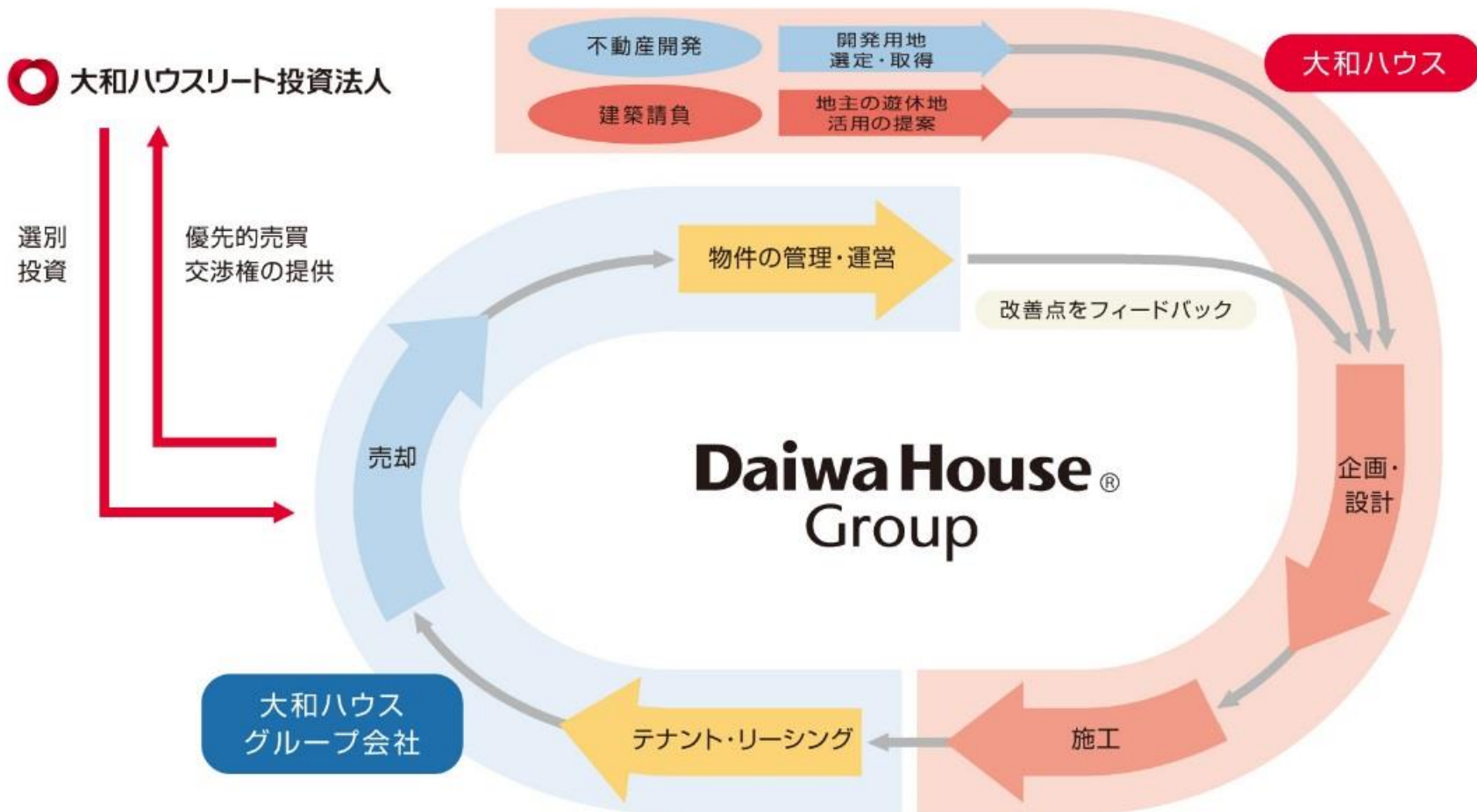
(単位:百万円)

物件番号	R-M-1		R-M-2		R-M-3		R-M-4		R-M-5		R-R-1		R-R-2		R-R-3		商業施設 合計		ポートフォリオ 合計		
	物件名称		フォレオひらかた		クイズゲート浦和		ウニクス高崎		アクロスプラザ三芳 (底地)		ライフ 相模原若松店		フォレオせんだい 宮の社		アクロスプラザ稲沢 (底地)						
	運用日数	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 152日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日	第14期 181日	第15期 184日
賃貸事業収益	275	275	190	188	233	237	129	129	79	94	非開示 (注)			238	238	69	69	1,267	1,283	5,146	6,305
賃貸事業収入	275	275	187	187	170	170	129	129	79	94				238	238	69	69	1,201	1,215	5,045	6,200
その他	-	-	2	1	63	67	-	-	-	-				-	-	-	-	66	68	101	104
賃貸事業費用	39	38	42	38	84	84	31	62	0	9				26	29	0	7	232	276	645	781
公租公課	26	25	23	23	14	14	10	10	-	9				21	22	-	7	99	116	356	469
外注委託費	8	8	9	7	32	32	20	21	-	-				3	3	-	-	75	75	162	172
保険料	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-				0	0	-	-	1	1	8	9
修繕費	4	3	4	2	2	3	0	30	-	-				0	1	-	-	12	42	60	75
その他	0	0	5	4	36	33	0	0	0	0				0	0	0	0	43	40	56	54
賃貸NOI	236	237	148	149	148	153	98	67	78	84		43	43	211	209	69	62	1,034	1,007	4,501	5,523
減価償却費	72	72	42	42	51	51	14	14	-	-	4	4	26	26	-	-	212	212	1,044	1,359	
賃貸事業損益	163	165	105	106	96	101	83	53	78	84	39	38	185	182	69	62	822	795	3,457	4,164	
NOI利回り(年換算)	6.4%	6.4%	5.9%	5.9%	5.6%	5.7%	7.7%	5.2%	5.6%	4.9%	5.3%	5.2%	7.1%	6.9%	7.2%	6.4%	6.2%	6.0%	6.2%	5.6%	
償却後利回り(年換算)	4.5%	4.4%	4.2%	4.2%	3.6%	3.7%	6.6%	4.1%	5.6%	4.9%	4.8%	4.7%	6.2%	6.0%	7.2%	6.4%	5.0%	4.7%	4.7%	4.2%	

(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



長期的なキャッシュフローの安定性を最重要視

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

人々の生活に密着した必要不可欠な資産としての物流施設と商業施設



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

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

■ 物件選定基準

立地

- 消費地及び生産地への近接性
- 消費地及び生産地を結びつける交通ネットワークへのアクセス
 - 高速道路・空港・港湾等
- 労働力の確保の容易さや通勤利便性の高さ



スペック

- スペース・仕様(原則)
一定規模以上の
 - 延床面積(6,000㎡以上)
 - 床荷重(1.5t/㎡以上)
 - 天井高(5.0m以上)
 - 柱間隔(8.0m以上)
- 規模と取扱荷物・配送頻度等に適した設備(接車バース等)の設置

競争力のある設備・仕様を備えた高機能型物流施設



1

接車バース

荷役効率を高めるための十分な接車バース数



2

ドックシェルター

荷役作業の際の外気・雨風・湿気・塵等の侵入を防止



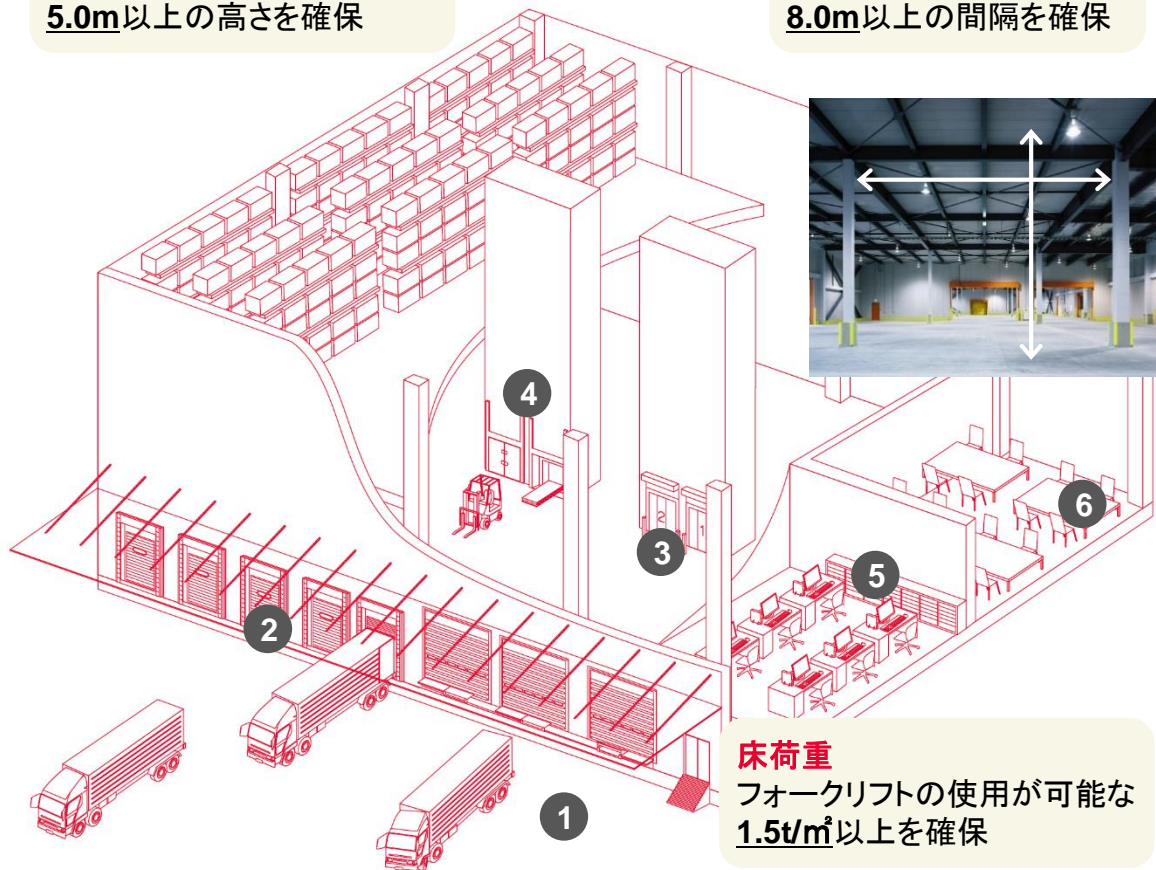
3

エレベーター

施設内での流通効率を高めるための十分な基数

天井高
フォークリフトが荷積みできる
5.0m以上の高さを確保

柱間隔
作業効率を高めるための
8.0m以上の間隔を確保



4

垂直搬送機

効率的な荷物搬送を行うための十分な基数



5

事務所スペース

従業員のための良好な職場環境



6

休憩室

スタッフに配慮した労働環境の整備

床荷重
フォークリフトの使用が可能な
1.5t/m²以上を確保

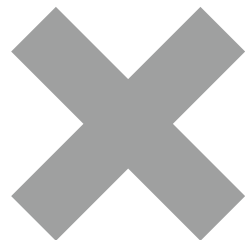
(注) 各保有物件は、上記仕様の全てを備えているものではありません。

専門店集積型商業施設への投資 ①

■ 物件選定基準

立地

- 長期的に安定的な集客力の維持
 - 幹線道路、生活道路、市街地からのアクセス
 - 施設自体の視認性の高さ
- 商圈や地域の特性に合致した施設特性
 - フロア構成、駐車場台数等
 - 特性に応じた適切な規模



テナント

- 競争力を有する専門店を中心とした施設
- 生活に密着した認知度の高いテナント構成
- 核テナント^(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





(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。

物件名	Dプロジェクト町田	Dプロジェクト八王子	Dプロジェクト愛川町	Dプロジェクト新三郷	Dプロジェクト浦安 I
物件写真					
テナント	日立キャピタル(株)	三菱食品(株) 他	日立キャピタル(株)	(株)アサヒセキュリティ	(株)ナカノ商会
主な取扱品目	生活雑貨等(通信販売会社)	食品等(食品卸会社)	食品等(物流会社)	—	生活家電(物流会社)
テナント数	1	2	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:2面(40台) 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 接車パース:2面(75台) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:1面(23台) ドックシェルター:20台 	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:1面(11台) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース: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(株)	日立キャピタル(株)	三菱食品(株)	タキヒヨー(株)	(株)合通
主な取扱品目	事務用機器等(倉庫会社)	食品(食品小売会社)	食品(食品卸会社)	衣料品等(アパレル卸会社)	飲料等(物流会社)
テナント数	1	1	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:3面(99台) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:1面(21台) ドックシェルター:21台 	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:3面(78台) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 接車パース:1面(55台) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 貨物用EV:1基 垂直搬送機:2基 接車パース:1面(6台)

物件名	Dプロジェクト寝屋川	Dプロジェクト札幌南	Dプロジェクト盛岡	Dプロジェクト仙台南	Dプロジェクト土浦
物件写真					
テナント	日本ハム(株)	三菱食品(株)	三菱食品(株)	三菱食品(株)	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ(株)
主な取扱品目	冷凍食品(食品メーカー)	食品等(食品卸会社)	食品、飲料等(食品卸会社)	製菓、飲料等(食品卸会社)	PC関連のサポート、メンテナンスセンター
テナント数	1	1	1	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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(株)	ユーシーシーフーズ(株) 他	日本通運(株) 他	日本ハム(株)	トランコム(株)
主な取扱品目	ゴム、化成品等の部材(物流会社)	常温食品、飲料、冷凍食品(食品卸会社) 自動車機械部品等(物流会社)	自動車用タイヤ(物流会社) 日用品(物流会社)	冷凍食品(食品メーカー)	—
テナント数	1	2	4	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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)

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

物件名	Dプロジェクト西淀川	Dプロジェクト松戸
物件写真		
テナント	(株)バンテック	アサヒロジスティクス(株)
主な取扱品目	食品等(物流会社)	食品(物流会社)
テナント数	1	1
スペック	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積: 39,584.80㎡(4階建) 床荷重: 1.5~2.0t/㎡ 天井高: 6.2~7.4m 柱間隔: 10.5m × 10.1m 荷物用EV: 6基 垂直搬送機: 6基 接車バース: 2面(54台) ドックシェルター: 38台 	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積: 26,776.67㎡(5階建) 床荷重: 1.5t/㎡ 天井高: 7.2m 柱間隔: 11.0m × 11.1m 荷物用EV: 2基 垂直搬送機: 4基 接車バース: 2面(60台) ドックシェルター: 54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	ユニクス高崎	アクロスプラザ三芳(底地)
物件写真					
テナント	大和情報サービス(株)	(株)アルペン 他	大手食品スーパー 他	(株)ピーアンドディコンサルティング	大和情報サービス(株)
テナント数	1	25	9	1	1
テナント構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ トイザラス、スポーツクラブNASなどの大型店のほか、飲食ゾーンやカジュアルファッション、雑貨、書籍、ホビー、生活雑貨など多様な業種業態による専門店で構成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ スーパーマーケットのヤオコーを核に、コジマ、ダイソー、ツタヤ、スギ薬局などに加え、生活サービス業種など専門店で構成
物件名	ドリームタウンALi	ライフ相模原若松店	フォレオせんだい宮の杜	アクロスプラザ稲沢(底地)	
物件写真					
テナント	(株)ラウンドワン 他	(株)ライフコーポレーション	大和ハウス工業(株)	大和情報サービス(株)	
テナント数	36	1	1	1	
テナント構成	<ul style="list-style-type: none"> ・ ドンキホーテ、ユニクロ、GU、洋服の青山、100円ショップ、シューズショップといった物販店舗のほか、ラウンドワン、結婚式場等のサービス店舗等、計36テナントで構成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、地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賃 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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カテナントの集積で構成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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ズを核店舗に、しまむら、ジップドラッグほか、飲食店等の競争力を有するテナントで構成 	

投資主の状況

所有者別投資主数・投資口数内訳

	第14期(2015年2月期)				第15期(2015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	5,035	91.85%	21,450	7.31%	6,903	93.15%	26,880	7.66%
金融機関	107	1.95%	193,730	66.01%	125	1.69%	233,693	66.64%
銀行・信託銀行	49	0.89%	173,701	59.19%	48	0.65%	209,614	59.77%
都市銀行	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
地方銀行	39	0.71%	31,876	10.86%	39	0.53%	37,484	10.69%
信託銀行	10	0.18%	141,825	48.33%	9	0.12%	172,130	49.08%
生命保険会社	7	0.13%	7,082	2.41%	7	0.09%	7,837	2.23%
損害保険会社	1	0.02%	5,594	1.91%	1	0.01%	5,594	1.60%
その他金融	50	0.91%	7,353	2.51%	69	0.93%	10,648	3.04%
信用金庫	32	0.58%	4,443	1.51%	41	0.55%	6,061	1.73%
その他	18	0.33%	2,910	0.99%	28	0.38%	4,587	1.31%
その他国内法人	174	3.17%	45,855	15.62%	210	2.83%	51,671	14.73%
外国人	143	2.61%	27,851	9.49%	155	2.09%	35,502	10.12%
証券会社	23	0.42%	4,594	1.57%	18	0.24%	2,954	0.84%
合計	5,482	100.00%	293,480	100.00%	7,411	100.00%	350,700	100.00%

投資主上位10社

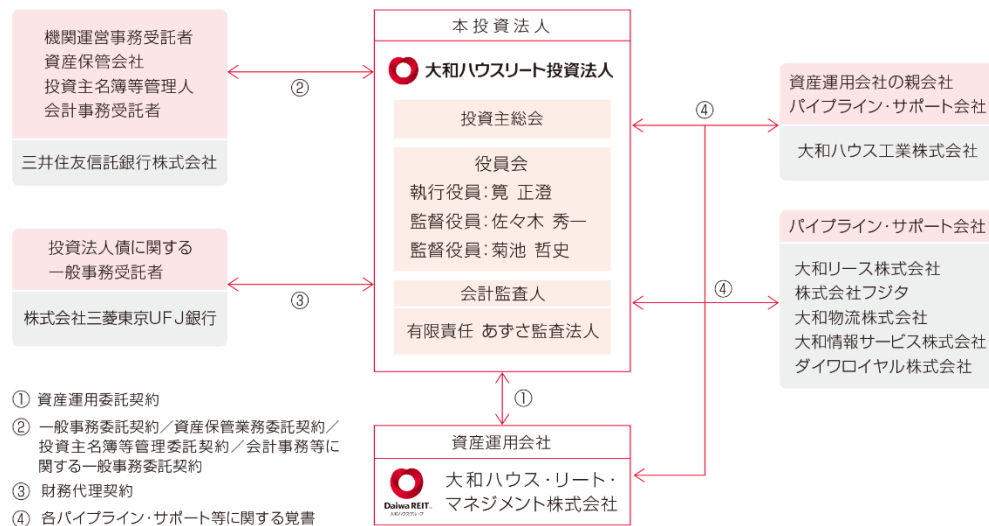
第15期(2015年8月期)		
氏名又は名称	所有口数 (口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	96,092	27.40%
大和ハウス工業株式会社	42,800	12.20%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,142	8.88%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	24,168	6.89%
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,585	3.59%
富士火災海上保険株式会社	5,594	1.60%
株式会社八十二銀行	4,606	1.31%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	3,427	0.98%
ステートストリートバンクウェストペンションファンドクライアントツエグゼンプト 505233	3,149	0.90%
ザバンクオブニューヨークメロンエスエーエヌバイ 10	2,891	0.82%
合計	226,454	64.57%

資産運用会社・投資法人の概要

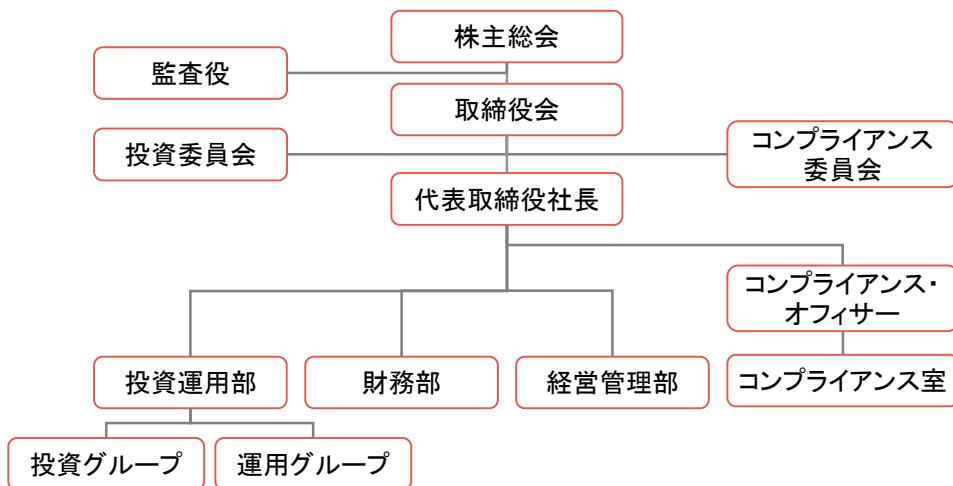
本資産運用会社の概要

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

本投資法人の仕組図



本資産運用会社の運用体制



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。