



分配予想及び物件取得に関する補足資料

本資料は、本日付のプレスリリースである「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2019年8月期の運用状況の予想の修正及び2020年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。

次ページ以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。本投資法人は、これらの将来の数値について保証するものではありません。前提条件等については、上記プレスリリース及びP5以降の「注記及び定義等」に記載の内容をご参照ください。

不動産投資信託証券発行者：大和ハウスリート投資法人（証券コード 8984）

資産運用会社：大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

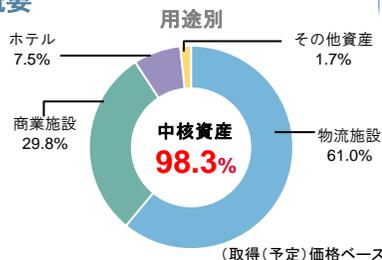
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第409号、一般社団法人投資信託協会会員）

Asset

- 新規取得資産17物件・798億円(取得(予定)価格合計)を取得し、着実な外部成長を推進

新規取得資産の概要

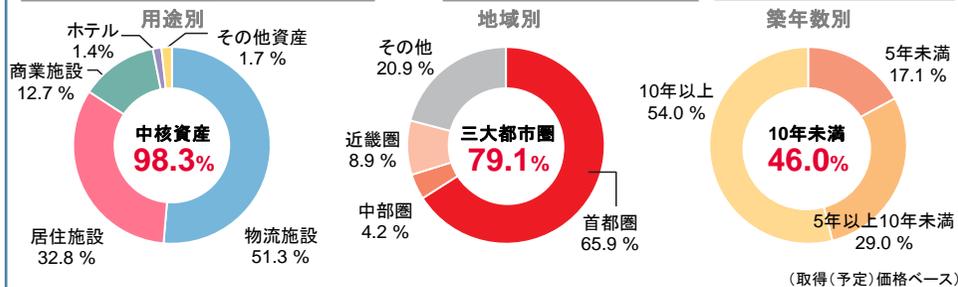
物件数	17 物件
取得(予定)価格合計	798 億円
NOI利回り	4.9 %
償却後NOI利回り	3.9 %
平均築年数	7.1 年
稼働率	100.0 %



大和ハウスグループの開発物件	15 物件 / 17 物件
大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件	16 物件 / 17 物件

取得予定資産取得後のポートフォリオ

2018年8月期末		取得予定資産取得後 ^(注1)	
物件数	213 物件	229 物件	+16 物件
資産規模	6,717 億円	7,505 億円	+788 億円
NOI利回り	5.3 %	5.2 %	-0.1 ポイント
償却後NOI利回り	4.0 %	4.0 %	同水準を維持
平均築年数	9.6 年	9.8 年	+0.2 年
稼働率	99.5 %	99.6 %	+0.1 ポイント



Debt

- LTV水準 40~50 %を維持しつつ、有利子負債の長期固定化を推進

	2018年12月末	新規借入れ実行後 ^(注2)	
LTV(のれんを除く)	45.4 %	45.3 %	-0.1 ポイント
LTV(のれんを含む)	41.3 %	41.6 %	+0.3 ポイント
長期負債比率	93.3 %	89.4 %	-3.9 ポイント
固定金利比率	95.5 %	95.2 %	-0.3 ポイント
平均残存年数	5.2 年	5.3 年	+0.1 年

信用格付の状況(本書の日付現在)

信用格付業者	JCR	R&I
信用格付	AA(安定的)	A+(ポジティブ)

2018年8月
R&I発行体格付の
方向性引上げ

Equity

- 中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて投資主価値を継続的に拡大

本募集及び本件第三者割当による資金調達額 ^(注3)	354 億円	(2018年8月期末比)
1口当たりNAV(本募集及び本件第三者割当後 ^(注4))	253,734 円	-0.2 %
1口当たり純資産(本募集及び本件第三者割当後 ^(注4))	223,643 円	+0.1 %

1口当たり予想分配金の修正及び公表

	当初予想 (2018年8月期 決算発表時)	本募集等に伴う 修正及び公表 ^(注5)	(2019年8月期 当初予想比)
2019年2月期	5,300 円	5,300 円	
2019年8月期	5,100 円	5,170 円	+1.4 %
2020年2月期	-	5,370 円	+5.3 %

新規取得資産一覧

物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	稼働率	築年数	賃借人	(平均) 賃貸借契約 期間	(平均) 賃貸借契約 残存年数	取得(予定)日
取得予定資産											
Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	4,300	4,360	4.8%	3.9%	100.0%	8.1年	サンリツ	15.0年	7.0年	2019年4月5日
Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	5,700	5,760	4.8%	4.0%	100.0%	7.2年	ヒューテックノオリン	20.0年	12.8年	2019年4月5日
Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	7,450	4.8%	4.0%	100.0%	4.8年	三菱食品、サンリツ	非開示	非開示	2019年4月5日
Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	12,400	4.3%	3.5%	100.0%	4.4年	国分グループ本社	非開示	非開示	2019年4月10日
Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	3,940	4.5%	3.3%	100.0%	4.0年	大和物流	20.0年	16.0年	2019年4月10日
Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	6,100	6,110	4.8%	3.7%	100.0%	2.5年	エスコ	20.0年	17.5年	2019年4月10日
Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	1,500	5.3%	4.2%	100.0%	2.3年	近鉄ロジスティクス・システムズ	非開示	非開示	2019年4月10日
Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	4,090	5.3%	4.0%	100.0%	3.7年	国分グループ本社	非開示	非開示	2019年4月10日
物流施設 小計/平均		45,140	45,610	4.7%	3.8%	100.0%	4.8年	—	18.5年	13.8年	—
イーアスつくば(準共有持分30%)	茨城県つくば市	10,320	10,320	5.4%	4.2%	100.0%	10.5年	大和ハウス	20.1年	20.1年	2019年4月5日
洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	762	4.9%	4.5%	100.0%	25.0年	青山商事	非開示	非開示	2019年4月5日
フォレオ葛蒲	埼玉県久喜市	5,000	5,050	5.5%	4.5%	100.0%	9.1年	大和ハウス	20.1年	20.1年	2019年4月5日
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋市中区	4,500	4,540	4.5%	3.7%	100.0%	17.8年	ダイワロイリアル	5.1年	5.1年	2019年4月5日
ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	1,380	4.4%	4.1%	100.0%	0.1年	ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局	20.1年	19.9年	2019年3月12日
小計/平均		67,090	67,662	4.8%	3.9%	100.0%	7.0年	—	17.8年	14.8年	—
2019年2月期取得資産											
DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	3,560	5.8%	3.8%	100.0%	2.9年	ヤマエ久野、九倉、旭食品	10.0年	8.5年	2018年9月27日
クロスモール(底地)	大阪府堺市	3,250	3,880	5.0%	5.0%	100.0%	—	大和情報サービス	20.1年	20.1年	2018年12月7日
COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	4,600	5.7%	3.3%	100.0%	12.6年	ダイワロイリアル	10.1年	10.1年	2018年12月7日
スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	1,470	1,490	5.0%	3.6%	100.0%	3.9年	スーパーホテル	20.0年	16.3年	2018年12月6日
小計/平均		12,710	13,530	5.5%	3.9%	100.0%	7.7年	—	13.2年	12.4年	—
合計/平均		79,800	81,192	4.9%	3.9%	100.0%	7.1年	—	17.0年	14.3年	—

取得予定資産

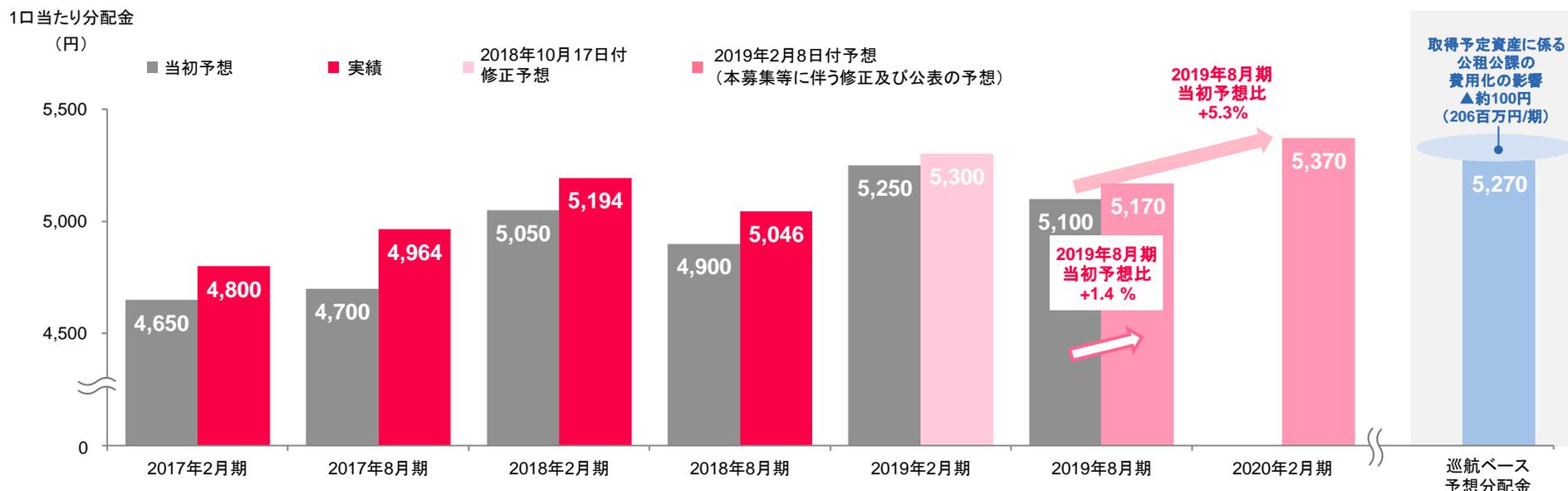


2019年2月期取得資産

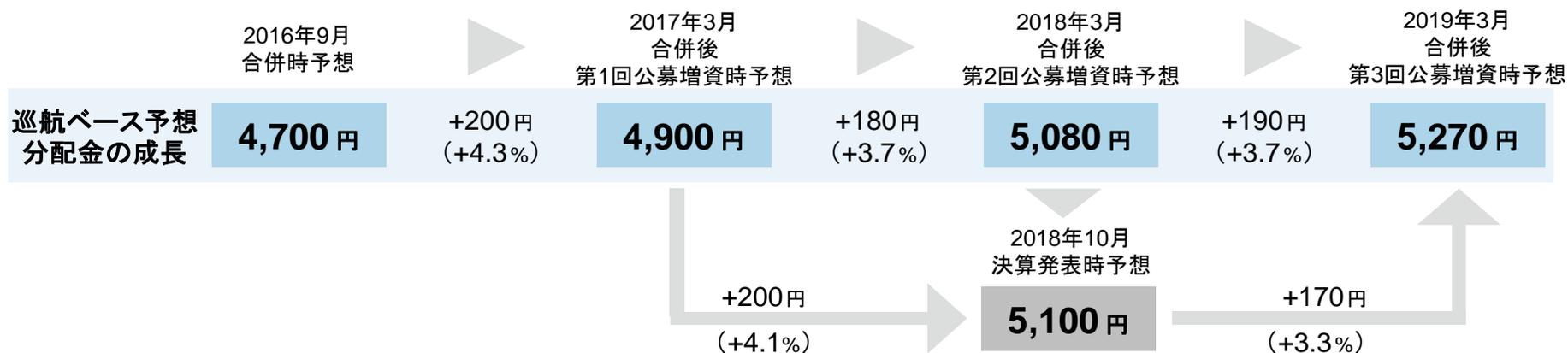


1口当たり分配金の推移

- ◆ 2019年8月期の1口当たり予想分配金を5,170円に上方修正(当初予想比 +1.4%)
- ◆ 2020年2月期の1口当たり予想分配金は5,370円を予想し、2019年8月期当初予想比 +5.3%向上する見込み



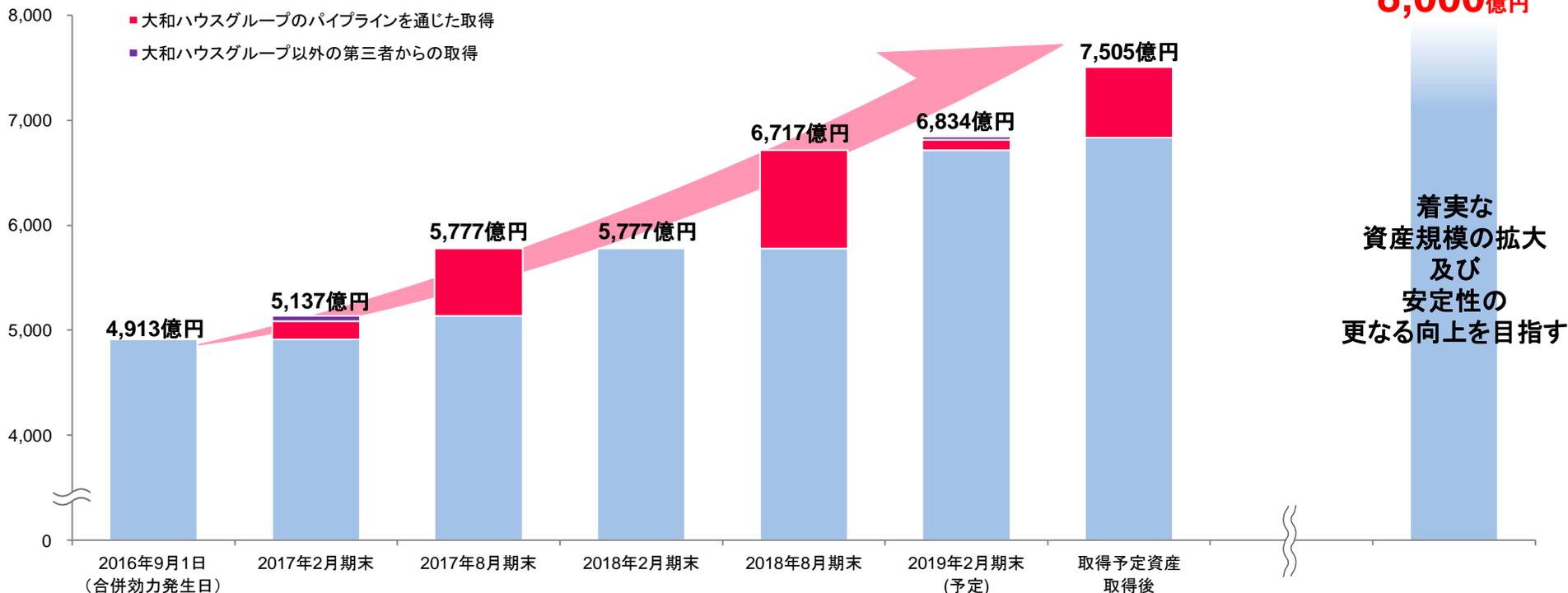
公租公課の費用化の影響を調整した1口当たり予想分配金(巡航ベース予想分配金(注))の推移



(注)「巡航ベース予想分配金」とは、各時点において、物件取得に関し、当該物件取得を行った期においては費用計上されない公租公課による一時的な影響を除いた(又は除かれている)、中長期的に得られることが期待される(又は期待された)予想分配金水準を「巡航ベース」として示したものです。各時点における「巡航ベース予想分配金」の詳細な定義又は計算式については、後記「定義等」をご参照ください。

- ◆ 資産規模(取得(予定)価格)は合併時の4,913億円から取得予定資産取得後の7,505億円と+52.8%成長する見込み
- ◆ 合併後における大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得比率は96.8%となる予定

資産規模(取得(予定)価格)
(億円)



中期目標
8,000億円

着実な
資産規模の拡大
及び
安定性の
更なる向上を目指す

合併後取得(予定)価格合計

57物件 / 2,729億円

NOI利回り 5.2%(注)

合併後資産規模成長率

+52.8%

(取得(予定)価格ベース)
合併後資産規模増加(予定)額 2,592億円

合併後における大和ハウスグループの
パイプラインを活用した取得比率

96.8% (55物件 / 57物件)

(取得(予定)価格ベース)

合併後取得(予定)資産
稼働率 大和ハウスグループの
管理物件比率

100.0% **100.0%**

(取得(予定)価格ベース)

(注)「NOI利回り」は、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益(ただし、底地の場合はDCF法における初年度運営純収益)を取得(予定)価格で除して算出した各資産のNOI利回りを、当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。

注記

- (注1)「取得予定資産取得後」の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、取得予定資産取得後の実際の数値は変動する可能性があります。
- (注2)「新規借入れ実行後」の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、新規借入れ実行後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注3)「本募集及び本件第三者割当による資金調達額」の数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、実際の数値は変動する可能性があります。
- (注4)「本募集及び本件第三者割当後」の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、本募集及び本件第三者割当後の実際の数値は変動する可能性があります。
- (注5)「本募集等に伴う修正及び公表」に記載の1口当たり予想分配金の数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

定義等

- 本文中において記載する数値は、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- 「新規取得資産」とは、取得予定資産及び2019年2月期取得資産を総称していいます。
- 「取得予定資産」とは、本日付のプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した本投資法人が取得予定である13物件を総称していいます。
- 「2019年2月期取得資産」とは、2018年9月及び12月に取得した「DPL北九州」、「クロスモール(底地)」、「COMBOX310」、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」の4物件を総称していいます。
- 「取得(予定)価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約又は物件取得に係る基本協定書に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、ニューシティ・レジデンス投資法人が保有していた物件については、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHR(2016年9月1日付で本投資法人と合併(以下「合併」といいます。))として解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。以下同じです。)が保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。
- 新規取得資産に係る「NOI 利回り」は、取得時の鑑定評価書(価格時点:取得予定資産については2018年12月31日、2019年2月期取得資産のうち「DPL北九州」については2018年8月31日、「クロスモール(底地)」、「COMBOX310」及び「スーパーホテルJR 奈良駅前・三条通り」については2018年10月31日です。以下同じです。)に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益(ただし、2019年2月期取得資産のうち「クロスモール(底地)」については、取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益)、「新規取得資産に係る「償却後NOI 利回り」」の注記において、「運営純収益」といいます。)を取得(予定)価格で除した数値を記載しています。なお、各平均値については、対象となる各資産のNOI 利回りをそれぞれ当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。
- 新規取得資産に係る「償却後NOI 利回り」は取得時の鑑定評価書の運営純収益から大和ハウス・アセットマネジメント株式会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を取得(予定)価格で除した数値を記載しています。なお、各平均値については、対象となる各資産の償却後NOI 利回りをそれぞれ当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。
- 「平均築年数」は、各時点(新規取得資産については各資産の取得(予定)日現在、及び取得予定資産取得後については2019年4月10日現在)における各資産の築年数をそれぞれ当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。なお、基準として主である建物の登記簿上の新築時点を基準としており、主である建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い年月日を基準として記載しています。
- 「稼働率」は、各記載時点におけるポートフォリオの稼働率(賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合)を記載しています。ただし、「新規取得資産の概要」、「取得予定資産取得後のポートフォリオ」及び「合併後取得(予定)資産」欄においては、2018年11月30日現在の稼働率を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物(ただし、底地物件については、土地)の賃貸が可能な面積であり、各時点における各信託不動産に係る賃貸借契約書若しくは賃貸借予約契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を用いています。
- 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、各時点における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、各資産に関し、マスターリース会社とパズル型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各資産に係る賃貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を用いています。

定義等

- ・「賃貸借契約期間」は、2018年11月30日現在における各新規取得資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書(ただし、マスターリース会社とパスルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各新規取得資産に係る転賃借契約書)の内容を記載しています。また、「平均賃貸借契約期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「賃貸借契約残存期間」は、各取得(予定)日時点から、2018年11月30日現在における各新規取得資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書(ただし、マスターリース会社とパスルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各新規取得資産に係る転賃借契約書)に記載された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約残存期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「年間賃料」は、2018年11月30日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料(消費税を含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額)を用いています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパスルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各不動産又は信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転賃借契約書に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転賃借契約が契約されている不動産又は信託不動産については、その合計額)を用いています。なお、売上歩合賃料については、2018年11月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。
- ・本書における「新規取得資産の概要」、「取得予定資産取得後のポートフォリオ」又は「合併後取得(予定)資産」欄の賃貸借関連の数値に関し、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の数値に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて算定しています。なお、「イースつくば」は、本投資法人による取得までに新規にサブリース型マスターリース契約が、「フォレオ菖蒲」は、本投資法人による取得までにサブリース型マスターリース変更契約が、それぞれ締結される予定であることから、2018年11月30日現在において、締結後及び変更後のサブリース型マスターリース契約がそれぞれ締結されているものとして、同契約の内容に基づき算定しています。なお、「フォレオ博多」は、建物とは別に、賃借人に対し土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転賃することを目的として賃貸しており、当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。そして、「ダイワロイネット名古屋新幹線口」については、本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更覚書が締結され、また、「ナーサリールームベリーペアー大森西・ウエルシア大田大森西店」についても、賃貸者契約の変更覚書が締結されていることから、いずれも2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借契約が締結されているものとして、同契約の内容に基づき算定しています。さらに、「クロスモール(底地)」は、2018年12月7日付で締結された事業用定期借地権設定契約の内容に、「COMBOX310」は、2018年12月7日付で締結された定期建物賃貸借契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書により変更された後の内容に、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」は、2018年12月6日付で締結されたマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書の内容に基づき算定しています。
- ・「大和ハウスグループの開発物件」は、新規取得資産の数に対する大和ハウスグループが開発した資産の数を記載しています。
- ・「大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件」は、新規取得資産の数に対する大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得及び大和ハウスグループからの取得による資産の数を記載しています。なお、「大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得」(これに類似する文脈を含みます。)とは、本投資法人(旧大和ハウスリート投資法人を含みます。)による、優先的売買交渉権の提供元である大和ハウス工業株式会社、並びに大和ハウスグループの各サポート会社及び当該各会社が実質的に支配関係を有する法人からの取得をいいます。
- ・「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社325社、非連結子会社2社、持分法適用関連会社35社及び持分法非適用関連会社4社により構成されます(2018年9月30日現在)。なお、大和ハウス・アセットマネジメント株式会社も、その一員です。
- ・「取得予定資産取得後」とは、すべての取得予定資産の取得が完了した後の時点をいいます。
- ・「資産規模」とは、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得(予定)価格の合計額をいいます。
- ・2018年8月期末及び取得予定資産取得後の「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。

$$\text{NOI利回り} = \text{各記載時点における本投資法人の運用資産等のNOI} \div \text{取得(予定)価格}$$

取得予定資産取得後のNOIは、2018年8月期末時点の保有資産の2018年8月期のNOIの実績値を年換算した数値及び新規取得資産のNOIの合計から、2019年2月期譲渡資産のNOI並びに2018年3月及び4月に取得した16物件の公租公課の合計を控除した数値を使用しています。2019年2月期譲渡資産のNOIは、2018年8月期のNOIの実績値を年換算して使用しています。

定義等

・2018年8月期末及び取得予定資産取得後の「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。

償却後NOI利回り＝各記載時点における本投資法人の運用資産等の償却後NOI÷取得(予定)価格

取得予定資産取得後の償却後NOIは、2018年8月期末時点の保有資産の2018年8月期の償却後NOIを年換算した数値及び新規取得資産の償却後NOIの合計から、2019年2月期譲渡資産の償却後NOI並びに2018年3月及び4月に取得した16物件の公租公課の合計を控除した数値を使用しています。

2019年2月期譲渡資産の償却後NOIは、2018年8月期の償却後NOIの実績値を年換算して使用しています。

・「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債総額の比率をいいます。

・「新規借入れ」とは、取得予定資産の取得資金の一部に充当するために2019年4月に行う予定の借入れをいいます。

・「本募集」及び「本件第三者割当」とは、それぞれ本日付のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募増資及び第三者割当増資をいい、「本募集及び本件第三者割当後」とは、それらの増資が完了した時点をいいます。

・「LTV(のれんを除く)」は、以下の計算式により求めて記載しています。

LTV(のれんを除く)＝各時点の有利子負債(借入金＋投資法人債)の総額(※1)÷各時点の総資産(のれんを除く)(※2)×100

(※1) 2018年12月末の有利子負債の総額＝2018年8月期末の有利子負債の総額314,268百万円＋2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

新規借入れ実行後の有利子負債の総額＝2018年12月末の有利子負債の総額321,268百万円＋2019年1月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

(※2) 2018年12月末の総資産＝2018年8月期末の総資産771,281百万円－2018年8月期末におけるのれんの額71,360百万円＋2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

新規借入れ実行後の総資産＝2018年12月末の総資産＋エクイティ調達額(本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額)35,445百万円＋2019年1月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

・「LTV(のれんを含む)」は、以下の計算式により求めて記載しています。

LTV(のれんを含む)＝各時点の有利子負債(借入金＋投資法人債)の総額(※1)÷各時点の総資産(のれんを含む)(※2)×100

(※1) 2018年12月末の有利子負債の総額＝2018年8月期末の有利子負債の総額314,268百万円＋2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

新規借入れ実行後の有利子負債の総額＝2018年12月末の有利子負債の総額321,268百万円＋2019年1月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

(※2) 2018年12月末の総資産＝2018年8月期末の総資産771,281百万円＋2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

新規借入れ実行後の総資産＝2018年12月末の総資産＋エクイティ調達額(本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額)35,445百万円＋2019年1月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

「LTV(のれんを含む)」及び「LTV(のれんを除く)」においては、本募集による発行価額の総額として33,050,586,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,394,970,000円を見込んでいます(2019年2月1日現在の東京証券取引所における終値257,400円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり239,497円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。)。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際のLTVは上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、実際のLTVは上記の数値よりも低くなります。

・「長期負債比率」は、各記載時点における有利子負債の総額に占める長期有利子負債の割合を記載しています。長期有利子負債とは、各記載時点において満期弁済日又は償還期限まで1年以上のものをいいます。

・「固定金利比率」は、各記載時点における有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の割合を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

定義等

・「平均残存年数」は、各記載時点の有利子負債における満期弁済日又は償還期限までの期間を有利子負債額に基づいて加重平均して算出しています。

・「1口当たりNAV(本募集及び本件第三者割当後)」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

$$\frac{\{2018年8月期末の出資総額及び出資剰余金+(2018年8月31日の鑑定評価額(ただし、2019年2月期譲渡資産の鑑定評価額を除きます。)-2018年8月31日の帳簿価額(ただし、2019年2月期譲渡資産の帳簿価額を除きます。))+エクイティ調達額(本募集による発行価額の総額見込額+本件第三者割当による発行価額の総額見込額)+(新規取得資産の鑑定評価額の合計-新規取得資産の取得(予定)価格の合計)\}}{\text{本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数}}$$

上記においては、本募集による発行価額の総額として33,050,586,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,394,970,000円を見込んでいます(2019年2月1日現在の東京証券取引所における終値257,400円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり239,497円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。)。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなる可能性があります。

・「1口当たり純資産(本募集及び本件第三者割当後)」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

$$\frac{\{2018年8月期末の純資産額-2019年2月期ののれん償却額見込額(1,982百万円)+エクイティ調達額(本募集による発行価額の総額見込額+本件第三者割当による発行価額の総額見込額)\}}{\text{本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数}}$$

・新規取得資産一覧における「築年数」は、取得(予定)日現在における各資産の築年数をいいます。

・「巡航ベース予想分配金」とは、各時点において物件取得に関し、当該物件取得を行った期においては費用計上されない公租公課による一時的な影響を除いた(又は除かれている)、中長期的に得られることが期待される(又は期待された)予想分配金水準を「巡航ベース」として示したものであり、各時点における「巡航ベース予想分配金」は以下の定義又は計算式により算出した数値を記載しています。

2016年9月合併時予想は、2016年4月15日に公表した2017年8月期の運用状況の予想における1口当たり分配金を記載しています。

2017年3月合併後第1回公募増資時予想は、2017年10月18日に公表した2018年8月期の運用状況の予想における1口当たり分配金を記載しています。

2018年3月合併後第2回公募増資時予想は、2018年2月28日に公表した2019年2月期の運用状況の予想における1口当たり分配金5,250円から、2018年3月及び4月に取得した16物件の公租公課の合計額を2019年2月期の予想期末発行済投資口数で除し10円未満を四捨五入した数値(170円)を控除した数値を記載しています。

2018年10月決算発表時予想は、2018年10月17日に公表した2019年8月期の運用状況の予想における1口当たり分配金を記載しています。

2019年3月合併後第3回公募増資時予想は、2019年2月8日に公表した2020年2月期の運用状況の予想における1口当たり分配金5,370円から、取得予定資産の公租公課の合計額を2020年2月期の予想期末発行済投資口数で除し10円未満を四捨五入した数値(100円)を控除した数値を記載しています。

・「合併後における大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得比率」とは、合併後取得(予定)資産のうち大和ハウスグループのパイプラインを活用して取得し、又は取得する予定の物件の取得(予定)価格合計を、合併後取得(予定)価格合計で除した割合をいいます。

・「合併後取得(予定)資産」とは、本投資法人が合併後本書の日付現在までに取得した物件及び取得予定資産の合計57物件を総称していいます。

・「合併後取得(予定)価格合計」とは、合併後取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計額をいいます。

・「合併後資産規模成長率」とは、合併後資産規模増加(予定)額(2016年9月1日(合併効力発生日)における資産規模と取得予定資産取得後の資産規模との差である2,592億円)を2016年9月1日(合併効力発生日)における本投資法人の資産規模で除した割合をいいます。

・「大和ハウスグループの管理物件比率」とは、合併後取得(予定)資産のうち大和ハウスグループの管理物件の取得(予定)価格合計を、合併後取得(予定)資産の取得(予定)価格合計で除した割合をいいます。

- ◆ 本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
- ◆ 本資料は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。
- ◆ 本資料には、本投資法人の業績、財務状況及び事業に関する一定の予想並びに目標及び戦略等が記載されています。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性等、実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予想又は目標若しくは計画等と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来に関する記述は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざまな前提に基づいて、本書の日付現在において判断されたものです。本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。