

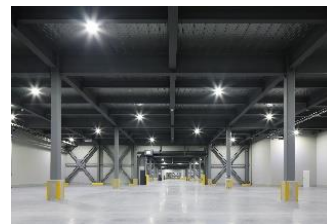
## 本日公表のプレスリリース

# 「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料

2022年8月18日

**Daiwa  
House  
REIT**

August 2022



# ディスクレームー

- 本資料は、2022年8月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2023年2月期の運用状況の予想の修正及び2023年8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に関するお知らせ」及び「資金の借入れ（グリーンローン及びシンジケーション方式のサステナビリティ・リンク・ローン）及び資金の借換えに関するお知らせ」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た上で整理したものです。詳細については、上記各プレスリリースをご参照ください。
- 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、必ず大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する「新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書」及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。なお、本資料を掲載している本投資法人のウェブサイト（以下「本ウェブサイト」といいます。）上のいかなる情報及び本ウェブサイト又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘又は売買の推奨等を目的と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、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、完全性、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等される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及び大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 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現在の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様々な前提に基づいて、2022年8月18日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。また、本資料には、過去の時点に係る予想数値及びこれに基づき算定された数値が含まれていますが、当該数値は開示時点における予想数値に基づき算定されたものであり、実際の数値と異なるものが含まれています。なお、かかる記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2022年8月18日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これらを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。
- 本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
- 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

---

1. オフリングハイライト	p. 3
2. 取得予定資産の概要	p. 14
3. Appendix	p. 19

---

# 1. オフアリングハイライト

---

事業価値×社会価値 = 投資主価値の最大化

## 成長戦略を具現化する本募集

<新たな成長戦略>



分配金成長に資する  
1. 築浅の物流施設4物件を厳選取得

安定したポートフォリオと  
2. 賃料増額の実現

規律あるLTVコントロールで  
3. 安定した財務運営を実行

投資主価値  
の最大化へ

## 事業価値（経済的価値）

### 1. 分配金成長に資する 築浅の物流施設4物件を厳選取得

NOI利回り  
**5.1%**

平均築年数  
**1.1年**

### 2. 安定したポートフォリオと賃料増額の実現

賃料増額の実績

居住施設  
連続**14期**

賃料増額の実績(物流施設)

BTS型1件  
+**8%**で再契約

(2022年7月の契約満了時)

### 3. 規律あるLTVコントロールで 安定した財務運営を実行

取得予定資産取得後  
LTV  
**45.1%**

分配金成長を意識した  
エクイティ調達

手元資金の有効活用

## 社会価値（非財務的価値）

### ◆ 環境性能に優れた物件群



取得予定資産4物件とも環境認証を取得済

### ◆ 環境認証の取得割合（延床面積ベース）



目標を前倒して達成

### ◆ 新規借入れをすべてサステナブルファイナンスで実施

<新規借入>

グリーンローン  
**100億円**

J-REIT初となる  
シンジケーション方式の  
サステナビリティ・リンク・ローン  
**40億円**

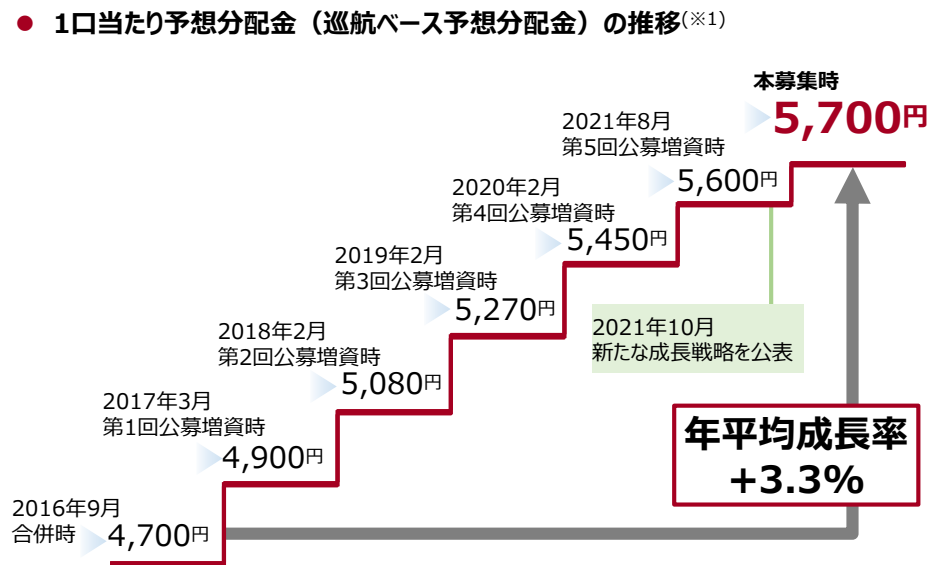
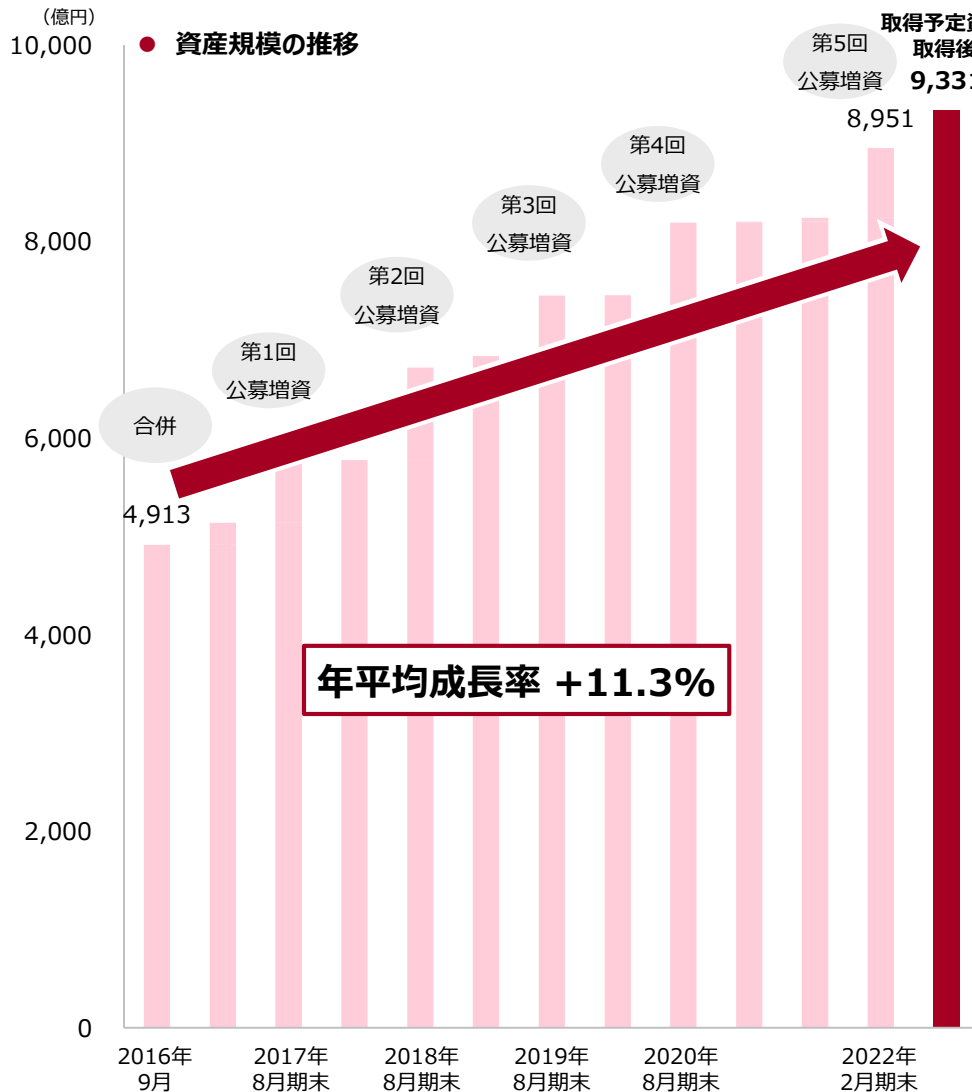
巡航ベース予想分配金  
**5,700円**  
(+100円)

投資主価値  
の最大化へ

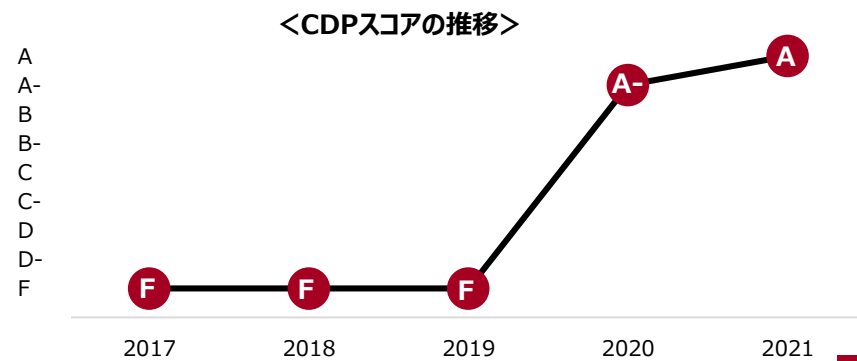
カーボンニュートラル  
早期実現に向けて

# “継ぎ目のない”本投資法人の成長の軌跡

- ◆ 合併以降毎年の公募増資を通じて継続的に成長し、本募集においても一貫して1口当たり分配金の成長を目指す
- ◆ 新たな成長戦略の柱であるESG戦略を実装し、ESGに関連する外部評価も向上



- ESGの取り組み推進による外部評価の向上
- J-REITで初めて(※2)最高評価である「Aリスト」企業に認定 (CDP気候変動プログラム)



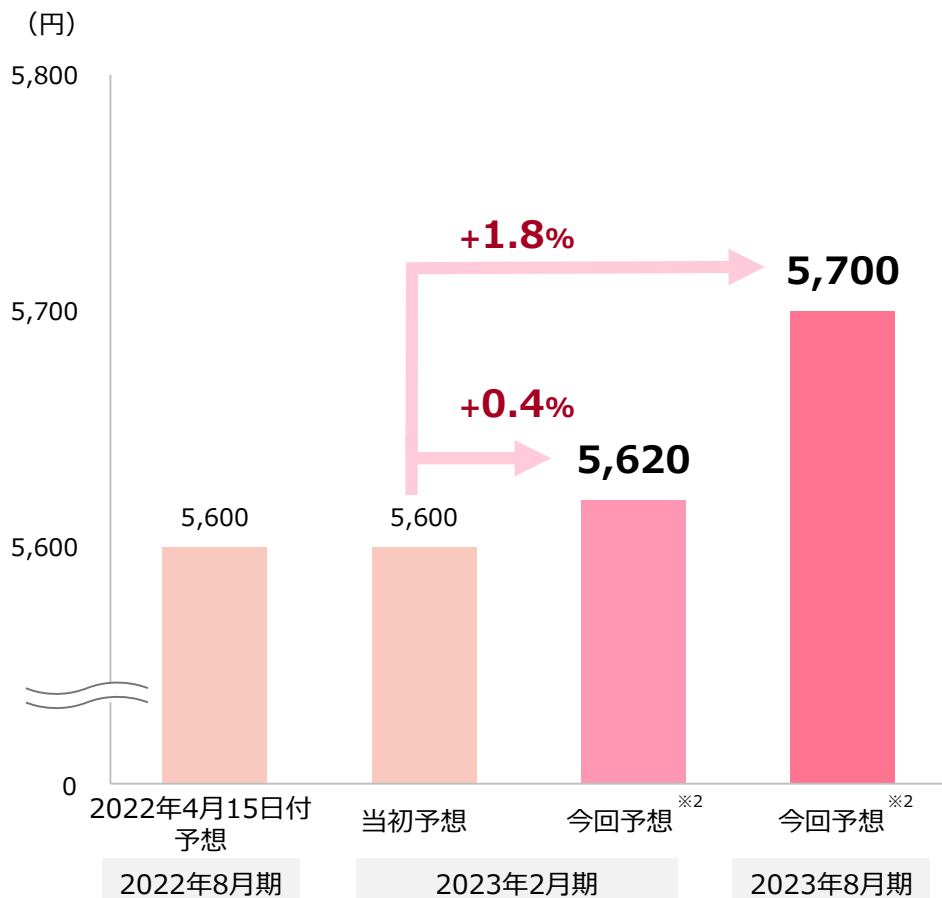
(※1) 各時点における巡航ベース予想分配金の内容については、7頁の(※1)をご参照ください。なお、本募集時の巡航ベース予想分配金は将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。

(※2) J-REITのスポンサーやそのグループ会社を含めて「Aリスト」企業に認定された事例を除きます。以下同じです。

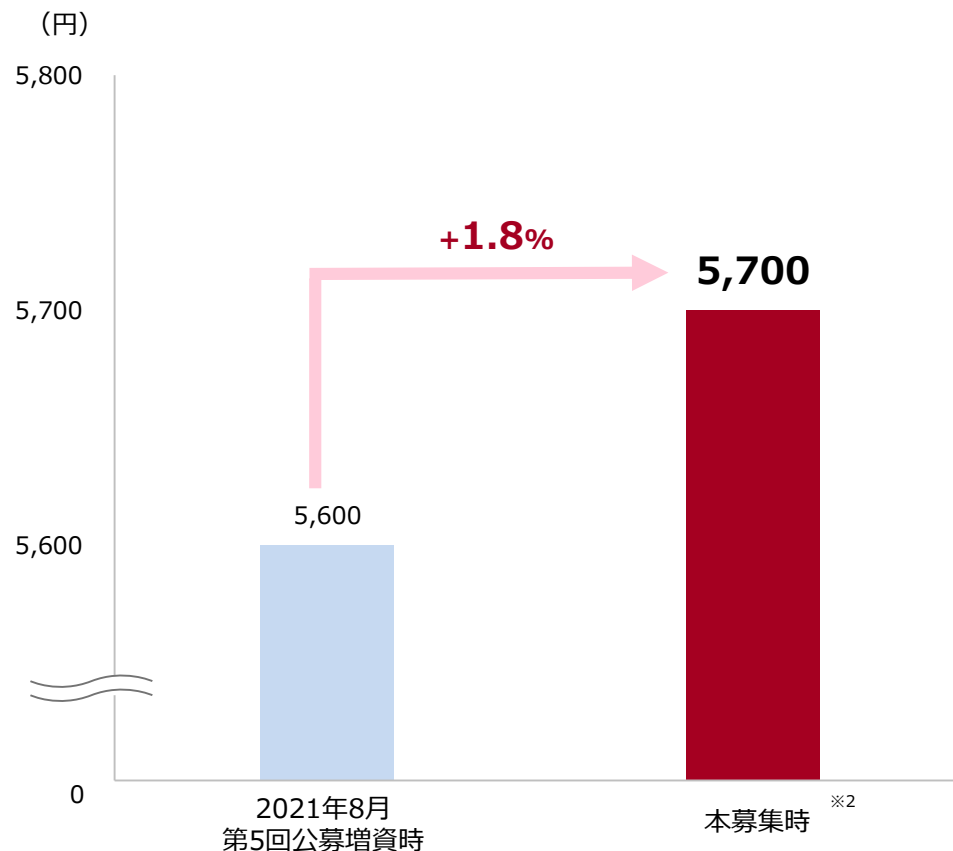
# 1口当たり分配金の継続的な成長を実現

- ◆ 2023年2月期の1口当たり予想分配金は当初予想比+0.4%、2023年8月期は+1.8%に上昇
- ◆ 巡航ベース予想分配金は第5回公募増資時予想から+1.8%の5,700円となり、着実な成長を実現

## 1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含む）



## 巡航ベース予想分配金（利益超過分配金を含む）



(※1) 各時点における巡航ベース予想分配金は、当該各時点における物件取得に関し、当該物件取得を行った期（又は当該物件取得を行った期及びその翌期）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（利益超過分配金を含む）の水準を「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及び計算式等については、後記31頁をご参照ください。

(※2) 上記数値は、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により2022年8月18日に公表した業績予想プレスリリースに記載された業績予想数値に基づき算定しています。2023年8月期においては取得予定資産の公租公課による一時的な影響がないため、本募集時の巡航ベース予想分配金は、上記業績予想プレスリリースに記載された2023年8月期の予想分配金（利益超過分配金を含む）を記載しています。なお、当該数値は将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。



◆ 分配金成長とポートフォリオの安定性向上に資する、築浅の物流施設4物件を厳選取得

取得予定価格合計 **379**億円    平均築年数 **1.1**年    NOI利回り **5.1**%    償却後NOI利回り **3.5**%

DPL広島観音



**ZEB**

中国地域最大の大型物流施設

DPLつくば谷田部

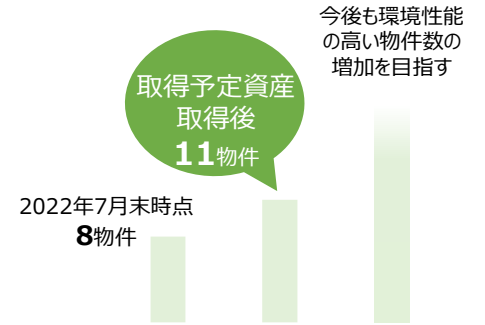


**ZEB**

首都圏の広域統括拠点立地

- ◆ 4物件とも環境認証を取得済
- ◆ 希少なZEB認証の取得物件数も向上

● ZEB認証の取得物件数



用途別比率  
(取得予定資産)



環境認証取得割合  
(取得予定資産)



Dプロジェクト門真I



**BELS**

冷凍冷蔵自動倉庫を備えた施設

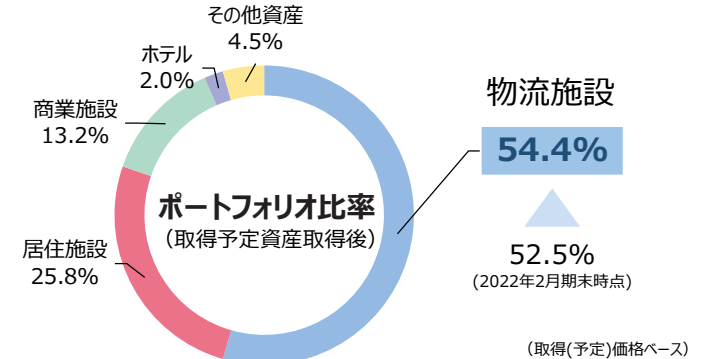
DPL沖縄豊見城I



**ZEB**

那覇空港至近の好アクセス立地

◆ 築浅物流施設の取得でポートフォリオ安定性向上



# 大和ハウスグループのパイプラインとグループカ

- ◆ 大和ハウスグループは2026年度までの第7次中期経営計画で2.2兆円の投資を計画、潤沢なパイプラインが継続
- ◆ ESGの観点でもカーボンニュートラルを目指した目標を設定する等、スポンサー及び本投資法人ともに積極的な取り組みを推進

## 大和ハウスグループのパイプライン

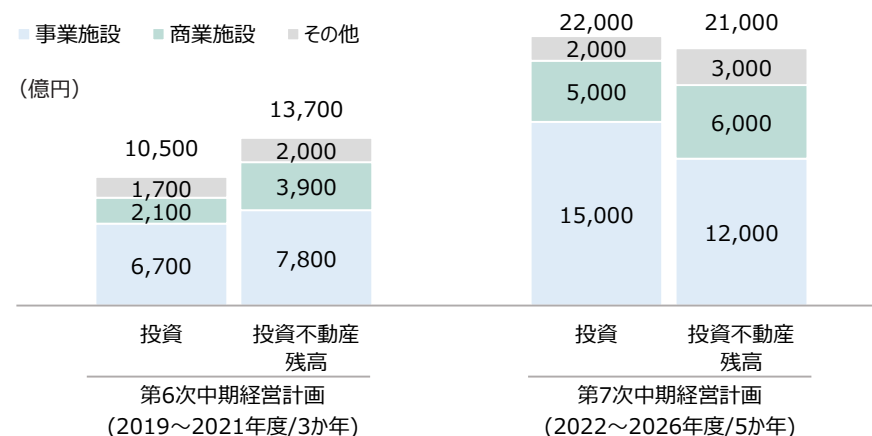
物件名称(物流施設)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年4月	5階建	49,878㎡
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5階建	61,910㎡
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月	5階建	73,980㎡
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年7月	4階建	121,223㎡
DPL新横浜 I	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年3月	6階建	101,134㎡
DPL横浜戸塚	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年3月	4階建	127,571㎡
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年3月	4階建	178,712㎡
DPL三郷 II	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2021年10月	5階建	67,058㎡
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年5月	5階建	87,312㎡
DPL千葉四街道	マルチテナント型	千葉県四街道市	2022年2月	4階建	142,535㎡
DPL流山IV	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	4階建	270,795㎡

物件名称(商業施設)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000㎡
COTOE流山おおたかの森	モール型	千葉県流山市	2022年4月	3階建	30,930㎡

物件名称(ホテル)	分類	所在地	竣工	階数	延床面積
ダイワロイネットホテル 東京有明	ホテル/商業施設/コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階・17階建	21,600㎡

(※) 2022年8月18日現在、上記の各物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

## 大和ハウスグループの投資計画と投資不動産残高



## 大和ハウスグループの脱炭素化によるカーボンニュートラルの実現

- 2030年度に国内では原則ZEB・ZEH率100%を目指す
- 全事業を通じ原則すべての新築する建物の屋根に太陽光パネルを設置し、カーボンニュートラル実現を目指す



**2030年度目標**  
原則ZEB・ZEH率100%

**全事業を通じ、原則全ての屋根に太陽光パネルを設置**

(※) 大和ハウスが2022年5月13日付で公表した「第7次中期経営計画」に基づいて記載しています。なお、計画については、2022年5月13日現在の大和ハウスの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

- ◆ 大和ハウスグループは多様なアセットタイプにおいて先進的な取り組みを実施
- ◆ 時代の変化に応じた社会に求められるアセットを開発

## データセンター

- 社会・産業のデジタル化の加速による「デジタルインフラ」の重要性の高まり
- 日本最大級のデータセンター開発
- 地方DC整備の政策を踏まえ、最適な用地にテナントを誘致



DPDC伊西パーク（イメージパース）

## 研究開発施設

- 川崎市とタイアップし、殿町地区にライフサイエンス・環境分野における世界最高水準の研究開発から新産業を創出する「国際戦略拠点」の形成を進める
- ライフサイエンス分野、環境分野の企業がスムーズに事業運営を開始できるようバックアップ



Dプロジェクト川崎殿町

## 老朽化施設再生・バリューアップ

- 地域密着型で時流に合った物件提案ができる強みを活かし、老朽化した施設を再生
- 既存建築物を活用することで、限られた資源を活用し循環型社会にも対応
- 廃材を活用した施設内装のバリューアップにより循環型バリューチェーンを拡充



NSC再生バリューアップ



廃材利用のデザインウォール

# 安定した総合型ポートフォリオ

- ◆ 物流施設と居住施設を中心としたポートフォリオ構成であり、アセットタイプ毎に安定的な特徴を有する
- ◆ 総合型の強みを生かした多様なESGの取り組みの推進と、本募集による物件取得により、取得予定資産取得後の環境認証の取得割合は70.1%に向上し、目標を前倒して達成する見込み

## 物流施設：54.4%

- ◆ 長期の賃貸借契約を締結したBTS型物流施設が中心
- ◆ BTS型1物件で賃料8%増額にて再契約の実績 (契約満了時)  
※2022年7月の再契約時に当初賃料から約8%増額となり、2年経過後にも更に賃料増額予定
- ◆ 太陽光発電の導入といったハード面での環境対応に加え、防災協定や雇用創出といった社会価値の向上にも寄与
- 太陽光発電システムの導入



Dプロジェクト犬山 Dプロジェクト川越Ⅲ Dプロジェクト館林

- BELSの最高評価である「★★★★★」に加えて、J-REITで初めてZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の最高評価である『ZEB』を取得

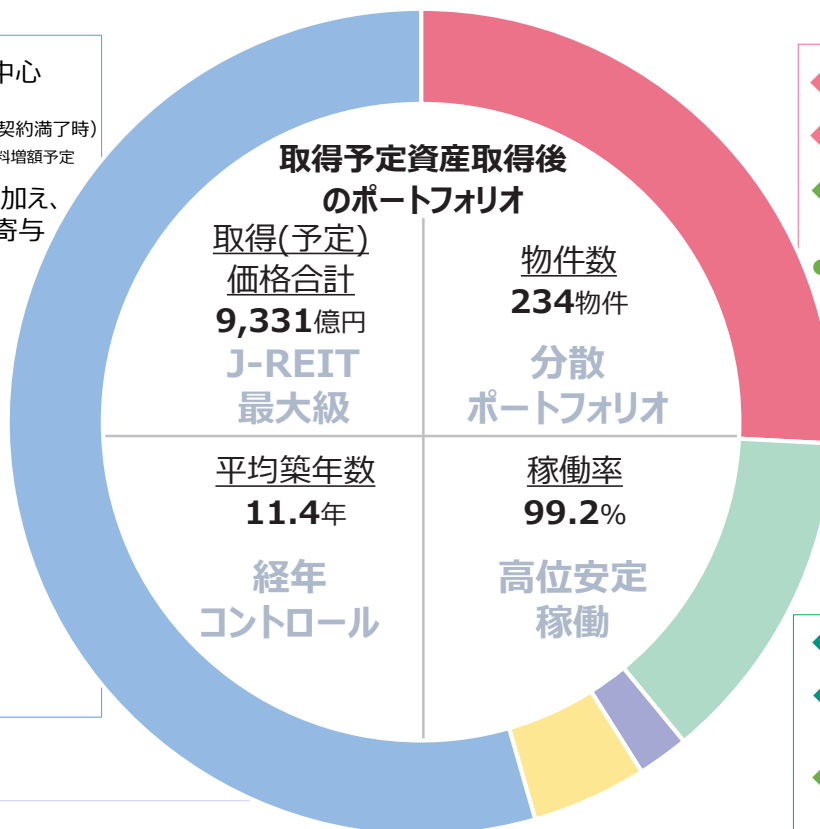


DPL流山Ⅲ

## その他：4.5%

## ホテル：2.0%

- ◆ 長期の賃貸借契約を軸とした安定収益
- ◆ 主として大和ハウスグループと賃貸借契約を締結しているホテルに投資
- ◆ ホテルにおけるプラスチック使用削減のほか、高齢者向け施設や認証保育施設への投資といった社会的便益の向上にも取り組む



## 居住施設：25.8%

- ◆ 2021年9月以降、稼働率97%以上を維持
- ◆ テナント入替時の賃料増額は14期連続
- ◆ 省エネ対応のみならず、利用者への配慮といったソフト面での社会価値向上にも取り組む
- DBJ Green Building認証において「★★★★★」取得



パシフィックロイヤルコート みなとみらい アーバンタワー

## 商業施設：13.2%

- ◆ サブリースや固定賃料長期の賃貸借契約が中心
- ◆ 食品スーパーを中心に、生活に密着した認知度の高いテナント構成
- ◆ 地域活動支援のイベント開催や、水資源の有効活用など災害支援・レジリエンスにも資するアセット
- 災害時に近隣の被災者へ提供できる「災害時協力井戸」として登録



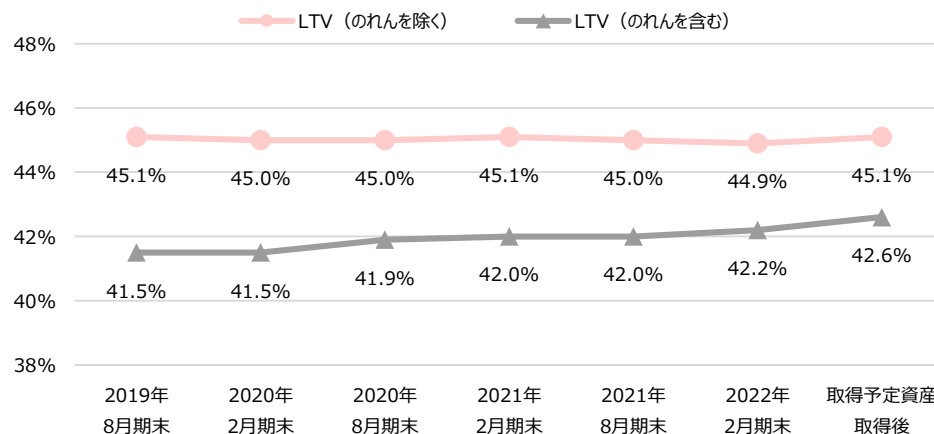
アクロスモール新鎌ヶ谷

- ◆ 規律あるLTVコントロールを行い、安定した財務運営を実行
- ◆ 100億円のグリーンローンと40億円のサステナビリティ・リンク・ローンを新規に借入れし、サステナブルファイナンスを推進

## 有利子負債の状況（新規借入れ実行後）

有利子負債合計	サステナブルファイナンス残高		
421,550百万円	47,500百万円		
(内訳)			
借入金	グリーンローン	サステナビリティ・リンク・ローン	
379,550百万円	20,500百万円	うち、新規借入 10,000百万円	新規借入 4,000百万円
投資法人債	グリーンボンド	サステナビリティボンド	サステナビリティ・リンク・ボンド
42,000百万円	15,000百万円	4,000百万円	4,000百万円

## LTVの推移



## J-REIT初となるシンジケーション方式のサステナビリティ・リンク・ローン

借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	借入期間
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫 株式会社新生銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社山口銀行	4,000	本投資法人が定めるSPTの達成状況に応じて毎年利率が変化	9.1年

### SPT

CDP気候変動プログラムにおいて、最高評価であるAリスト企業に認定されること

### 利率

当初利率：固定金利（2022年9月5日から2023年5月30日）  
SPT判定後の利率：各年の達成度に応じた下記利率（2023年5月31日以降）

CDP評価	利率
A	当初利率 -0.01%
A-	当初利率 ±0.00%
B/B-/C/C-/D/D-/F	当初利率 +0.01%

**J-REITのESG分野におけるフロントランナーとしての取り組みを進める本投資法人への関心の高まりを背景として、サステナビリティへの取り組み結果を経済的価値に反映させるサステナビリティ・リンク・ローンに、複数の金融機関が参加予定**

(※)「SPT」とは、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットを指します。

# ESG分野におけるフロントランナーとしてJ-REIT初の取り組みを数多く実践

## J-REITとして初の外部評価・認証の取得や先進的なESGの取り組みを実践

外部評価・認証の取得

- J-REITで初めて  
サプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボードに選出（2020年度にCDP気候変動プログラムに参加）

- 2021年度にも2年連続で  
J-REITで唯一選出



- J-REITで初めて  
最高評価である「Aリスト」企業に認定（CDP気候変動プログラム）



- J-REITで初めて  
『ZEB』の最高評価を取得、BELSの最高評価である5つ星も取得



- J-REITで初めて  
国際機関 SBTイニシアティブ（SBTi）による認証を取得（併せて、2021年10月に一部改訂されたTCFD提言内容及び新たなガイダンスを参考に情報を開示）



項目	GHG排出削減目標(2030年度)
Scope 1+2	総排出量を 42%削減 (2020年度比)
Scope 3	総排出量を算定し削減

2021年2月

2021年10月

2021年12月

2022年3月

2022年5月

先進的な取り組み

- J-REITで初めて  
「サステナビリティ指標連動報酬」を導入

GHG排出量削減量	各指標の達成度合いに応じて資産運用報酬を算出
GRESB評価	
CDP評価	

従来よりも減額となった分は、GHG排出量削減及び環境評価向上施策に活用を検討

- 本投資法人執行役員及び本資産運用会社取締役の報酬にも連動

- J-REITで初めて  
再エネ価値取引市場においてFIT非化石証書を購入

GHG排出量約 9,195t 削減済 (2022年5月)

2021年度GHG排出量 (スコープ2) の全量削減を達成

- J-REITで初めて  
「Race to Zero」、「再エネ100宣言 RE Action」へ参加（併せて、気候変動、人権、ダイバーシティ&インクルージョン、生物多様性に係る計9つのイニシアティブへ署名・参加）



- 世界で初めて  
公募債市場においてアニュアルパフォーマンス型のサステナビリティ・リンク・債券を発行

発行額/年限	40億円/7年
SPT	CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること

- サステナビリティの取り組みを、債券利率にも反映
- ESG戦略をファイナンスの側面から推進



(※) 時系列は、公表日を基準としています。

## 2. 取得予定資産の概要

---

## LM-008 DPL広島観音

## 物流施設（マルチテナント型）



### 中国地域最大の大型物流施設

- 1フロア当たりの面積が約1.5万㎡、延床面積が約7.8万㎡であり、中国地域最大の物流施設

### 交通アクセスに優れた好立地

- 東西幹線である広島南道路から約1kmに所在し、広島高速3号線「吉島IC」から約3.5km、広島高速4号線「中広IC」から約5km、山陽自動車道「五日市IC」・「廿日市IC」から約10kmに位置し、利便性が良好
- 広島市内の中心市街地へ車で15-20分圏（広島市役所約5km、JR「広島」駅約7.5km）であり、港湾・高速道路利用により周辺都市への広域配送が可能で、広島経済圏の中心消費地近接地として希少な好立地

### 汎用的な高スペック

- 地上5階建、天井高・床荷重・柱スパン等は汎用的なスペックを有し、幅広いテナント業種に対応が可能
- 各階トラックバスへ直接乗り入れが可能で、45フィートトレーラーが32台接車可能な配送効率性の高い施設

所在地	広島県広島市
建築時期	2021年10月29日
取得予定価格	18,800百万円
鑑定評価額	19,600百万円
NOI利回り	4.8%
償却後NOI利回り	3.7%
土地/建物	所有権
借借人	日本ロジステック株式会社、福山通運株式会社、アサヒロジ株式会社、日本通運株式会社、加藤産業株式会社



## 官民一体となった再開発計画「広島イノベーション・テクノ・ポート」

- 広島西飛行場の廃港後、跡地再開発を官民一体で推進。4つのゾーンのうち「新たな産業（雇用）」ゾーンの事業予定者に大和ハウスが選定され、産業団地「広島イノベーション・テクノ・ポート」として開発
- 企業活動などを通じて広域から人やモノが集まり行き交うことから、地域の活性化、魅力向上に貢献
- 本物件も「広島イノベーション・テクノ・ポート」内に立地する物件として雇用の創出など地域貢献の一端を担う

### 「広島イノベーション・テクノ・ポート」配置



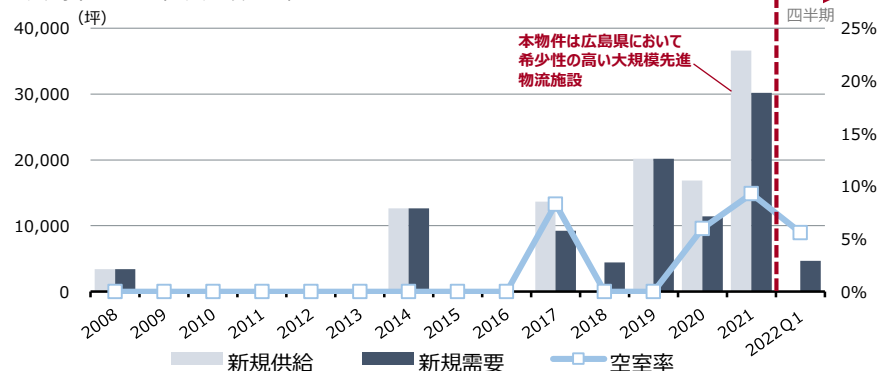
### <沿革>

- 2017年3月、広島県と広島市が広島西飛行場跡地の利用計画を定める
- 2017年9月、「新たな産業（雇用）」事業予定者に大和ハウス選定
- 2020年6月、DPL広島観音工事着工
- 2021年10月、DPL広島観音竣工

## 物流施設の供給が限定的な希少性が高いエリア

- 市内平野部が少ない地理的条件のため、消費地近接地での大型開発用地の確保が難しく、物流用地は山間の工業団地や港湾部の埋立造成エリア等に限定されている
- 既存投資物件は多いとはいえ、港湾部好立地の大型開発供給は限られており、希少性が高い
- 広島市内を中心とした食料品や生活用品等の最終消費材や、自動車関連等の部材を取扱う物流事業者による需要が中心で、これらの拠点再編と通販を含む拠点拡張など、まとまった規模の新規需要も増えつつある

### ● 広島県における物流施設の需給バランス



出所：シービーアールイー株式会社（2022年6月）



## LM-009 DPL沖縄豊見城 I

## 物流施設 (マルチテナント型)



### 那覇空港至近の好アクセス立地

- 国際的な物流ハブ拠点である那覇空港から約5km、那覇港新港ふ頭からも約10kmに位置し、物流インフラへの交通利便性に優れる
- 沖縄県下主要幹線である国道331号に至近、最寄ICである那覇空港自動車道「豊見城・名嘉地IC」へ約2.5kmと近接し、交通アクセスが非常に良好

### 多様な貨物取扱が可能な汎用性の高い築浅の物流施設

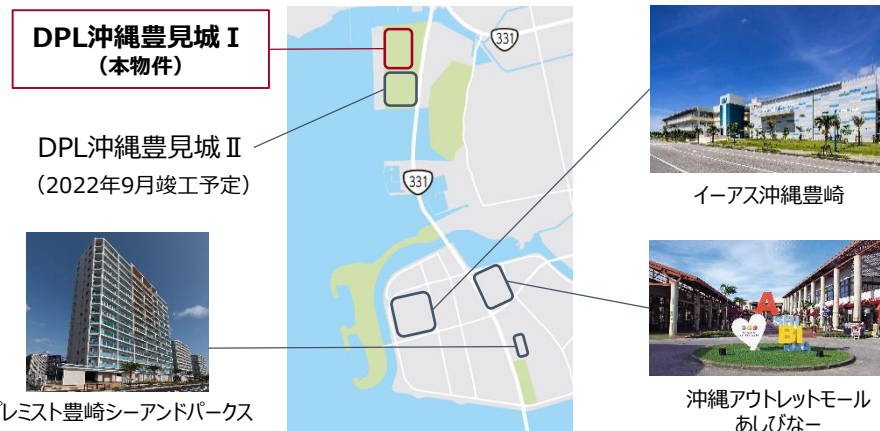
- 地上2階建、1・2階とも中央車路が渡っており、沖縄の風雨耐性も考慮された倉庫部分が中央で分割された仕様。実質的に平屋使いが可能で、倉庫面積当たりのバースが広く、効率的な運営が可能
- 周辺エリアの既存倉庫は、竣工後一定以上の期間が経過した倉庫がほとんど。本物件は希少性の高い築浅の物流施設

所在地	沖縄県豊見城市
建築時期	2022年3月3日
取得予定価格	8,200百万円
鑑定評価額	8,220百万円
NOI利回り	5.8%
償却後NOI利回り	3.1%
土地/建物	定期転借地権/所有権
賃借人	日本ロジステック株式会社、サントリーロジスティクス株式会社 等



## 沖縄県豊見城市における大和ハウスの開発実績 (事例)

- 2002年12月に沖縄県初のアウトレットモール「沖縄アウトレットモールあしびなー」を開業、2020年6月に沖縄県初となる水族館を併設した大型複合施設「イース沖縄豊崎」を開業。また、本エリアにおいては「プレミスト豊崎」等のレジデンスも供給
- 本エリアの商業施設や住宅開発による人流の創出に続き、物流施設開発による地域活性化の進展

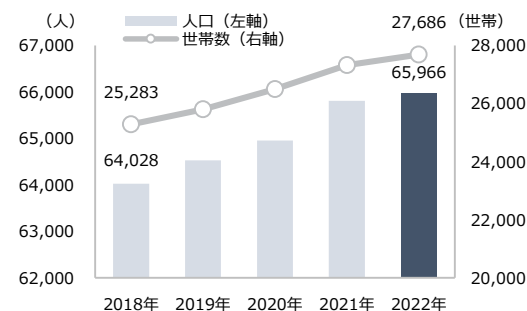


(※) 2022年8月18日現在、取得予定資産を除く上記の各物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

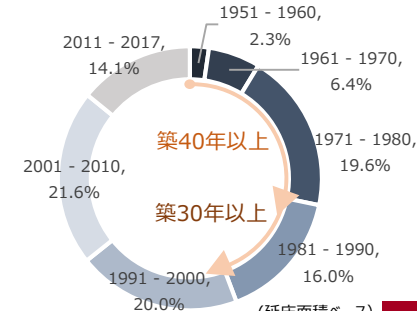
## 物流施設の潜在ニーズが高まる中、県内大型物流施設ストックが少なく需給はひっ迫

- 沖縄県の観光をはじめとする地域経済回復・拡大に伴って県内消費の拡大が見込まれ、かつ豊見城市の人口・世帯数は右肩上がりで見られ
- 沖縄県内の倉庫ストックにおいて、築40年以上が全体の約28%、築30年以上が約44%を占める。旧来型の老朽倉庫機能が圧倒的に多く、作業効率が高い集約拠点需要が潜在的に生じていると考えられる

### ● 沖縄県豊見城市の人口動態



### ● 建築年代別延床面積シェア (沖縄県、2018年)



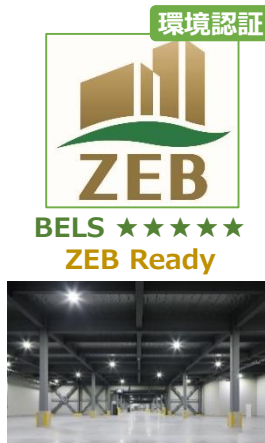
出所：沖縄県豊見城市HP「字別世帯数及び人口」

出所：国土交通省「平成30年法人建物基本調査」

(※) 人口及び世帯数は各年1月末日時点の数値

## LM-007 DPLつくば谷田部

### 物流施設（マルチテナント型）



#### 首都圏の広域統括拠点立地

- 常磐自動車道「谷田部IC」から約5.5km、圏央道「つくば中央IC」から約7.5kmに位置することから、北関東をはじめ都心を含む東日本全体を広域的にカバーすることができる立地
- 圏央道により、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各自動車道とも接続され、広域統括拠点としての立地ポテンシャルを有する

#### 労働力の確保

- つくばエクスプレスの開通に伴い、大規模宅地開発も進展し、東京都心部へ通勤するベッドタウンとしても機能
- 最寄駅であるつくばエクスプレス線「みどりの」駅から約1.7kmの距離にあるほか、周辺には住宅地があり、人口の集積もみられることから、円滑に人材確保が進められる環境

#### 汎用的で配送効率性が高い仕様

- 地上2階建、天井高・床荷重・柱スパン等は汎用的なスペックを有し、6基の荷物用エレベーターが設置され高い庫内搬送能力も有する
- トラックベースが1階の両面に72台分設置、敷地内には出入口が3か所設置され、配送効率性が高い仕様

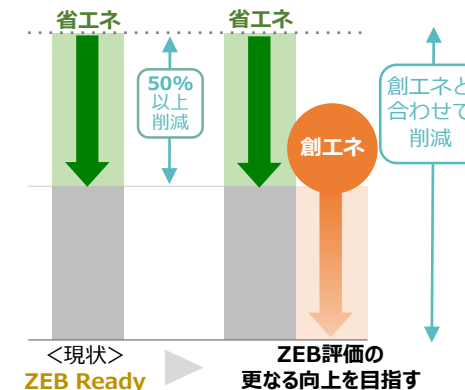
所在地	茨城県つくば市
建築時期	2021年6月30日
取得予定価格	7,800百万円
鑑定評価額	8,250百万円
NOI利回り	4.8%
償却後NOI利回り	3.6%
土地／建物	所有権
賃借人	日本ロジステック株式会社



#### 太陽光パネル設置の取り組み（予定）

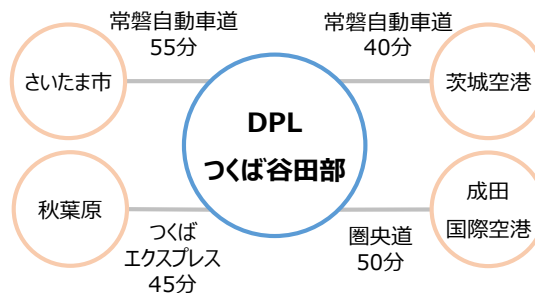
- 施設の屋根に太陽光発電設備を設置し、本物件の電力使用者に電力の供給を行う予定
- 再生可能エネルギーの導入を促進し、ZEB評価の更なる向上に寄与することが期待

#### ●将来的に太陽光パネルを設置する予定



#### 交通インフラの整備が進む首都圏物流網の中心

- つくば市は、東京都心から約50km圏、成田国際空港から約40km圏の茨城県南部に位置し、1960年代から「筑波研究学園都市」として、国や大手企業の研究開発拠点が立地するなど、日本を代表する学研都市の開発が進められてきた都市
- 圏央道や常磐自動車道、茨城空港、成田国際空港へのアクセスの良さから、物流網の拠点としての期待が高まっているエリア
- つくばエクスプレスにより都心への往来が最短45分。圏央道の茨城県区間の全線開通により、首都圏を結ぶ各高速道路へのアクセスがさらに向上



# 取得予定資産

## LB-067 Dプロジェクト門真 I

### 物流施設 (BTS型)



#### 大阪市内を含めて四方へ展開できる交通の要衝地として重要な物流インフラ

- 第二京阪道路及び国道1号沿線に位置し、主要幹線へのアクセス性は良好
- 第二京阪道路「門真IC」約1.2kmと至近で、地域配送及び近郊都市間輸送に資する交通利便性が高い立地

#### 労働力の確保

- 大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅へ約0.7kmに位置し、駅から徒歩圏内であり広域的に雇用が見込める
- 周辺には住宅エリアが広がっていることから、円滑に人材確保が進められる環境

#### 冷凍冷蔵自動倉庫を備えた施設

- 地上4階建、常温倉庫・冷凍冷蔵自動倉庫・冷凍倉庫を備え、三温度帯をカバーする希少性の高い施設
- 荷物用エレベーター3基、垂直搬送機2基が設置され、効率的な保管・庫内作業が可能。1階にはトラックバースを3面（常温・冷蔵用含む）備え、ドックシェルター21基が設置されている、搬出入・配送効率が高い仕様

所在地	大阪府門真市
建築時期	2019年2月15日
取得予定価格	3,150百万円
鑑定評価額	3,420百万円
NOI利回り	6.3%
償却後NOI利回り	3.5%
土地/建物	定期借地権及び定期転借地権/所有権
賃借人	株式会社吉野家ホールディングス



#### 倉庫集積地が形成される門真市エリアでの開発実績

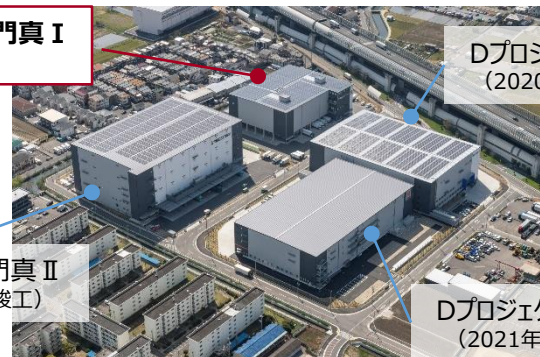
- 住宅地の進展もあり物流に適した大型用地の確保が難しい地域でありながら、大和ハウスが当該エリアでBTS型物流施設4物件の開発を実施

#### Dプロジェクト門真 I (本物件)

#### Dプロジェクト門真 IV (2020年11月竣工)

#### Dプロジェクト門真 II (2020年2月竣工)

#### Dプロジェクト門真 III (2021年3月竣工)



(※) 2022年8月18日現在、取得予定資産を除く上記の各物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

#### 太陽光パネルの設置

- 本物件の屋根全体に太陽光パネルを設置し、本物件の電気使用者に電力を供給(自家消費)



#### 冷凍冷蔵自動倉庫等で三温度帯をカバー

- ドライ・冷凍・冷蔵機能、冷凍・冷蔵自動倉庫を有する希少性の高い施設
- 賃借人が従来使用していた他の配送センターを集約し、西日本の配送拠点として使用



# 3. Appendix

---

事業価値（経済的価値）



社会価値（非財務的価値）



投資主価値の最大化

## 外部成長戦略

- 潤沢なスポンサーパイプラインを活用し、物流施設を中心とした競争力の高い物件を厳選取得
- 総合型・大型REITとしての柔軟性、豊富な含み益を活用した物件入替の推進によるポートフォリオの質向上
- 多様な物件取得スキームの活用による取得機会の確保

## 内部成長戦略

- 居住施設を中心とした着実な賃料増額
- 太陽光発電設備設置工事、LED化工事等の追加投資による賃料増額
- 戦略的リノベーション工事、大規模修繕工事の実施

## 財務戦略

- NAV水準、分配金成長を意識したエクイティ調達
- LTV（のれんを除く）は50%を上限としつつ45%前後でコントロール
- デット調達期間の長期化・コストの低減
- 手元資金の有効活用

## 事業価値

## 社会価値

## ESG戦略

- サステナビリティ指標連動報酬の導入による推進のコミットメント（資産運用報酬、執行役員報酬、取締役報酬）
- 温室効果ガス（GHG）排出量の削減、GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上
- 保有物件の環境認証取得割合（延床面積ベース）を早期に70%へ向上
- 持投資口会制度による投資口取得の推進

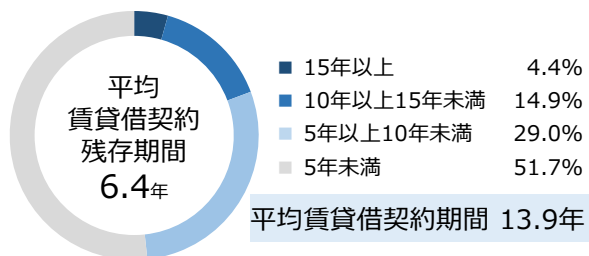
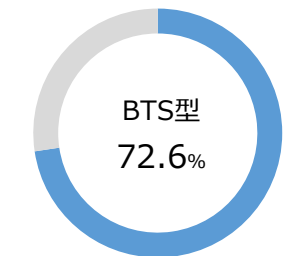
		2022年2月期末時点		取得予定資産		取得予定資産取得後
着実な成長の実現	物件数	230物件	+	4物件	▶	234物件
	資産規模	8,951億円	+	379億円	▶	9,331億円
	物流施設	4,701億円		379億円		5,080億円
	居住施設	2,410億円		—		2,410億円
	商業施設	1,232億円		—		1,232億円
	ホテル	191億円		—		191億円
	その他資産	416億円		—		416億円
	NOI利回り	5.0%		5.1%		5.0%
償却後NOI利回り	3.8%		3.5%		3.7%	
平均築年数	11.3年		1.1年		11.4年	
収益と財務の安定性	稼働率	99.7%		92.4%		99.2%
	LTV (のれんを除く)	44.9%				45.1%
	有利子負債の平均残存年数	4.6年				4.6年
	信用格付	JCR: AA (安定的) R&I: AA- (安定的)				
社会価値の向上	環境認証取得割合 (延床面積ベース)	67.7% (2022年3月末時点)		100.0%		70.1%

# 安定した総合型ポートフォリオに基づく着実な運用実績

◆ アセットタイプ毎の特性を捉え、かつ、スポンサーサポートを活用することで、各アセットタイプにおいて、安定的な運用を実現

## 物流施設の運用状況

タイプ別 (取得(予定)価格ベース) 賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)

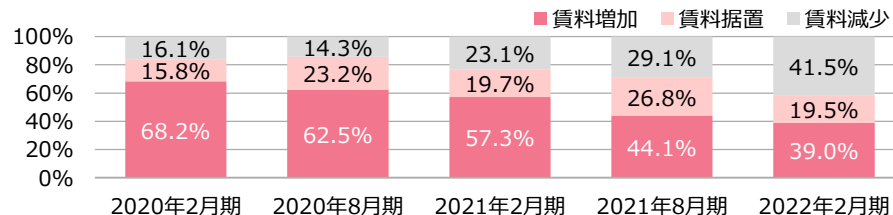


■ BTS型 72.6%  
■ マルチテナント型 27.4%

(取得予定資産取得後)

## 居住施設の運用状況

テナント入替時の月額賃料の状況 (テナント入替戸数の比率)



増減額	+3,642千円	+3,953千円	+2,380千円	+1,811千円	+626千円
賃料増加率	+3.3%	+3.6%	+2.2%	+1.6%	+0.5%
入替戸数	785戸	826戸	756戸	805戸	821戸

## その他資産 ホテルの運用状況

- ◆ ホテル
- ◆ 商業施設
- ◆ その他資産

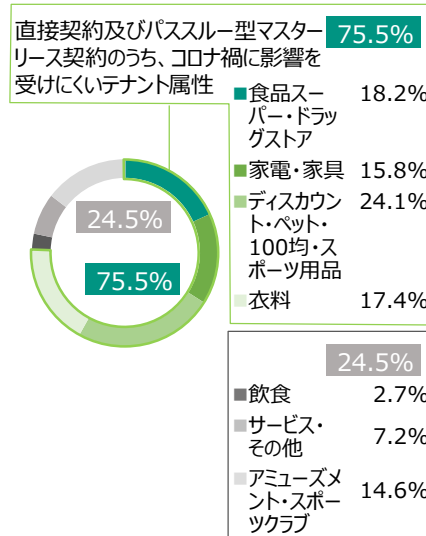
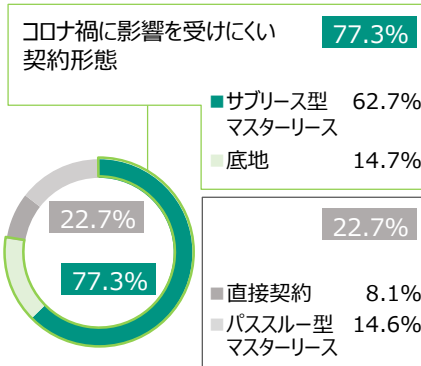
ホテルテナントの賃料形態

◆ ダイワロイネットホテル横浜関内	固定賃料
◆ ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	固定賃料
◆ ダイワロイネットホテル水戸 (COMBOX310)	固定賃料
◆ ダイワロイネットホテル那覇おもろまち (那覇新都心センタービル)	固定賃料 + 歩合賃料
◆ ダイワロイネットホテル広島駅前 (GRANODE広島)	固定賃料
◆ スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	非開示
◆ アマネク金沢	非開示
◆ カンデオホテルズ長崎新地中華街	固定賃料

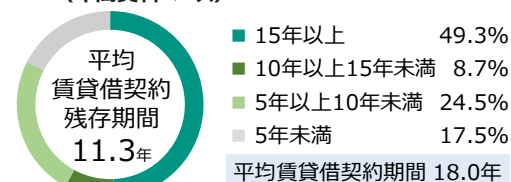
(取得予定資産取得後)

## 商業施設の運用状況

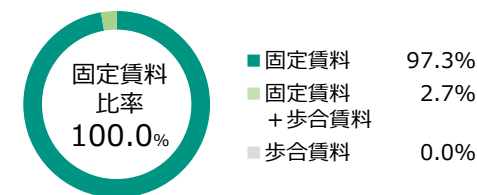
契約形態別 (年間賃料ベース)



賃貸借契約残存期間別 (年間賃料ベース)



賃料形態別 (年間賃料ベース)



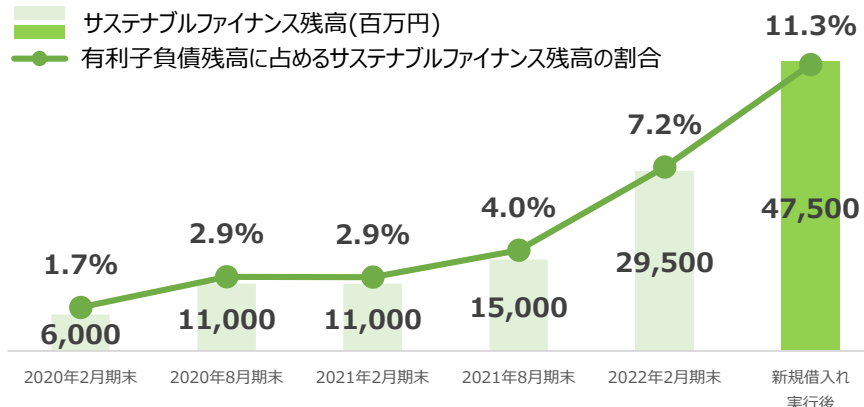
(2022年5月末時点)

- ◆ 有利子負債の長期固定化・返済期限の分散を図りつつ、安定的に財務を運営
- ◆ サステナブルファイナンス比率は初のグリーンボンド発行時(2020年2月期末)の1.7%から11.3%へ上昇する見込み

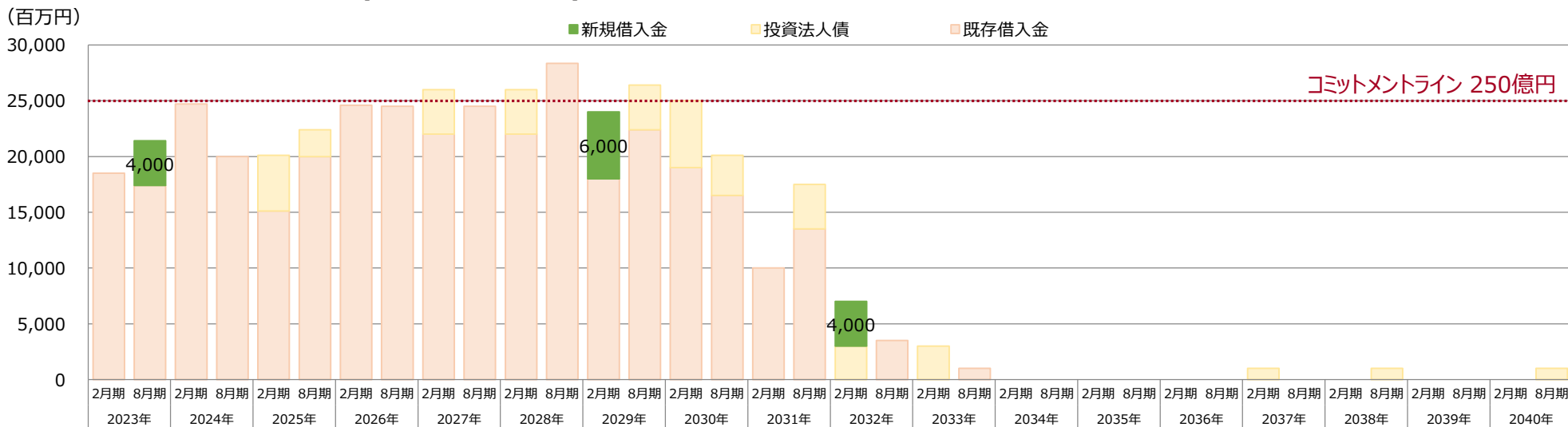
## 財務ハイライト(新規借入れ実行後)

長期負債比率	平均利率	LTV (のれんを除く) (取得予定資産取得後)	JCR格付
90.5%	0.66%	45.1%	AA (安定的) <sup>(※)</sup>
固定金利比率	平均残存年数	LTV (のれんを含む) (取得予定資産取得後)	R&I格付
97.5%	4.6年	42.6%	AA- (安定的) <sup>(※)</sup>

## サステナブルファイナンス比率



## 有利子負債の返済期限の分散(新規借入れ実行後)






(※) 2022年8月18日時点



# ESGに関する取り組みを本募集においても推進

- ◆ 取得予定資産は全て環境認証を取得しており、希少なZEB認証保有物件数も向上
- ◆ ESGに関連するインデックスにおいてJ-REITに占める本投資法人の時価総額割合に比べてオーバーウェイトされるなど、本投資法人の取り組みは外部からも評価を受ける

## 保有物件の環境認証の取得割合（延床面積ベース）

			
★★★★★ 『ZEB』	1 物件		
★★★★★ ZEB Ready	10 物件		
★★★★★	6 物件	7 物件	14 物件
★★★★	9 物件	6 物件	6 物件
★★★	7 物件	7 物件	—
★★	14 物件	—	—
★	6 物件	—	—
認証取得物件数 (延床面積ベース、取得予定資産取得後)	53 物件	20 物件	20 物件
認証取得割合	62.6 %	30.5 %	33.4 %

## 目論見書電子化

- ◆ 目論見書を電子交付としペーパーレス化することで環境に配慮したオファリングを実施



- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を目指す
- 本募集においては、A4用紙約210万枚が削減される見込み
- 全頁においてカラーページを採用し、投資家にとっての見やすさへの配慮を企図

## 公募債市場において世界初となるアニュアルパフォーマンス型サステナビリティ・リンク・ボンドを発行（2022年5月）

名称	第18回無担保投資法人債（愛称：DHRサステナビリティ・リンク・ボンド）								
発行日	2022年5月25日								
発行額/年限	40億円 / 7年								
SPT	CDP気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること								
利率	当初利率：年0.575%（2022年5月25日の翌日から2023年5月25日） SPT判定後の利率：各年の達成度に応じた下記利率（2023年5月25日の翌日以降）								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>CDP評価</th> <th>利率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>年0.550%（当初利率-2.5bp）</td> </tr> <tr> <td>A-</td> <td>年0.585%（当初利率+1.0bp）</td> </tr> <tr> <td>B/B-/C/C-/D/D-/F</td> <td>年0.600%（当初利率+2.5bp）</td> </tr> </tbody> </table>	CDP評価	利率	A	年0.550%（当初利率-2.5bp）	A-	年0.585%（当初利率+1.0bp）	B/B-/C/C-/D/D-/F	年0.600%（当初利率+2.5bp）
CDP評価	利率								
A	年0.550%（当初利率-2.5bp）								
A-	年0.585%（当初利率+1.0bp）								
B/B-/C/C-/D/D-/F	年0.600%（当初利率+2.5bp）								

## ESGに関連する主要なインデックスへの組み入れ

FTSE EPRA Nareitグリーン・フォーカスJ-REITセレクト・インデックス（配当込み）  
MSCI Global Green Building Index  
MSCI EAFE Choice ESG Screened Index 等

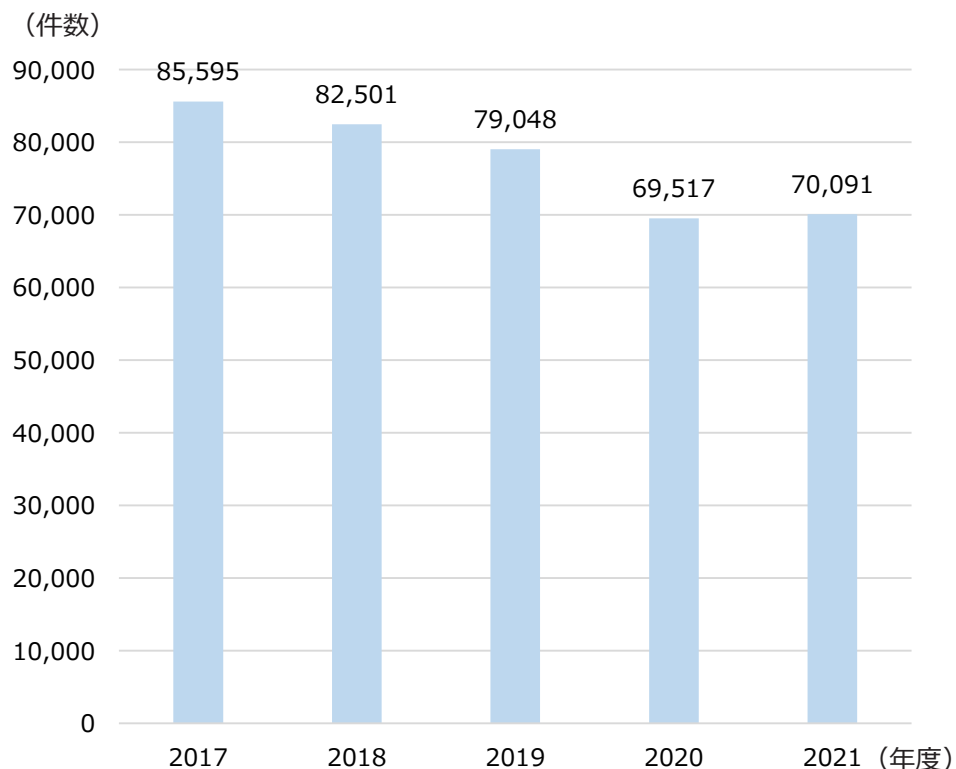
FTSE EPRA Nareitグリーン・フォーカスJ-REITセレクト・インデックス  
における本投資法人の組入比率（2022年6月末時点）：

**10.4%**

（ご参考）J-REITに占める本投資法人の時価総額割合：4.4%  
（2022年6月末時点）

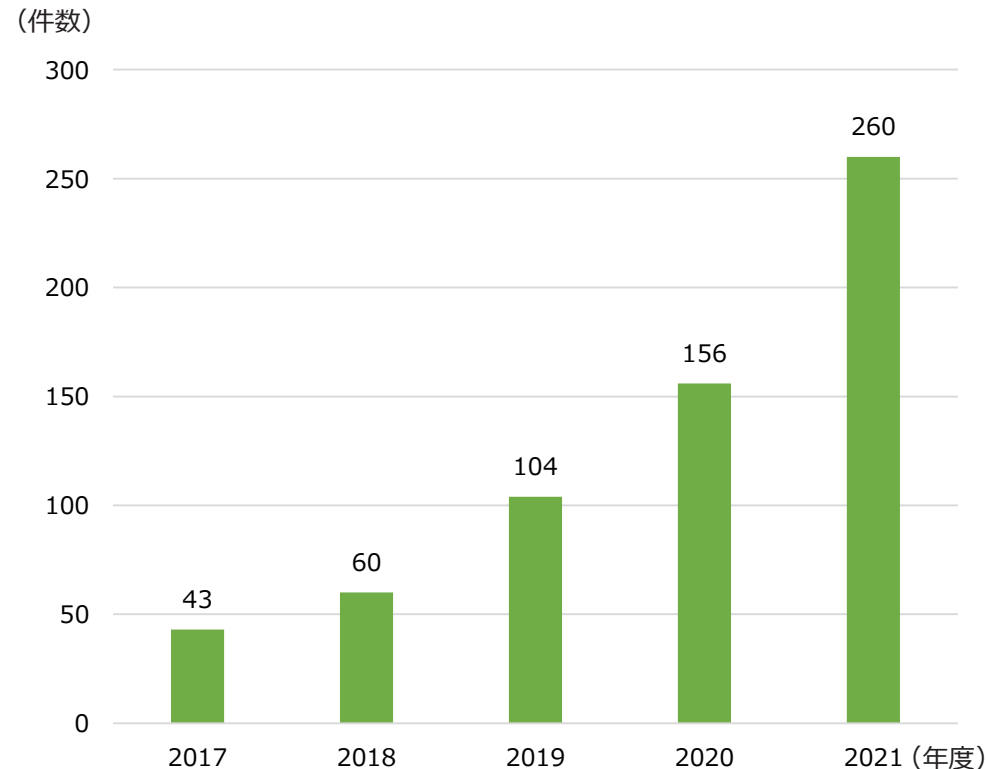
- ◆ ZEB認証の取得物件数は着実に増加
- ◆ 一方で、非住宅建築物件数（2017～2021年度：合計386,752物件）に占めるZEB認証の取得物件数（2017～2021年度：合計623物件）割合は0.16%とまだ低い状況であり、ZEBの希少性がうかがえる

## 非住宅建築物件数の推移



(出所) 国土交通省「建築着工統計」を基に本資産運用会社にて作成

## ZEB認証の取得状況（2017年以降に竣工した物件）



(出所) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会の公表資料を基に本資産運用会社にて作成

# ZEB (Net Zero Energy Building)

- ◆ ZEBとは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物のこと
- ◆ BELSの評価制度において、ZEBの評価は『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階で表示

## ZEBの考え方

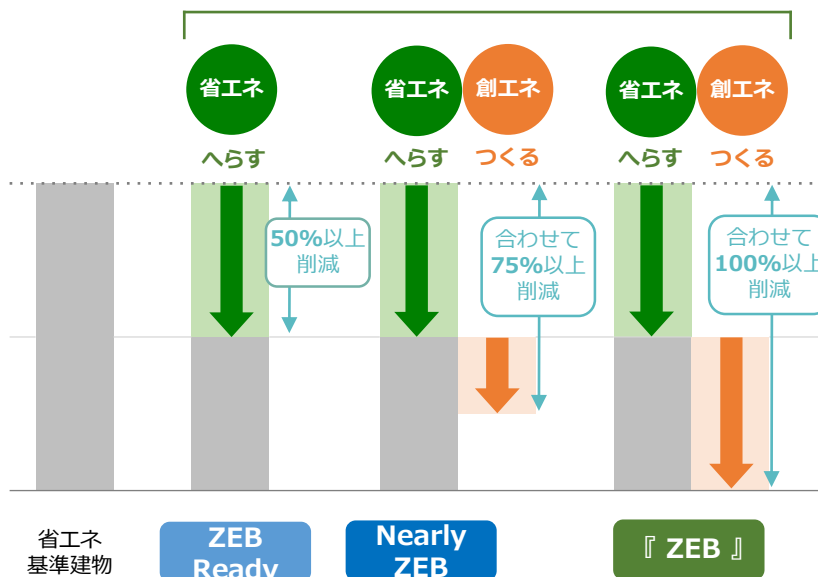
① まず、使うエネルギーを省エネでへらす

② 使うエネルギーを創エネでつくる

従来の建物に必要なエネルギーを省エネと創エネで100%削減

## ZEBの定義

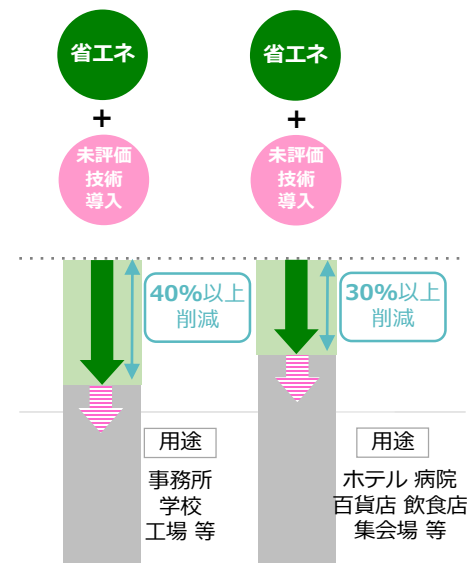
省エネ50%以上削減は必須



再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量を削減した建物

ZEB Readyの要件を満たし、かつ、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の一次エネルギー消費量を削減した建物

ZEB Readyの要件を満たし、かつ、再生可能エネルギーを加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量を削減した建物



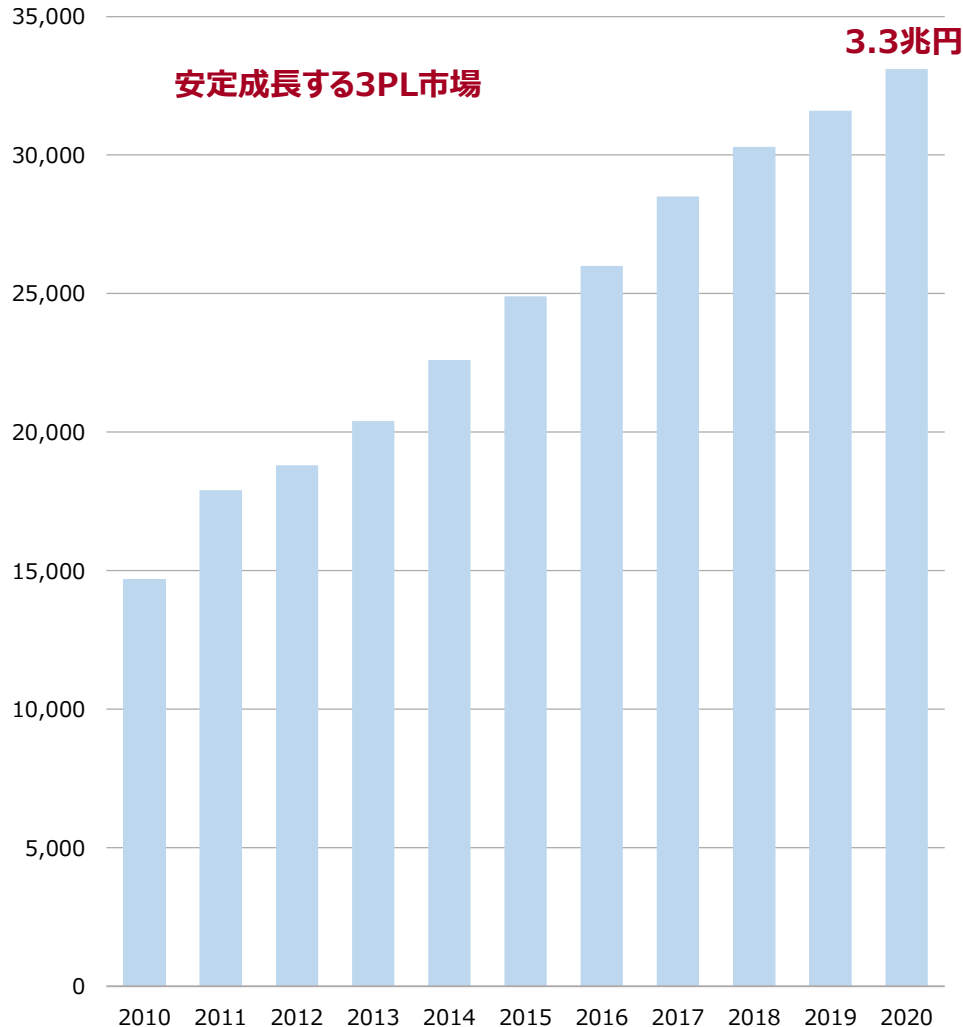
ZEB Oriented

(対象: 延べ面積10,000m<sup>2</sup>以上)

建築物の延べ面積10,000m<sup>2</sup>以上の建築物で、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から用途毎に規定する一次エネルギー消費量を削減、かつ、未評価技術を導入したもの

## 日本の3PL市場規模

売上高（億円）



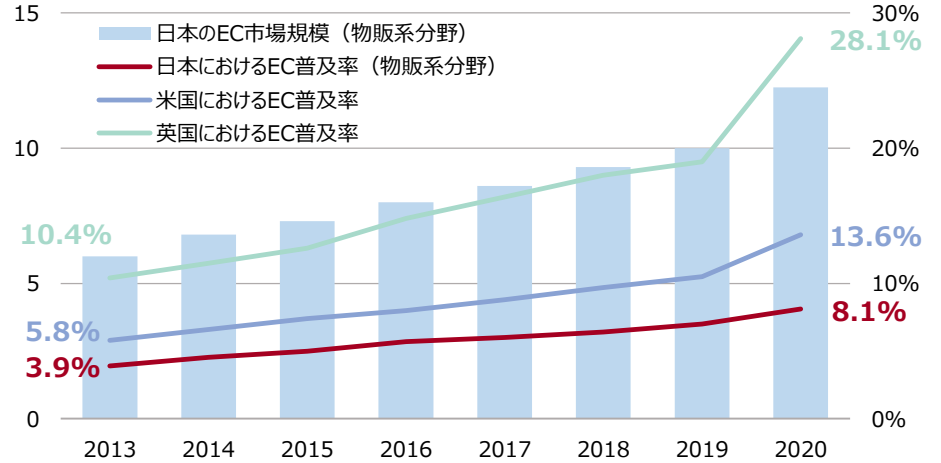
（出所）株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクスビジネス（LOGI-BIZ）」（2021年9月号）

（※）株式会社ライノス・パブリケーションズが国内の主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答のあった3PL事業者の売上高の合計を示しています。

## 電子商取引（EC）の市場規模

市場規模（兆円）

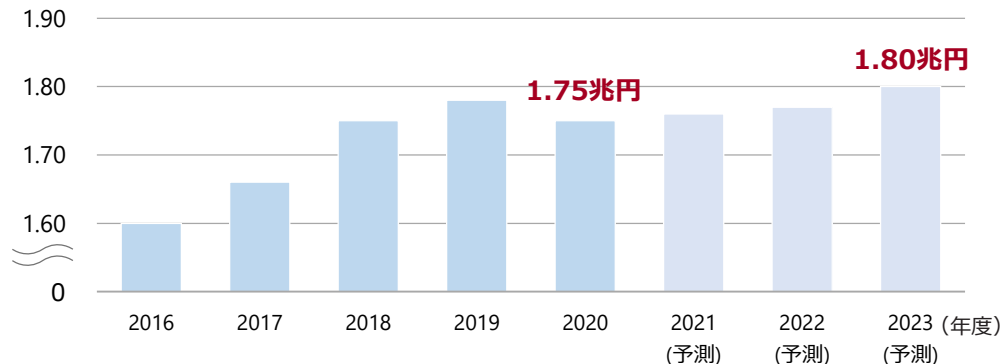
普及率



（出所）経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）報告書（2021年7月）」、Office of National Statistics（英国）及びU.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社にて作成

## 低温物流の市場規模

市場規模（兆円）

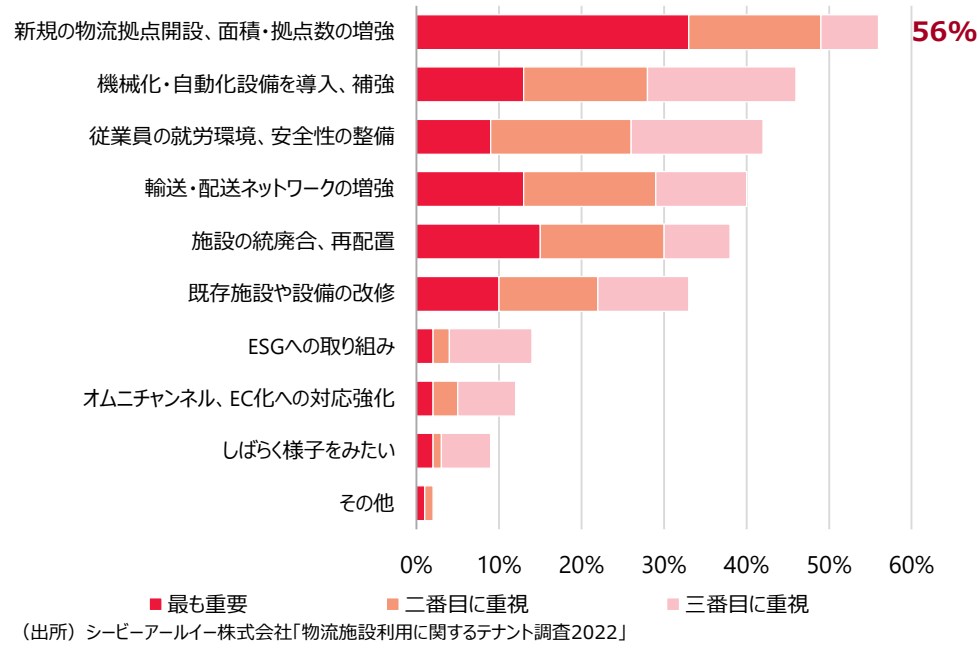


（出所）株式会社矢野経済研究所「低温物流市場に関する調査（2021年）」（2022年1月27日発表）

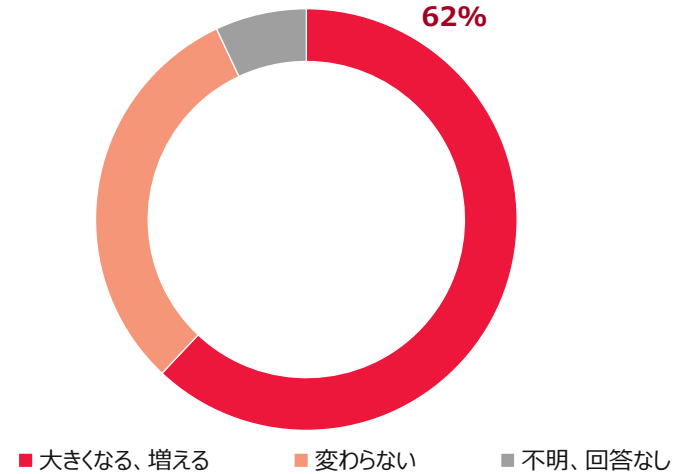
（※1）日系低温物流事業者（大手低温物流事業者、冷蔵倉庫事業者、低温系路線便事業者及び宅配便事業者、地域の有力低温物流事業者など）の販売高ベース（国内及び海外における運賃、保管料、荷役料、関連サービス料等を含む。）にて算出

（※2）2021年度以降は予測値

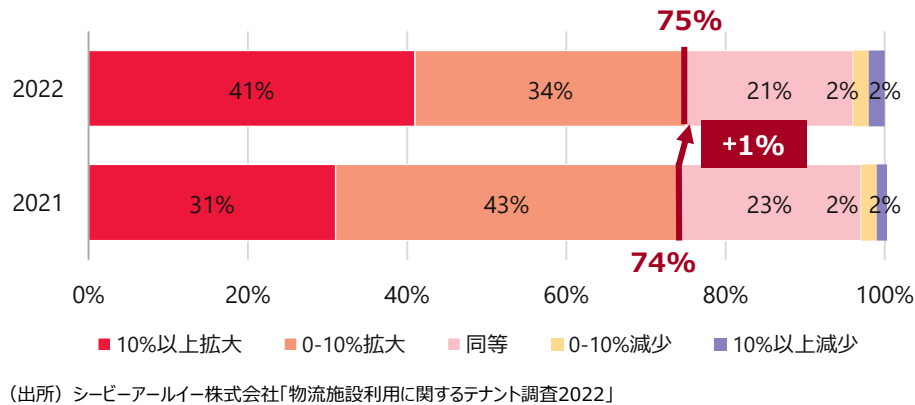
## 今後3年間におけるテナント企業が優先ないし重視する施策



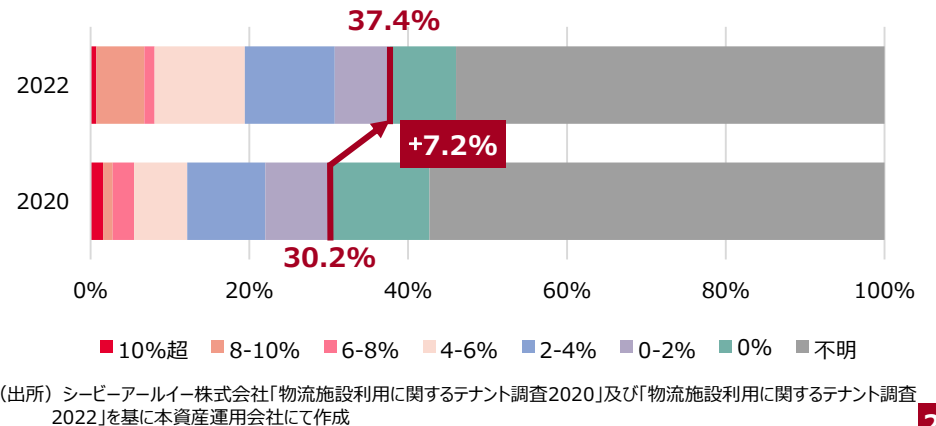
## テナント企業の環境性能の要件・要望の方向性



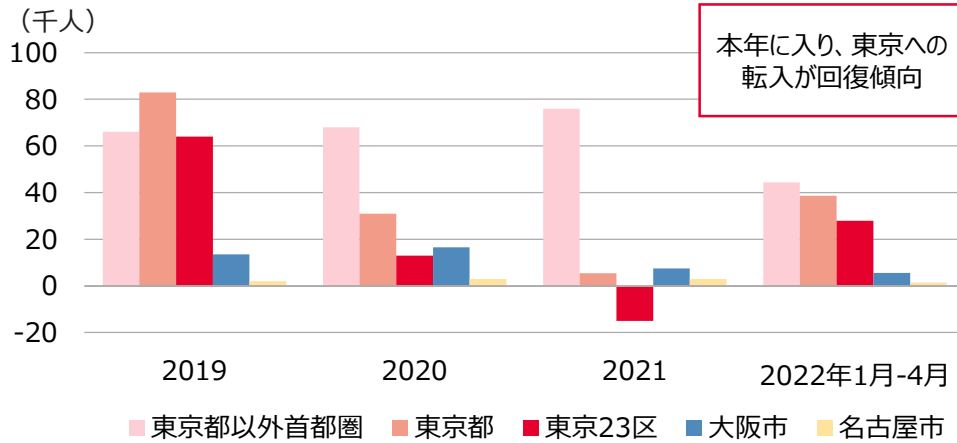
## 今後3年間におけるテナント企業の倉庫総面積の拡張計画



## 環境性能評価を受けた物流施設の賃料増額許容幅

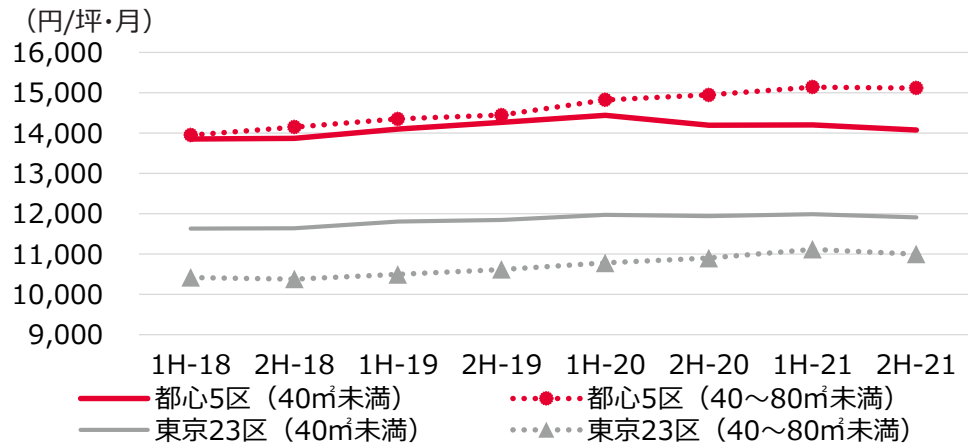


## 都道府県間、市区町村間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）



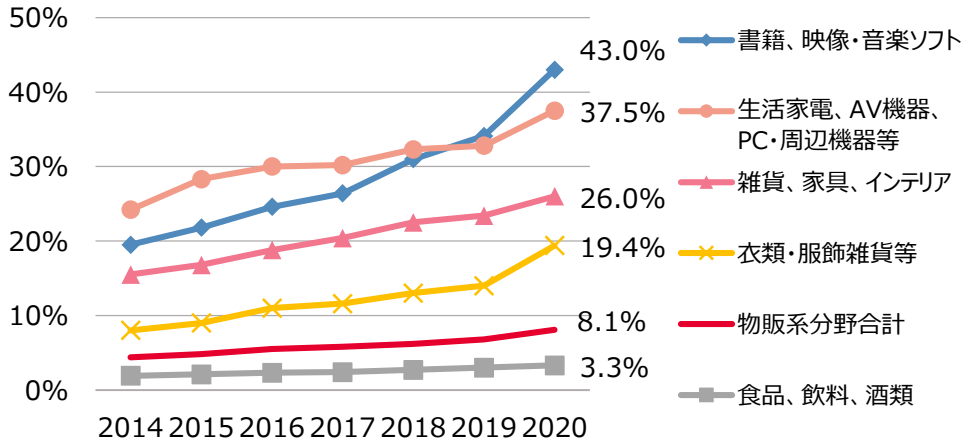
（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社にて作成

## 東京23区のマンション賃料の動向



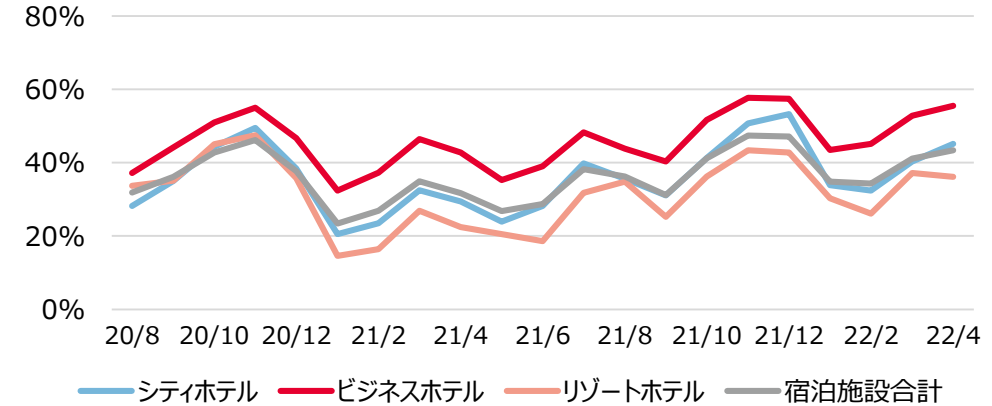
（出所）一般財団法人日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」を基に本資産運用会社にて作成

## 物販系分野のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率



（出所）経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

## 宿泊施設タイプ別客室稼働率



（出所）観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、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。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

5頁

(注1) 「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。

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NOI ÷ 取得（予定）価格

取得予定資産のNOI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（以下「運営純収益」といいます。）を使用しています。以下同じです。

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。以下同じです。

「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（2022年8月18日現在本投資法人が保有する計230物件をいいます。以下同じです。）及び取得予定資産に係る各売買契約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（以下「NCR」といいます。）が保有していた物件については、NCR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、旧大和ハウスリート投資法人（2016年9月1日付で本投資法人と合併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「旧DHR」といいます。）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。以下同じです。

(注2) 「築年数」とは、別途注記する場合を除き、取得（予定）日現在における各資産の主である建物の築年数をいいます。主である建物が複数ある場合は、登記簿上一番建築時期が古い建物の築年数を記載しています。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。以下同じです。

(注3) 本投資法人の保有するBTS型の物流施設の直近の賃料増額事例を示したものであり、BTS型の物流施設がマルチテナント型の物流施設にかかわらず、今後の賃料改定時においても同様に賃料の増額改定がなされることを保証するものではありません。以下同じです。

(注4) 「取得予定資産取得後」とは、本募集及びオーバーアロットメントによる売出し、新規借入れの実行、取得予定資産の取得並びに本件第三者割当が完了した後の時点を含みます。なお、文脈によって、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する情報を取得予定資産取得後として記載する場合があります。以下同じです。

(注5) 「LTV」は、以下の計算式により計算されます。なお、LTV（のれんを除く）を単にLTVと記載する場合があります。以下同じです。

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 ÷ 各時点の総資産（のれんを除く） × 100

なお、取得予定資産取得後の「LTV（のれんを除く）」の計算に当たって使用される総資産（のれんを除く）は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

取得予定資産取得後の総資産（のれんを除く） = 2022年2月期末の総資産964,669百万円 - 2022年2月期末におけるのれんの額57,484百万円 + 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）13,461百万円 + 2022年3月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額14,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として12,564,426,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として897,459,000円を見込んでいます（2022年7月29日現在の東京証券取引所における終値320,500円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり299,153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（のれんを除く）は記載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（のれんを除く）は記載の数値よりも低くなります。以下同じです。

(注6) 「環境認証取得割合（延床面積ベース）」は、各記載時点における本投資法人の取得（予定）資産に占める環境認証を取得している資産の割合を、検査済証に記載された面積に基づいて計算しています。なお、保有資産のうち、底地物件を除いて計算します。以下同じです。

(注7) 本投資法人は、2021年4月付で、保有資産の環境認証取得割合（延床面積ベース）の目標を「50%以上」から「70%以上」に引き上げた上で、新たに目標年度を2030年とする旨を公表しています。

(注8) 本箇所における巡航ベース予想分配金は、本募集時の巡航ベース予想分配金（5,700円）を記載し、2021年8月第5回公募増資時に公表した2022年8月期の運用状況の予想の巡航ベース予想分配金（5,600円）からの増加額を示しています。2021年8月第5回公募増資時及び本募集時の巡航ベース予想分配金の内容については、7頁の(※1)をご参照ください。

(注9) 「サステナビリティ・リンク・ローン」とは、あらかじめ定められたサステナビリティに関する目標（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。））を達成するか否かによって借入条件が変化する借入れをいいます。以下同じです。

## 6頁

- (注1) 「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、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。以下同じです。  
 資産規模の「年平均成長率」とは、合併時点（2016年9月1日を指します。以下同じです。）の資産規模から取得予定資産取得後の資産規模の年平均成長率を表しており、合併時点の資産規模（取得価格ベース）に対する、取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格ベース）の割合を、合併時点から起算して取得予定資産取得後までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- (注2) 巡航ベース予想分配金の「年平均成長率」とは、2016年9月合併時の巡航ベース予想分配金から本募集時の巡航ベース予想分配金の年平均成長率を表しており、2016年9月合併時の巡航ベース予想分配金に対する、本募集時の巡航ベース予想分配金の割合を、2017年8月末日から起算して2023年8月末日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。なお、1口当たり予想分配金（利益超過分配金を含む）及び巡航ベース予想分配金（利益超過分配金を含む）を、それぞれ、単に1口当たり予想分配金及び巡航ベース予想分配金と記載する場合があります。各時点の巡航ベース予想分配金の詳細については、7頁の注をご参照ください。
- (注3) 「CDPスコア」については、CDP気候変動質問書の回答評価を行うのに必要な情報を提供していない場合、スコアはFとなります。

## 7頁

- (注) 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。各時点における運用状況の予想の内容及びその前提条件等については、それぞれ以下に記載の公表資料をご参照ください。
- 2016年9月合併時は、2016年4月15日付「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併後の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2017年8月期の1口当たり分配金を記載しています。
  - 2017年3月第1回公募増資時は、2017年10月18日付「2017年8月期 決算短信（REIT）」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2018年8月期の1口当たり分配金を記載しています。
  - 2018年2月第2回公募増資時は、2018年2月28日付「2018年8月期の運用状況の予想の修正及び2019年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2019年2月期の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。
  - 2019年2月第3回公募増資時は、2019年8月23日付「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2020年8月期の1口当たり分配金を記載しています。
  - 2020年2月第4回公募増資時は、2020年2月7日付「2020年8月期の運用状況の予想の修正及び2021年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2021年2月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（5,550円）から、2020年4月に取得した3物件の公租公課の合計額を2021年2月期の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。
  - 2021年8月第5回公募増資時は、2021年8月18日付「2022年2月期の運用状況の予想の修正及び2022年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2022年8月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を記載しています。
  - 本募集時は、2022年8月18日付「2023年2月期の運用状況の予想の修正及び2023年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した、当該時点の運用状況の予想における2023年8月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を記載しています。

## 8頁

- (注1) 「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。  

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{各記載時点における本投資法人の運用資産等の償却後NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$
 取得予定資産の償却後NOIは、取得時の鑑定評価書の運営純収益から本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を使用しています。以下同じです。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。以下同じです。
- (注2) 「ZEB認証」には、『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedを含みます。以下同じです。



9頁

- (注1) 「ダイワロイネットホテル東京有明」は、2つ以上の異なる用途に供される複合用途不動産（複合施設）ですが、それぞれの用途における賃貸可能面積割合のうちホテルに係る割合が最も高いため、仮に本投資法人が当該物件を取得した場合、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおいては、ホテルに分類されることになります。
- (注2) 「原則ZEB・ZEH率100%を目指す」とは、大和ハウスグループが供給する住宅や事業施設など原則全棟でのZEH・ZEBを供給する旨の目標を示しています。
- (注3) 「大和ハウスグループの脱炭素化によるカーボンニュートラルの実現」の下の図については、大和ハウスグループの方針を示したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

11頁

- (注) 「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、取得予定資産については2022年8月18日現在、取得予定資産取得後は、保有資産については2022年5月31日現在（ただし、保有資産のうちホテルについては2022年6月1日以降2022年8月18日現在までに新たな賃貸借契約が締結されたものについては当該賃貸借契約が締結された時点）及び取得予定資産については2022年8月18日現在の稼働率を記載しています。なお、稼働率の算出に際しての「賃貸面積」は、各資産につき、マスターリース会社とパス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、各資産に係る転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。

12頁

- (注) 「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により計算されます。以下同じです。
- $$\text{LTV（のれんを含む）（\%）} = \text{各時点の有利子負債（借入金 + 投資法人債）の総額} \div \text{各時点の総資産（のれんを含む）} \times 100$$
- 取得予定資産取得後の「LTV（のれんを含む）」の計算に当たって使用される総資産（のれんを含む）は、以下の計算式により求めています。
- $$\text{取得予定資産取得後の総資産（のれんを含む）} = 2022年2月期末の総資産964,669百万円 - 2022年8月期ののれん償却額見込額1,982百万円 + \text{エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額 + 本件第三者割当による発行価額の総額見込額）} 13,461百万円 + 2022年3月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額14,000百万円$$
- 上記においては、本募集による発行価額の総額として12,564,426,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として897,459,000円を見込んでいます（2022年7月29日現在の東京証券取引所における終値320,500円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり299,153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（のれんを含む）は記載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（のれんを含む）は記載の数値よりも低くなります。

16頁

- (注) 「建築年代別床面積シェア（沖縄県、2018年）のグラフについては、2018年1月1日現在、事業を営んでいる法人で国及び地方公共団体以外が所有している工場敷地以外の建物（主な利用現況：倉庫）を対象としています。

17頁

- (注) 「交通インフラの整備が進む首都圏物流網の中心」の下の図については、公表情報等を基に本資産運用会社が算出した数値を記載していますが、その内容等を保証するものではありません。

21頁

- (注1) 「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。以下同じです。取得予定資産取得後の「平均残存年数」は新規借入れ実行後の数値を記載しており、新規借入れ実行後の有利子負債の「平均残存年数」は、新規借入れ実行後の有利子負債を対象とした2022年9月5日時点での平均残存年数の数値を記載しています。

## 21頁 (続き)

(注2) 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2022年8月18日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と一致するとは限りません。なお、信用格付については2022年8月18日現在における長期発行体格付又は発行体格付の状況を記載しています。

## 22頁

(注1) 「賃貸借契約残存期間」は、2022年9月5日から、保有資産については2022年5月31日現在及び取得予定資産については2022年8月18日現在における各保有資産及び各取得予定資産の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、保有資産については2022年5月31日現在及び取得予定資産については2022年8月18日現在における各保有資産及び各取得予定資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貸借契約書）に記載された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。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。以下同じです。

(注2) 「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。

(注3) 「増減額」は、各期のテナント入替時における新テナントの月額賃料（共益費を含みます。）の総額から旧テナントの月額賃料（共益費を含みます。）の総額を控除した額を記載しています。

(注4) 「賃料増加率」は、各期のテナント入替時における旧テナントの月額賃料（共益費を含みます。）の総額に対する賃料増加額の割合を記載しています。

(注5) 「アマネク金沢」は2022年7月1日付で「アゴーラ・金沢」から名称変更しており、本資料においては変更後の名称を記載しています。

(注6) 「直接契約」とは、マスターリースではなく、テナントと賃貸借契約を直接締結する場合をいいます。以下同じです。

(注7) 「テナント属性」に係る分類は、本資産運用会社が、2022年5月31日現在における各テナントの取扱商品や業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱商品や業態の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。また、本資産運用会社は、コロナ禍における好需要が見込める又は悪影響が比較的小さいと本資産運用会社が考える商品を取り扱う又は業態に属するテナントについては、典型的に「コロナ禍に影響を受けにくいテナント属性」に分類しています。

(注8) 「賃料形態」は、2022年5月31日現在（ただし、保有資産のうちホテルについては、2022年6月1日以降2022年8月18日現在までに新たな賃貸借契約が締結されたものについては当該賃貸借契約が締結された時点）における各保有資産の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、2022年5月31日現在における各保有資産及び各取得予定資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貸借契約書）に基づく各賃料形態を記載しています。以下同じです。

## 23頁

(注1) 「長期負債比率」は、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、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。

なお、新規借入れ実行後の有利子負債総額は以下の計算式により求めた421,550百万円を前提とします。以下同じです。

新規借入れ実行後の有利子負債総額 = 2022年2月期末の有利子負債総額407,550百万円 + 2022年3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14,000百万円

(注2) 「平均利率」は、記載時点の有利子負債における利率を当該時点の元本残高又は借入予定金額に基づいて加重平均して算出しています。なお、平均利率の計算で使用する新規借入れの利率は、2022年7月27日時点の基準金利により試算し、短期借入金については0.26%、借入期間6.1年の長期借入金については0.55%、借入期間9.1年の長期借入金については0.81%として計算しています。

(注3) 「固定金利比率」は、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。

(注4) 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2022年8月18日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。以下同じです。

(注5) 「サステナブルファイナンス残高」は、各記載時点におけるグリーンローン、サステナビリティ・リンク・ローン、グリーンボンド、サステナビリティボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドの残高合計を記載しています。

## 24頁

- (注1) 削減枚数は、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙60枚（本募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいて目論見書（訂正事項分を含みません。）を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数（概算））、想定必要目論見書を約34,600部（前回公募増資における目論見書の印刷部数34,600部を計算の前提としています。）と仮定した上で算出した見込み数値であり、実際に印刷が不要となる用紙の枚数と一致することを保証又は約束するものではありません。
- (注2) 「J-REITに占める本投資法人の時価総額割合」は、Bloombergで公表された2022年6月末日時点の各J-REITの時価総額に基づき記載しています。

## 25頁

- (注) 「非住宅建築物件数」については、建築基準法第15条第1項に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事届（延床面積10㎡を超えるもの）を集計しています。

## 28頁

- (注1) 本頁に記載のグラフについては自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業を対象として、2022年3月2日から同月15日にかけて実施されたアンケート結果等を基に記載しています。
- (注2) 「環境性能評価を受けた物流施設の賃料増額許容幅」のグラフについては、環境性能認証を受けた物件について、現行賃料をどの程度上回る賃料を許容できるかについて回答した企業の割合を記載しています。2020年のアンケートは、物流企業及び荷主企業の双方を対象とした調査結果が、2022年のアンケートは、物流企業又は荷主企業のそれぞれを対象とする調査結果が公表されています。そのため、同グラフ中の2022年の数値は、公表された調査結果を基に、物流企業及び荷主企業の双方を対象とした場合を想定して計算したものです。そのため、物流企業及び荷主企業の双方を対象とする実際の調査結果とは異なる可能性があります。

## 29頁

- (注1) 「東京都以外首都圏」とは、千葉県、神奈川県及び埼玉県をいいます。
- (注2) 「東京23区のマンション賃料の動向」のグラフについては、中古マンション事例をもとに、統計的手法を用いて築年数の補正を行ったデータについて、エリア別、面積別、期間別に集計したものです。
- (注3) 「宿泊施設タイプ別客室稼働率」のグラフについては、観光庁「宿泊旅行統計調査」における宿泊施設タイプ別（6区分）（シティホテル、ビジネスホテル、リゾートホテル、旅館、簡易宿所及び会社・団体の宿泊所の6つのタイプの区分をいいます。）のうち、シティホテル、ビジネスホテル及びリゾートホテルの各区分並びに宿泊施設合計の客室稼働率を記載しています。