

# 本日公表のプレスリリース 「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

---

**Daiwa House REIT**

August 2023

 **大和ハウスリート投資法人**

(証券コード：8984)

# ディスクレームー

## ご投資にあたって

- 本資料は、2023年8月31日付「投資口売出しに関するお知らせ」、「2024年2月期の運用状況の予想の修正及び2024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）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「投資口売出目論見書」及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。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。）が売出人である大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）若しくは第三者から提供された情報又は大和ハウス若しく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、2023年8月31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、2023年8月31日現在の本投資法人の保有資産及び新規取得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、保有資産及び新規取得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、2023年8月31日現在、新規取得資産に係る売買契約は未締結であり、本投資法人は必ずしも新規取得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募集又は販売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募集又は販売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募集は行われません。
- 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. 本売出しの概要     | p. 3  |
| 2. 運用状況のアップデート | p. 6  |
| 3. Appendix    | p. 10 |

---

# 1. 本売出しの概要

---

- ◆ 大和ハウスは、中期経営計画に掲げる資本効率向上を目指すプロセスにおいて、本投資法人の投資口の一部売却を決定
- ◆ 併せて、本売出し後の保有投資口（91,200口）の継続保有方針と、スポンサーサポートが不変である旨を表明

## ▼ 売出しの概要

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 売出人                       | 大和ハウス工業株式会社               |
| オファリング形態                  | 売出し（旧臨時報告書方式）             |
| 売出し決議日                    | 2023年8月31日                |
| 募集地域                      | 国内市場及びユ-口市場（Regulation S） |
| 募集総額                      | 約270億円                    |
| 売出口数                      | 95,000口                   |
| OA売出口数                    | 5,000口（上限）                |
| 本売出し後<br>大和ハウスの<br>保有投資口数 | 91,200口<br>ロックアップ期間：1年間   |

## ▼ 大和ハウス（スポンサー）による投資口売却の経緯・背景と今後の方針

### 経緯・背景

- 大和ハウスは2022年5月公表の「第7次中期経営計画」で掲げている、持続的な成長を実現する収益モデルの進化を目的とする資本効率向上のため、本投資法人の投資口の一部売却を決定
- 本売出しによる回収資金は、大和ハウスの財務戦略・投資戦略に基づき、拡大していく不動産開発投資に充当
- 売却手法については、大和ハウスと本資産運用会社において、真摯に検討を行い、本投資法人の**既存投資主をはじめ、幅広い投資家への公平な投資と対話の機会を重視**し、本売出しを選択

### 今後の方針

- 本売出し後に、大和ハウスが保有する本投資法人の投資口合計91,200口については、追加売却は予定せず、継続保有
- 本売出し後も優先的売買交渉権の付与等の**本投資法人に対する多様なサポートは不変**

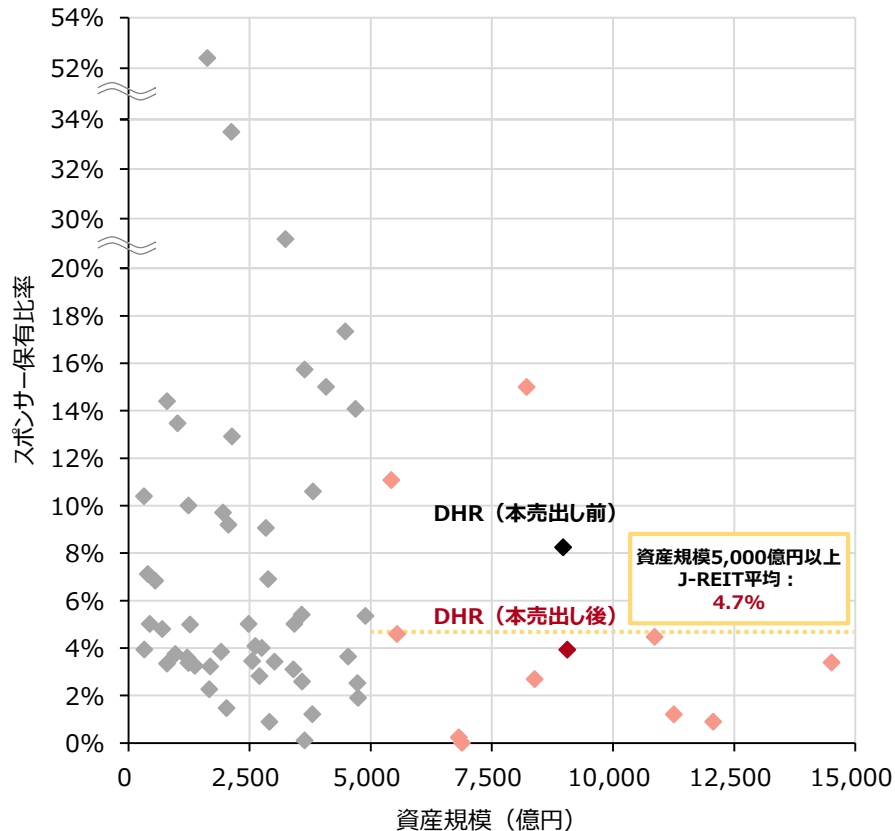
これまでと同様に本投資法人は、スポンサーサポートを活用しながら、持続的な投資主価値の向上を目指す

# 不変のスポンサーサポート

- ◆ 本売出し後もスポンサーは投資口の継続保有方針を表明。資産規模が同水準のJ-REITと比較し平均的な保有比率を維持
- ◆ 優先的売買交渉権の付与等のスポンサーによるサポートは不変であり、将来的なパイプライン物件の拡充も期待される

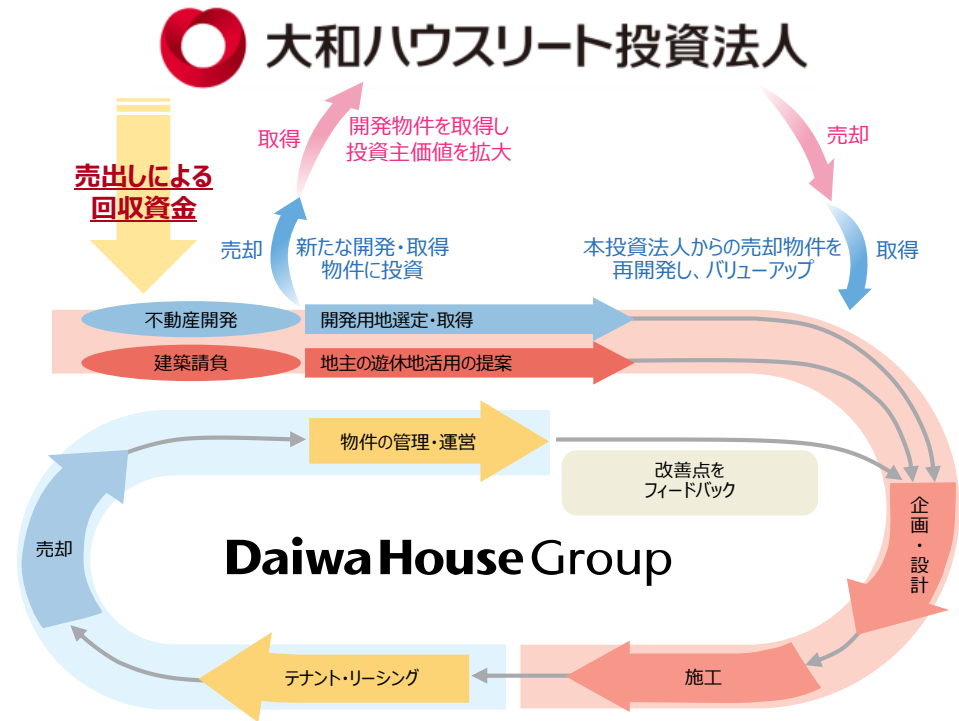
## 本売出し後のスポンサー保有比率

- ✓ 本売出し後のスポンサーによる本投資法人(DHR)の投資口保有比率は3.9%となり、資産規模が同水準のJ-REITと比較して平均的な保有比率を維持



## 資金循環とスポンサーサポート

- ✓ 本売出しによる回収資金はスポンサーのバリューチェーンに基づく優良資産の開発に再投資され、将来的な本投資法人のパイプライン物件の拡充が期待される



## 2. 運用状況のアップデート

---

# 継続的なスポンサーサポートと1口当たり分配金の成長

- ◆ スポンサーパイプラインからの新規物件の取得、スポンサーグループのリーシングサポートにより、1口当たり分配金が向上
- ◆ 2024年2月期の1口当たり予想分配金は当初予想比+0.9%上昇

## スポンサーパイプラインからの物件取得

- ✓ 大和ハウスグループのコスモスインシアとの長期固定契約



MIMARU東京 八丁堀

- ✓ 大和ハウスによる開発物件を取得



Dプロジェクト門真 I

## スポンサーグループのリーシングサポート

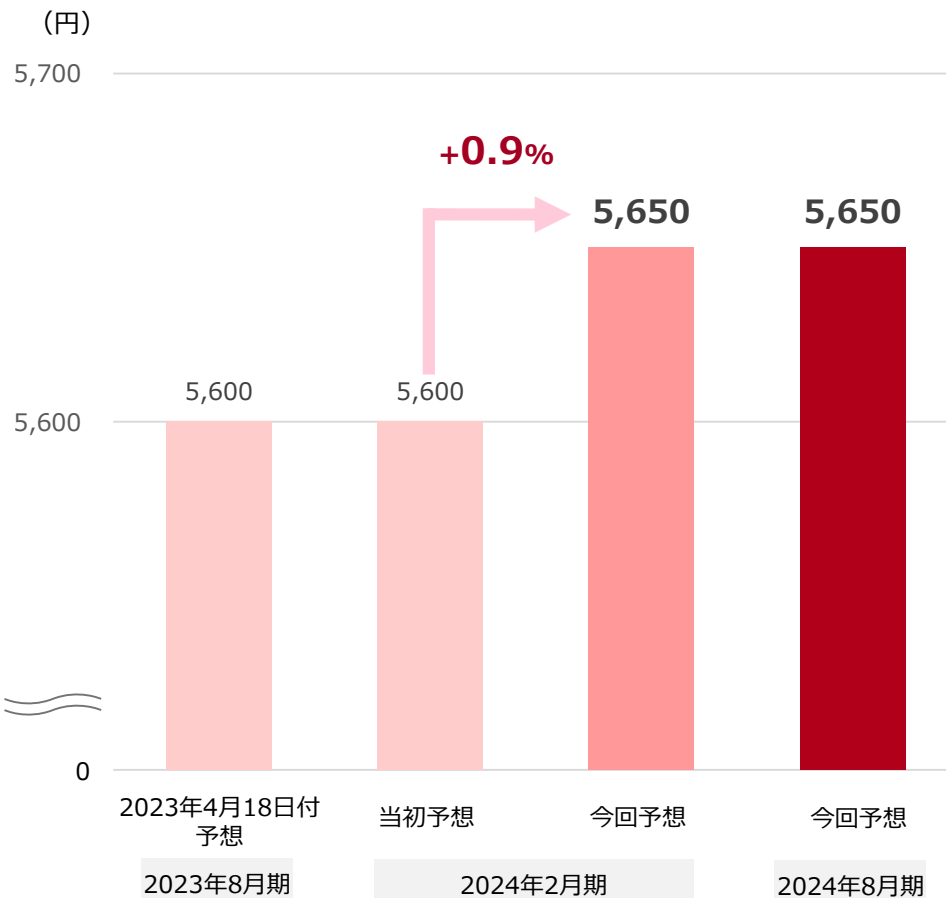
物流施設



Dプロジェクト久喜 II

- ✓ 2023年6月末で契約満了に伴い退去したテナントの後継として、空室期間なく新テナントへの賃貸借を開始

## 1口当たり予想分配金



(注1) 上記「1口当たり予想分配金」は、利益超過分配金を含む金額であり、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により公表した業績予想プレスリリース等に記載された業績予想数値に基づき算定しています。なお、当該各数値はそれぞれの業績予想時点における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。

(注2) 2024年2月期の1口当たり予想分配金(今回予想)については、利益超過分配金総額1,972百万円(1口当たり850円)、そのうち一時差異等調整引当額は1,876百万円(1口当たり809円)、その他の利益超過分配(出資の払戻し)は95百万円(1口当たり41円)を、2024年8月期の1口当たり予想分配金(今回予想)については、利益超過分配金総額1,960百万円(1口当たり845円)、そのうち一時差異等調整引当額は1,888百万円(1口当たり814円)、その他の利益超過分配(出資の払戻し)は71百万円(1口当たり31円)を見込んでいます。



## HO-007 MIMARU東京 八丁堀

ホテル



### 人気の観光スポットへのアクセスが良好な立地

- JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約3分に所在、近隣は飲食店や商店が多数立ち並び商業繁華性の高い立地であることから、ホテルとしての立地優位性が高い
- 日本有数の商業地域である「東京」駅をはじめ、人気の観光スポットである築地や銀座エリアへのアクセスが良好

### 中長期滞在に適した「アパートメントホテル」

- 客室は全室キッチン付きで、平均客室面積38㎡以上、収容人数4名/室以上、客室数74室のアパートメントホテルであり、インバウンドや国内レジャー客の宿泊需要に適した施設

### ホテルブランド

- 「MIMARU」は、都市部主要駅から徒歩5分圏内、商業立地、観光スポットが近接する立地に出店
- 全客室内にミニキッチンとダイニング空間を確保し、共用部にはランドリースペースなども備えており、中長期滞在者に利便性が高い

|           |              |
|-----------|--------------|
| 所在地       | 東京都中央区       |
| 建築時期      | 2019年2月27日   |
| 取得予定価格    | 5,114百万円     |
| 鑑定評価額     | 5,480百万円     |
| 取得予定日     | 2023年9月1日    |
| NOI利回り    | 4.0%         |
| 償却後NOI利回り | 3.4%         |
| 土地/建物     | 所有権          |
| 賃借人       | 株式会社コスモスイニシア |



### 「み」んなで泊「まる」、だから「ミマル」

- “暮らすように滞在する”がテーマ、中長期滞在向け「アパートメントホテル」
- 全室リビング・ダイニング、キッチン付きの客室、食器や調理器具なども常備
- 人数売り料金ではなく、客室料金で提供（人数によらず、同料金）
- スタッフは外国人観光客向けに多言語対応も可能



グループ・ファミリーに 広い客室 長期滞在に ルームチャージ料金 多言語対応



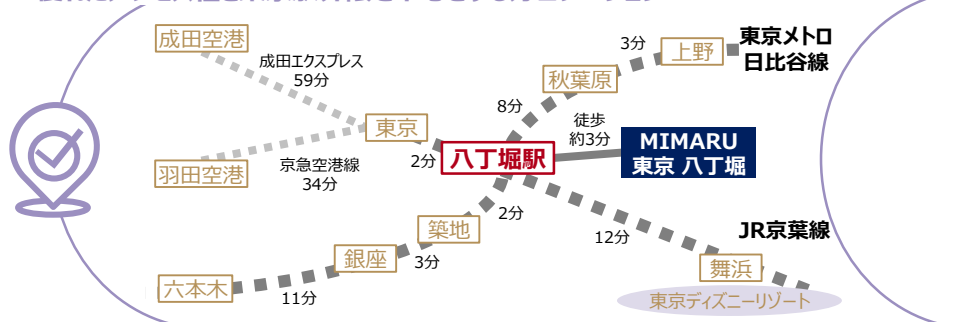
### 特別な体験を提供するコンセプトルーム

- ベッドの上で出迎える巨大なガビゴンのぬいぐるみをはじめ、オリジナルデザインの皿やカップを備えた部屋は、ポケモンファンにとっては特別な空間（ポケモンルーム）
- 照明一体型プロジェクター「popIn Aladdin」でプライベートシアターを楽しめる部屋もあり、アクセス抜群のホテルで卒業旅行を楽しむなど、多様な体験も提供



©Pokémon. ©Nintendo/Creatures Inc./GAME FREAK inc.  
ポケットモンスター・ポケモン・Pokémonは任天堂・クリエーターズ・ゲームフリークの登録商標です。

### 優れたアクセス性と東京駅界隈を中心とする好ロケーション



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**

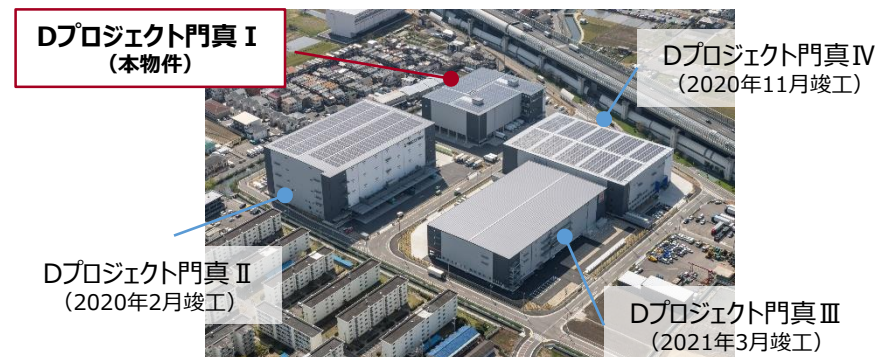
- 地上4階建、常温倉庫・冷凍冷蔵自動倉庫・冷蔵倉庫を備え、三温度帯をカバーする希少性の高い施設
- 荷物用エレベーター3基、垂直搬送機2基が設置され、効率的な保管・庫内作業が可能。1階にはトラックバースを3面（常温・冷蔵用含む）備え、ドックシェルター21基分が設置されている、搬出入・配送効率が高い仕様

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 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    | 3,120百万円          |
| 鑑定評価額     | 3,450百万円          |
| 取得予定日     | 2023年10月2日        |
| NOI利回り    | 6.4%              |
| 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。本物件はそのうちの1物件



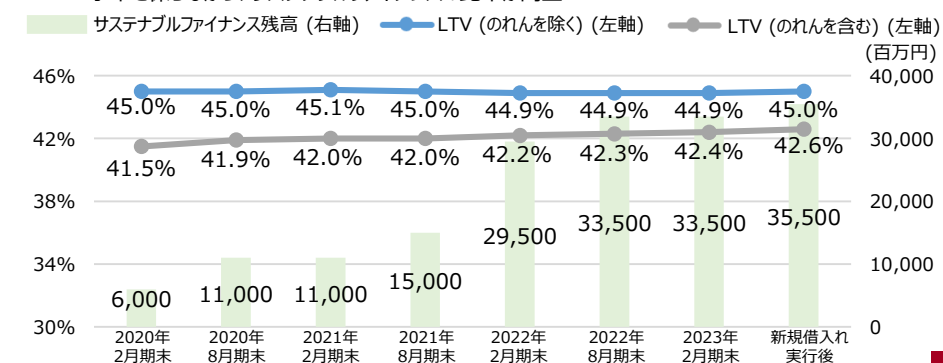
(※) 2023年8月31日現在、新規取得資産を除く上記の各物件について、本投資法人が取得する予定はありません。

**グリーンローンを調達**

- 本物件の取得に伴いグリーンローンの調達を予定

| 借入先         | 借入予定金額 (百万円) | 利率   | 借入期間 |
|-------------|--------------|------|------|
| 株式会社SBI新生銀行 | 1,000        | 固定金利 | 8.5年 |
| 株式会社関西みらい銀行 | 1,000        |      |      |

- LTV水準を保ちながら、サステナブルファイナンスの比率が向上



# 3. Appendix

---

# 強固なスポンサーサポート

- ◆ 大和ハウスグループの豊富なパイプラインが継続
- ◆ 本売出し後も優先的売買交渉権の付与等のスポンサーによる多様なサポートは不変

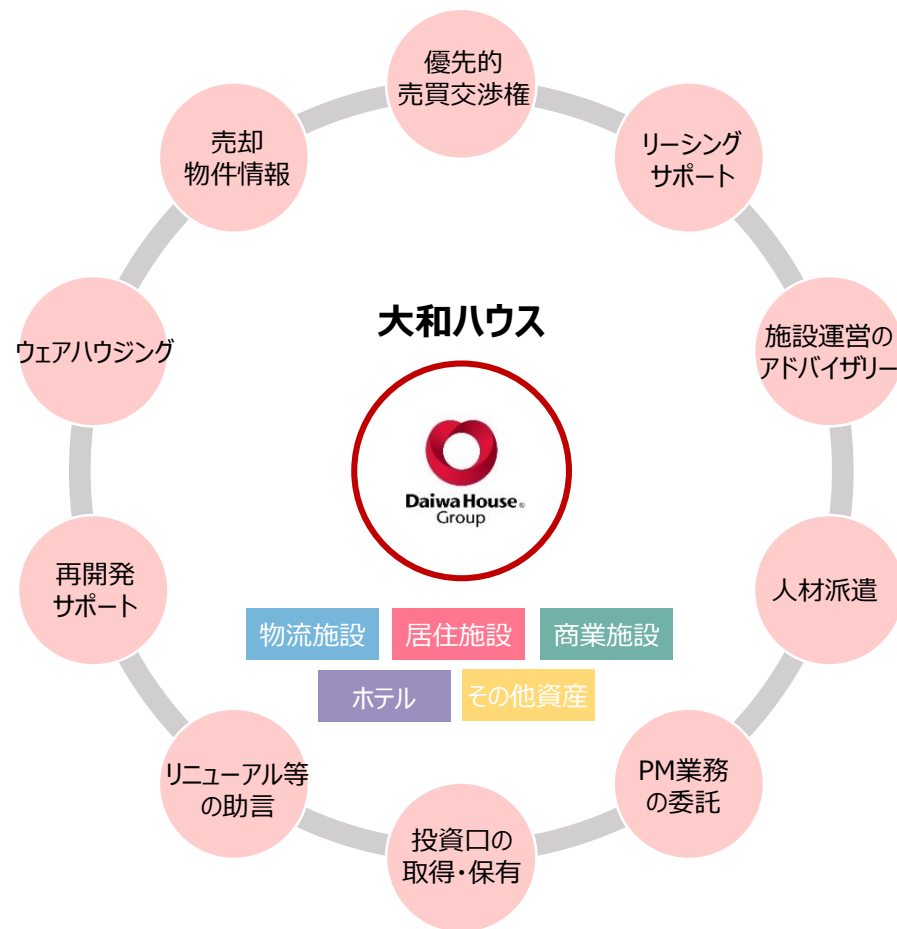
## 大和ハウスグループのパイプライン

| 物件名称           | タイプ      | 所在地      | 竣工年月     | 階数        | 延床面積                   |
|----------------|----------|----------|----------|-----------|------------------------|
| Dプロジェクト門真Ⅱ     | BTS型     | 大阪府門真市   | 2020年2月  | 6階建       | 24,386 m <sup>2</sup>  |
| Dプロジェクト門真Ⅳ     | BTS型     | 大阪府門真市   | 2020年11月 | 4階建       | 17,022 m <sup>2</sup>  |
| 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 m <sup>2</sup>  |
| 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 m <sup>2</sup>  |
| DPL新横浜Ⅱ        | マルチテナント型 | 神奈川県横浜市  | 2022年9月  | 5階建       | 101,699 m <sup>2</sup> |
| 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 m <sup>2</sup> |
| DPL坂戸          | マルチテナント型 | 埼玉県坂戸市   | 2020年3月  | 4階建       | 178,711 m <sup>2</sup> |
| DPL三郷Ⅲ         | マルチテナント型 | 埼玉県三郷市   | 2022年7月  | 5階建       | 85,593 m <sup>2</sup>  |
| DPL浦安Ⅲ         | マルチテナント型 | 千葉県浦安市   | 2022年9月  | 5階建       | 76,416 m <sup>2</sup>  |
| 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 m <sup>2</sup>  |
| 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 m <sup>2</sup> |
| DPL流山Ⅱ         | マルチテナント型 | 千葉県流山市   | 2023年4月  | 4階建       | 143,134 m <sup>2</sup> |
| DPL久喜宮代        | マルチテナント型 | 埼玉県南埼玉郡  | 2022年11月 | 4階建       | 164,834 m <sup>2</sup> |
| 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 m <sup>2</sup> |
| DPL広島観音        | マルチテナント型 | 広島県広島市   | 2021年10月 | 5階建       | 78,159 m <sup>2</sup>  |
| 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 m <sup>2</sup> |
| イーアス高尾         | モール型     | 東京都八王子市  | 2017年6月  | 4階建       | 80,758 m <sup>2</sup>  |
| ダイワロイネットホテル西新宿 | ホテル      | 東京都新宿区   | 2018年2月  | 地下1階、14階建 | 11,384 m <sup>2</sup>  |

(注) 2023年8月31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。

## 多様なスポンサーサポート

- ✓ 物件供給サポートを含め、本売出し後も本投資法人に対するスポンサーサポートは不変

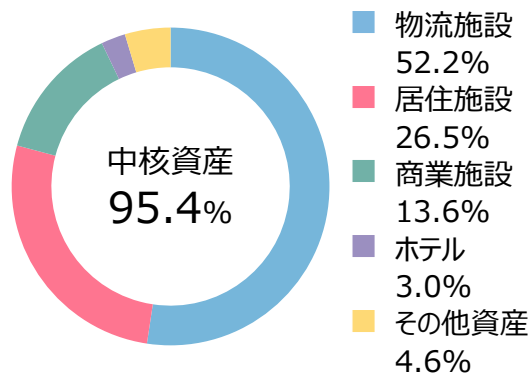




# ポートフォリオ・サマリー（新規取得資産取得後）

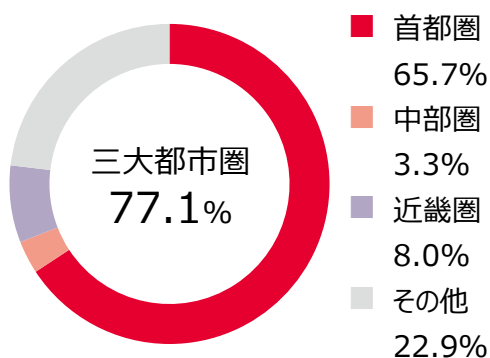
|                          | ポートフォリオ                                            | 物流施設                                               | 居住施設                                              | 商業施設                                                | ホテル                                                 | その他資産                   |
|--------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| 取得（予定）価格                 | 905,783 百万円                                        | 473,241 百万円                                        | 240,323 百万円                                       | 123,219 百万円                                         | 27,340 百万円                                          | 41,660 百万円              |
| 物件数                      | 232 物件                                             | 67 物件                                              | 129 物件                                            | 23 物件                                               | 7 物件                                                | 6 物件                    |
| 平均築年数                    | 12.8 年                                             | 10.5 年                                             | 17.6 年                                            | 15.6 年                                              | 9.3 年                                               | 6.6 年                   |
| 稼働率                      | 99.7 %                                             | 100.0 %                                            | 98.0 %                                            | 99.8 %                                              | 100.0 %                                             | 99.7 %                  |
| 地域別投資比率<br>(取得（予定）価格ベース) | 首都圏 65.7 %<br>中部圏 3.3 %<br>近畿圏 8.0 %<br>その他 22.9 % | 首都圏 71.7 %<br>中部圏 3.4 %<br>近畿圏 5.6 %<br>その他 19.2 % | 首都圏 86.0 %<br>中部圏 2.8 %<br>近畿圏 9.0 %<br>その他 2.1 % | 首都圏 26.5 %<br>中部圏 1.9 %<br>近畿圏 18.8 %<br>その他 52.8 % | 首都圏 47.7 %<br>中部圏 16.5 %<br>近畿圏 5.4 %<br>その他 30.5 % | 首都圏 8.2 %<br>その他 91.8 % |

## 用途別ポートフォリオ

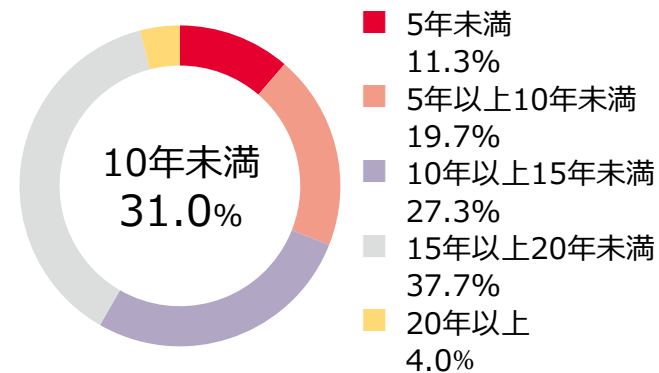


(取得（予定）価格ベース)

## 地域別ポートフォリオ



## 築年数別ポートフォリオ



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
- 手許資金の有効活用

## 事業価値

## 社会価値

## ESG戦略

- GRESB、CDPなど第三者機関からのESG評価の向上
- 温室効果ガス（GHG）排出量の削減
- 生物多様性保全の推進
- 本資産運用会社の人的資本経営、健康経営の推進による資産運用リスクの低減
- サステナビリティ指標連動報酬の導入によるESG推進のコミットメント

(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。

## 4頁

(注) オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合、野村證券株式会社は、大和ハウスから、オーバーアロットメントによる売出しの売出数を上限として、追加的に本投資口を取得する権利（以下「グリーンシュレージョン」といいます。）を付与されます。本売出し後の大和ハウスが保有する本投資法人の投資口数及び保有比率については、グリーンシュレージョンがすべて行使されたと仮定した場合の数値を記載しています。以下同じです。

## 5頁

(注1) 「資産規模」とは、本投資法人については、本売出し前は、本投資法人の保有資産（2023年8月31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。）に係る取得価格の合計額を、本売出し後は、本投資法人の保有資産及び新規取得資産(注2)に係る取得（予定）価格（(注3)に定義します。）の合計額をいいます。本投資法人以外のJ-REITについては、2023年6月末時点において開示済の直近の有価証券報告書又は決算短信に基づいて集計しています。

(注2) 「新規取得資産」とは、「MIMARU東京 八丁堀」及び「Dプロジェクト門真 I」を総称していいます。以下同じです。なお、2023年8月31日（木）開催の本資産運用会社の取締役会において、新規取得資産を取得することを決議しており、新規取得資産のうちDプロジェクト門真 I の取得については、同日開催の本投資法人の役員会の承認を得ています。これらの決議及び承認を以下「本件決議」といいます。

(注3) 「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。）及び新規取得資産に係る本件決議において承認された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税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。なお、2023年8月31日現在、新規取得資産に係る売買契約は未締結であり、取得予定価格は実際の売買金額と一致するとは限りません。以下同じです。

(注4) 「スポンサー保有比率」とは、本投資法人以外の各J-REITについては、2023年6月末時点における発行済投資口数に占めるスポンサー保有投資口数の割合をいい、2023年6月末時点において開示済の直近の有価証券報告書又は資産運用報告（以下、本(注4)において「開示資料」といいます。）をもとに計算しています。また、スポンサー保有比率の計算上、各J-REITが開示している、投資法人の投資主、資産運用会社の株主その他の関係者であって、開示資料においてスポンサー又はスポンサーグループ（スポンサーの子会社・関連会社を含みます。）として開示されている者が保有する投資口（実質的に保有する場合を含みます。）をスポンサー保有投資口数に含めて計算しています。ただし、開示資料から判明する範囲で集計しているため、各J-REITの実際のスポンサー保有比率とは異なる可能性があります。

(注5) 「資産規模5,000億円以上J-REIT平均」は、資産規模5,000億円以上の各J-REITのスポンサー保有比率（本投資法人については本売出し前のスポンサー保有比率）を単純平均して計算しています。

## 7頁

(注1) 「スポンサーパイプライン」には、大和ハウスグループ(注2)が開発した物件について、将来的に本投資法人に売却することを前提に第三者が一時的に保有している場合を含みます。以下同じです。

(注2) 「大和ハウスグループ」とは、大和ハウス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432社、持分法適用関連会社54社及び持分法非適用関連会社1社（2023年3月31日現在）により構成され、「スポンサーグループ」ということがあります。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

## 8頁

- (注1) 「建築時期」は、主である建物の登記簿上の新築時点を記載しています。主であ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。以下同じです。
- (注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年6月30日です。
- (注3) 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。  

$$\text{NOI利回り} = \frac{\text{新規取得資産のNOI}}{\text{取得予定価格}}$$
 新規取得資産の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（(注4)において、「運営純収益」といいます。）を使用しています。以下同じです。
- (注4) 「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。  

$$\text{償却後NOI利回り} = \frac{\text{新規取得資産の償却後NOI}}{\text{取得予定価格}}$$
 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。
- (注5) 「特別な体験を提供するコンセプトルーム」に掲載の写真是、コンセプトルームのイメージ写真であり、本物件の内装と一致するとは限りません。
- (注6) 「優れたアクセス性と東京駅界隈を中心とする好ロケーション」について、八丁堀駅からの所要時間は公開情報を基に記載していますが、実際の所要時間とは異なる可能性があります。

## 9頁

- (注1) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年7月31日です。
- (注2) 「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、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。なお、新規借入れ実行後の残高は、2023年2月期末のサステナブルファイナンス残高に、Dプロジェクト門真 I の取得資金の一部に充当するために行う借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）による増加見込額を加えることにより求めています。
- (注3) 「LTV（のれんを除く）」は、以下の計算式により計算されます。  

$$\text{LTV（のれんを除く）（\%）} = \frac{\text{各時点の有利子負債（借入金 + 投資法人債）の総額}}{\text{各時点の総資産（のれんを除く）}} \times 100$$
- (注4) 「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により計算されます。  

$$\text{LTV（のれんを含む）（\%）} = \frac{\text{各時点の有利子負債（借入金 + 投資法人債）の総額}}{\text{各時点の総資産（のれんを含む）}} \times 100$$
- (注5) 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409,550百万円を前提とします。  

$$\text{新規借入れ実行後の有利子負債総額} = \text{2023年2月期末の有利子負債総額} 407,550 \text{百万円} + \text{2023年3月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額} 2,000 \text{百万円}$$
- (注6) 新規借入れ実行後の「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。  

$$\text{新規借入れ実行後の総資産（のれんを除く）} = \text{2023年2月期末の総資産} 960,621 \text{百万円} - \text{2023年2月期末におけるのれんの額} 53,520 \text{百万円} + \text{2023年3月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額} 2,000 \text{百万円}$$
- (注7) 新規借入れ実行後の「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。  

$$\text{新規借入れ実行後の総資産（のれんを含む）} = \text{2023年2月期末の総資産} 960,621 \text{百万円} - \text{2023年8月期ののれん償却額見込額} 1,982 \text{百万円} + \text{2023年3月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額} 2,000 \text{百万円}$$

## 12頁

- (注1) 「平均築年数」は、2023年10月2日現在における各資産の築年数(注2)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。
- (注2) 「築年数」は、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。
- (注3) 「稼働率」は、保有資産については2023年6月30日現在及び新規取得資産については2023年8月31日現在における各資産の稼働率（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。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。