



Daiwa House®
Group

 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

 大和ハウスリート投資法人

// 合併説明会資料

2016年4月18日

合併の意義

- 1 “外部成長力の強化”と“内部成長機会の追求”を目的とした「総合型REIT」への転換
- 2 「規模拡大」による“J-REIT業界でのポジショニング”と“運用柔軟性”の向上
- 3 「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速



Daiwa House®
Group

「共に創る。共に生きる。」

 大和ハウス・レジデンシャル投資法人

 大和ハウスリート投資法人

運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と
分配金の安定・向上による投資主価値の最大化

合併スキームと今後のスケジュール

// 合併の概要



// 合併スキーム(投資法人)

合併の方式	大和ハウス・レジデンシャル投資法人を存続投資法人、大和ハウスリート投資法人を消滅投資法人とする吸収合併方式
合併比率	1 : 2.2
投資主総会決議	各投資法人の投資主総会において、合併契約の承認に係る議案の承認(特別決議 ^(注1))が前提 ^(注2) (大和ハウス・レジデンシャル投資法人及び大和ハウスリート投資法人の投資主総会決議による承認が合併の条件)

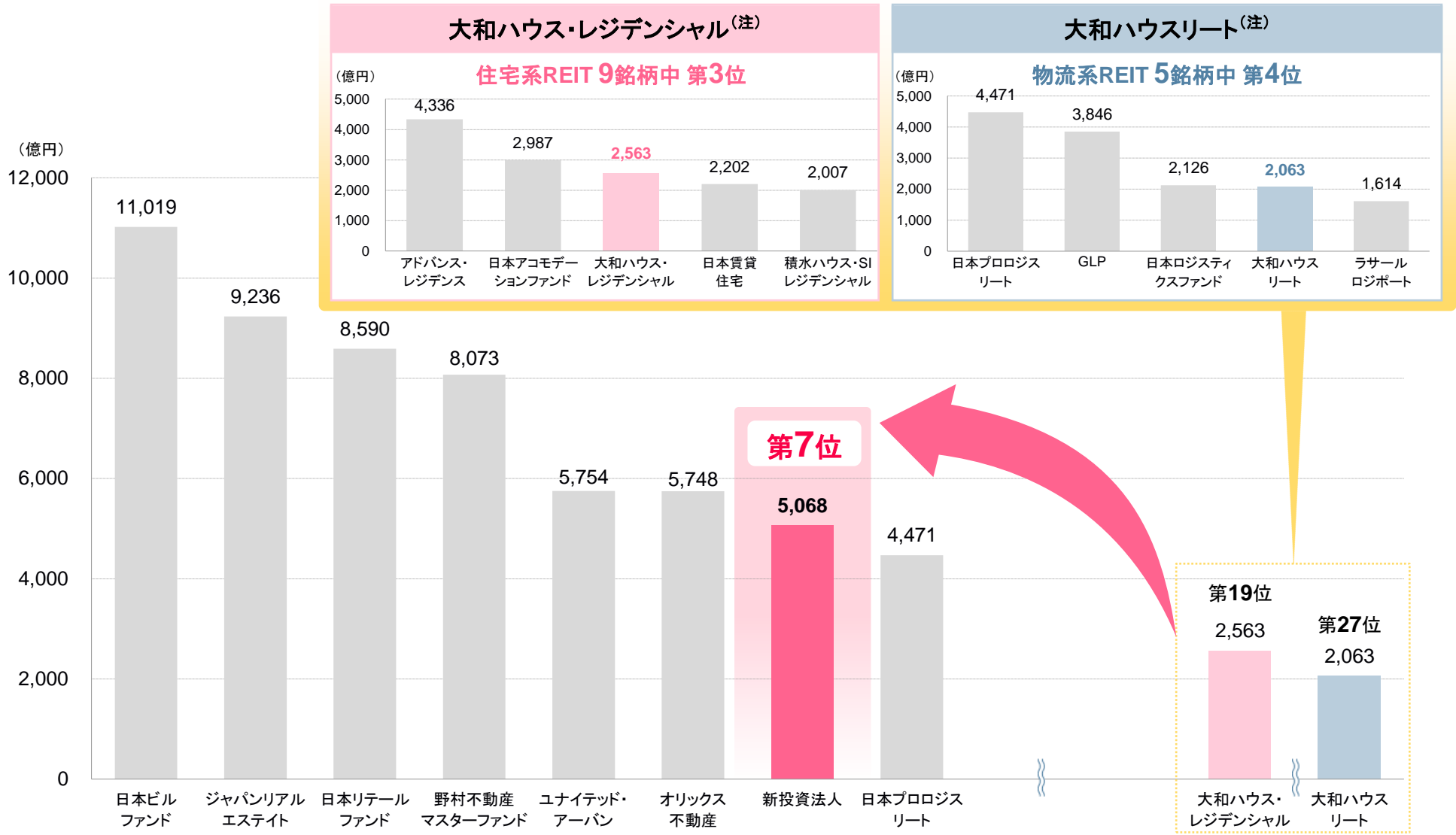
- (注1) 発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主の出席及び出席投資主の議決権の2/3以上の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます
- (注2) 存続投資法人においては、規約変更に係る議案の承認(特別決議)等が、消滅投資法人においては資産運用委託契約の解約に係る議案の承認(普通決議^(注3))等が、それぞれ必要となります

// 今後のスケジュール

合併契約締結 (投資法人・資産運用会社)	2016年4月15日
大和ハウスリート投資法人 投資主総会(予定)	5月27日
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資主総会(予定)	6月17日
大和ハウスリート投資法人 上場廃止日(予定)	8月29日
合併効力発生(予定)	9月1日

- (注3) 出席投資主の議決権の過半数の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます
- (注4) 大和ハウスリートの投資主総会基準日は2016年2月29日、大和ハウス・レジデンシャルの投資主総会基準日は2016年5月6日(予定)です

J-REIT業界におけるポジショニング(資産規模)



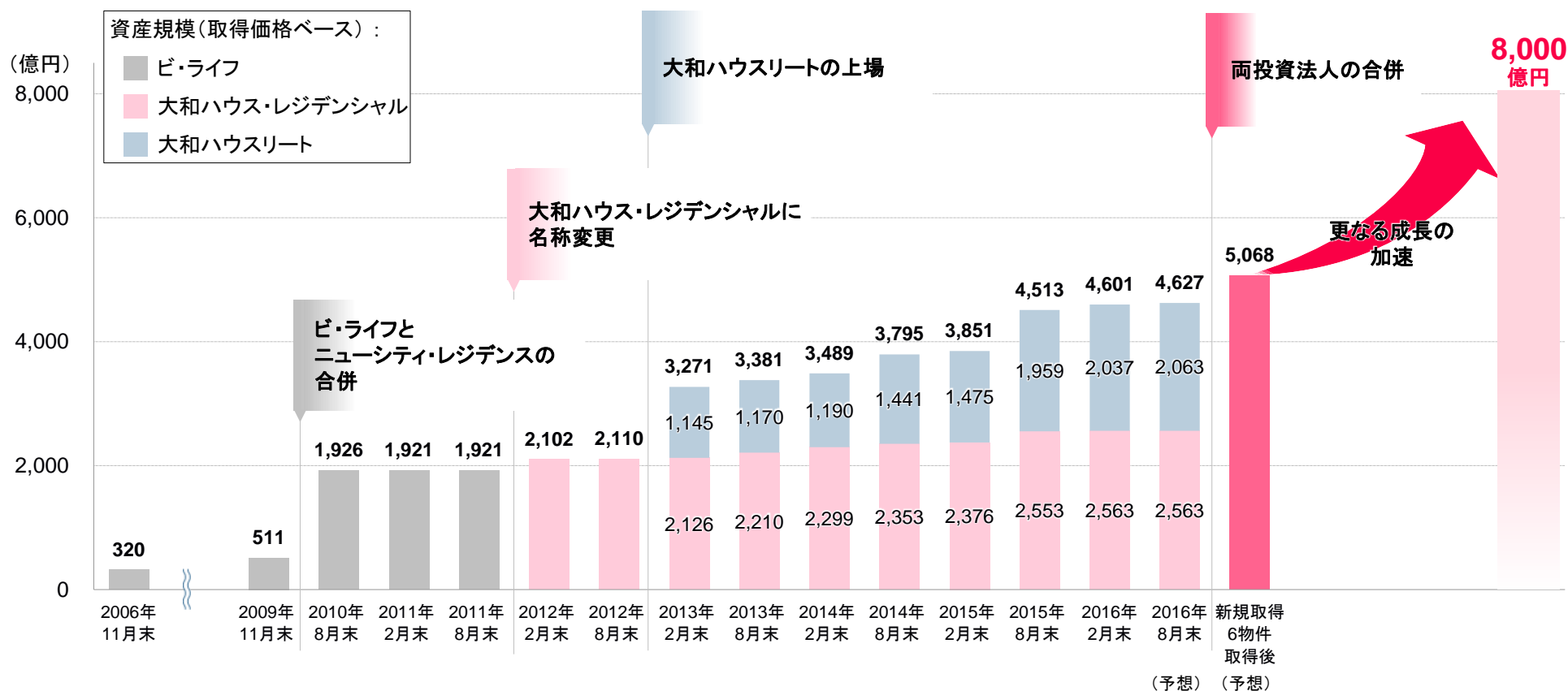
(注) 2016年3月31日時点における各投資法人の保有資産の取得価格の総額(取得及び譲渡予定の物件を含みます)を記載しています(大和ハウスリートは2016年6月取得予定のDプロジェクト鳥栖増築棟を含みます)
新投資法人の資産規模は大和ハウス・レジデンシャルの取得価格と大和ハウスリートの2016年2月期末鑑定評価額の合計値に新規取得予定資産6物件の取得予定価格を加えた金額を記載しています
それぞれの資産規模は億円未満の数値を切り捨てています

成長の軌跡と今後の目標

◆ 大和ハウスグループの開発物件を中心に取得し、資産規模 8,000億円を目指す

各投資法人単独での成長

新投資法人としての
新たな成長



(注) 大和ハウス・レジデンシャルと大和ハウスリートの資産規模は億円未満の数値を切り捨てていますので、それぞれの表示上の合計額が上図の合計額と一致しない場合があります
新投資法人の資産規模は大和ハウス・レジデンシャルの2016年2月期末における取得価格と大和ハウスリートの2016年2月期末鑑定評価額の合計値に新規取得予定資産6物件の取得予定価格を加えた金額を記載しています

取得機会の増加及び運用柔軟性の向上

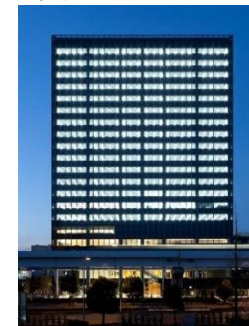
- ◆ 大和ハウスグループの幅広い開発対象に沿って、投資対象を拡大
- ◆ 保有資産の入替等、ポートフォリオ価値向上のための施策を推進

<従来の投資対象>



<新たな投資対象^(注)(例)>

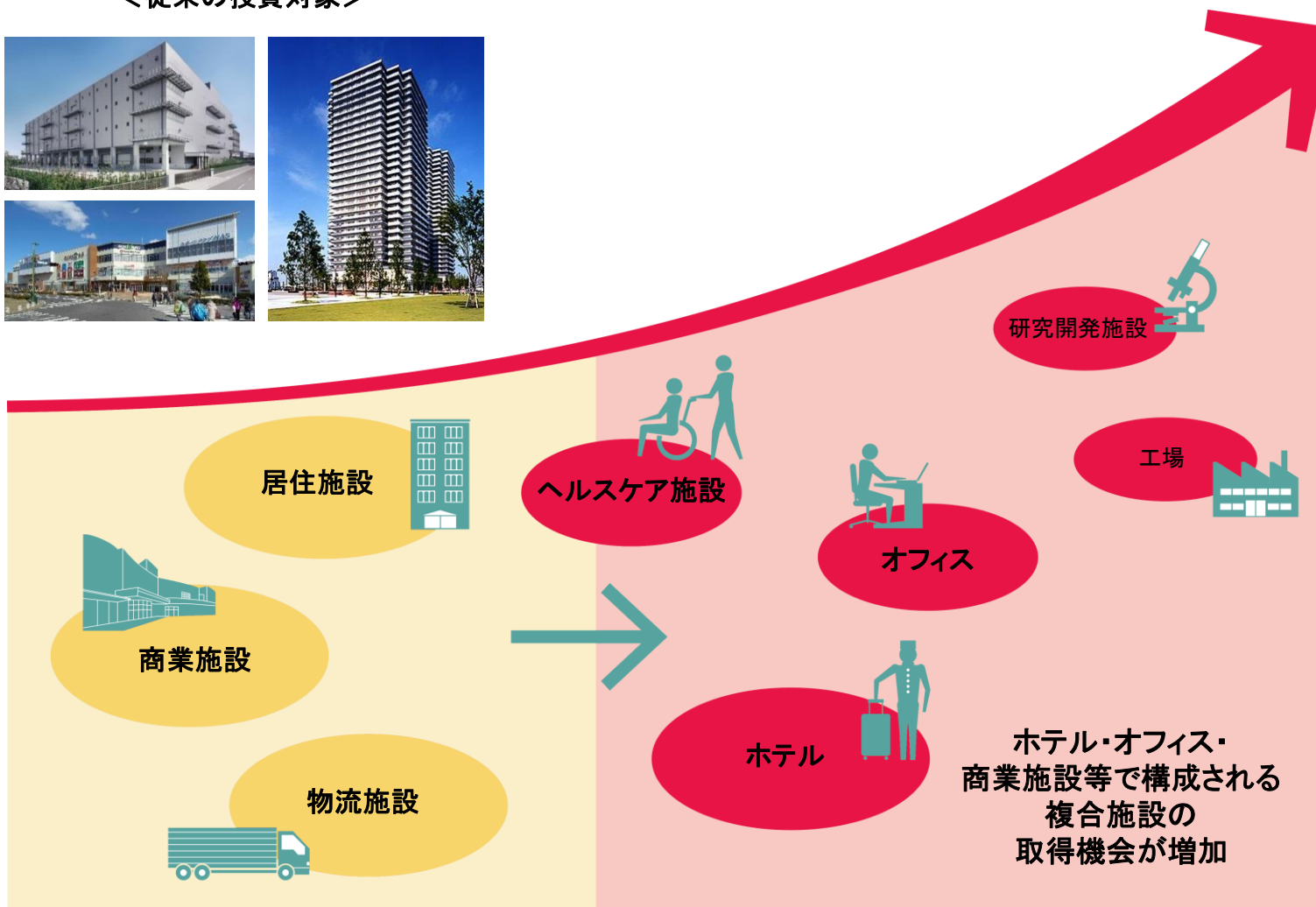
有明セントラルタワー



ダイワロイヤル有明プロジェクト



広島二葉の里プロジェクト



(注) 本書の日付現在、大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスリートは、大和ハウスグループと上記新たな投資対象(例)に記載の各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定のものはありません

新投資法人の投資方針

// 投資対象

中核資産

80%以上

- 物流施設 (BTS型、マルチテナント型)
- 居住施設 (コンパクト、ファミリー)
- 商業施設 (モール型、ロードサイド型、アーバン型)
- ホテル

その他資産

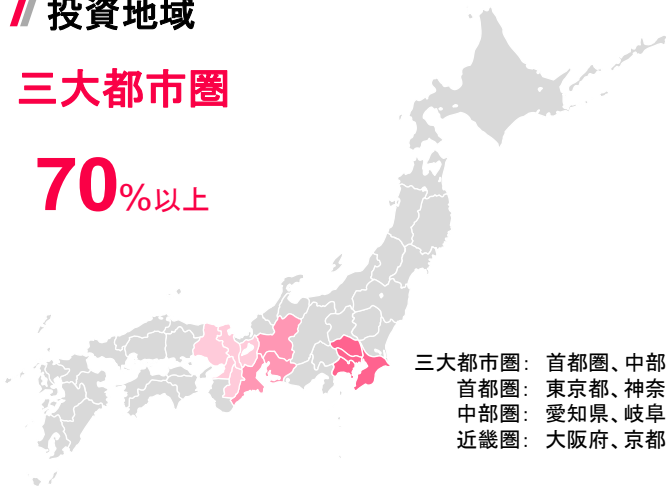
20%以下

- オフィス
- ヘルスケア施設 等

// 投資地域

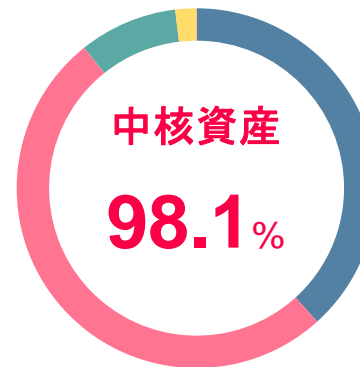
三大都市圏

70%以上



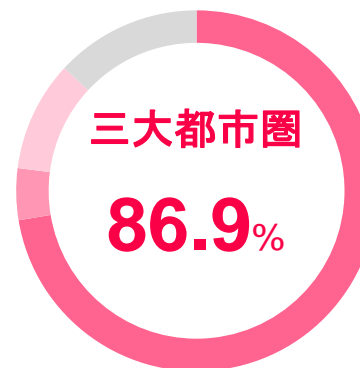
- 三大都市圏: 首都圏、中部圏、近畿圏
- 首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
- 中部圏: 愛知県、岐阜県、三重県
- 近畿圏: 大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県

// 合併後のポートフォリオ(用途別)(取得価格ベース)(注)



- 物流施設(34物件)
194,108百万円
38.3%
- 居住施設(142物件)
258,339百万円
51.0%
- 商業施設(10物件)
44,810百万円
8.8%
- その他(3物件)
9,630百万円
1.9%

// 合併後のポートフォリオ(地域別)(取得価格ベース)(注)



- 首都圏 72.4%
- 中部圏 4.6%
- 近畿圏 9.9%
- その他 13.1%

(注) 2016年4月15日時点で公表している新規取得予定資産6物件の取得を考慮して試算した見込み数値を記載しています

新規取得予定資産の概要

◆ 新投資法人は大和ハウスグループから物流施設、居住施設、商業施設、ホテル等^(注1)の6物件を取得予定

物件名	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル 那覇おもろまち)	Dプロジェクトひびき灘	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	カスターリア人形町Ⅲ	ロイヤルパークス梅島	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店
用途	複合施設 ^(注1) (オフィス・ホテル・商業)	物流施設	物流施設	居住施設	居住施設	商業施設
取得予定価格	7,600百万円	2,080百万円	1,280百万円	2,000百万円	2,020百万円	2,230百万円
鑑定評価額	7,600百万円	2,100百万円	1,300百万円	2,170百万円	2,150百万円	2,260百万円
取得予定時期	2016年9月	2016年9月	2016年9月	2016年9月	2016年9月	2016年9月
鑑定NOI利回り ^(注2)	5.9%	6.3%	6.3%	4.9%	6.9%	6.8%
所在地	沖縄県那覇市	福岡県北九州市	岩手県滝沢市	東京都中央区	東京都足立区	福岡県北九州市
アクセス	沖縄都市モノレール 「おもろまち」駅 徒歩5分	新若戸道路 「北浜出入口」 8.5km	東北自動車道 「盛岡IC」 6km	東京メトロ 「人形町」駅 徒歩3分	東武スカイツリーライン 「梅島」駅 徒歩5分	九州自動車道 「小倉東IC」 0.5km
竣工年月	2011年7月	2008年9月	2015年10月	2014年10月	2010年9月	2007年10月
稼働率 ^(注3)	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	100.0%
土地面積	7,880.42㎡ ^(注4)	39,659.00㎡	14,355.00㎡	529.80㎡	4,217.10㎡	6,789.55㎡
延床面積	34,180.43㎡ ^(注4)	19,967.90㎡	4,289.89㎡	3,754.28㎡	7,913.65㎡	6,506.99㎡

取得予定価格合計
17,210百万円

鑑定評価額合計
17,580百万円

平均鑑定NOI利回り
6.1%

稼働率
100.0%

(注1) 当該物件は、ホテルの他、オフィス及び商業施設が含まれ、新投資法人では「その他資産」に分類されます。新投資法人は不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する予定です
 (注2) 不動産鑑定評価書における直接還元法の運営純収益 / 取得予定価格
 (注3) 稼働率は2016年2月29日時点
 (注4) 一棟全体の面積を記載しています

<那覇新都心センタービル
(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)>



<Dプロジェクトひびき灘>



<Dプロジェクト盛岡Ⅱ>



<カスターリア人形町Ⅲ>



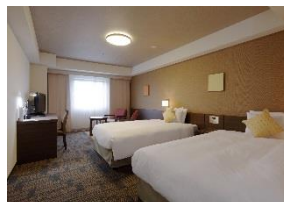
<ロイヤルパークス梅島>



<スポーツデポ・ゴルフ5
小倉東インター店>



那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)



// エリア特性

- 那覇新都心エリアは、行政、オフィス、商業、住宅の機能を有する複合都市
- ゆいレール「おもろまち」駅から徒歩約5分に位置しており、那覇市の中心である「国際通り」までのアクセスも良好

// 物件特性

- オフィスとホテル用途を中心とした高い競争力を有する複合ビル
- 那覇エリアの中では、1フロアの規模が最大級のビルであり、エリア内では高水準の設備を備えたオフィスビルである。特にまとまった面積と一定の設備水準を必要とし、人(特に女性)の採用が重要なコールセンターをはじめとする情報通信関連企業、車を主たる業務手段とする企業に対して高い訴求力を有する
- 客室も広く、繁華街から少し離れているため落ち着いた環境であり、利便性と快適性を備えたホテルである。全体的にグレード感が高く、那覇市内では非常に人気が高い

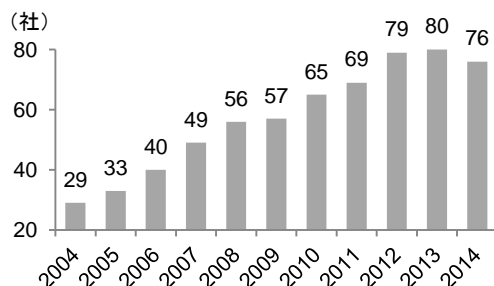


オフィス・ホテル、
それぞれのフロアに
専用のエレベーター

- 凡例
- ホテルフロア
 - オフィスフロア
 - 商業フロア
 - ホテル用エレベーター
 - オフィス用エレベーター

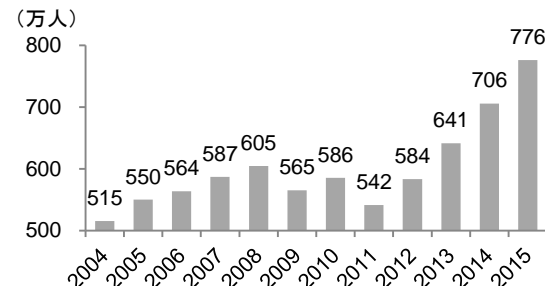


◆ 沖縄県に新規立地したコールセンター社数



(出所)「業種別立地企業の推移」(沖縄県)を基に作成

◆ 沖縄県への入域観光客数の推移



(出所)「沖縄県入域観光客統計概況」を基に作成

新投資法人の概要

	大和ハウス・レジデンシャル ^(注1)		大和ハウスリート ^(注1)		新規取得予定資産 ^(注1) (2016年4月15日時点)		新投資法人 ^(注2) (2016年9月28日時点見込み)		
ポートフォリオ	資産規模 (取得価格ベース)	+	256,349百万円	+	17,210百万円	▶	506,887百万円^(注3)		
	物件数	+	142物件	+	6物件	▶	189物件		
	総資産	+	258,590百万円	+	—	▶	569,230百万円^(注4)		
	NOI利回り	+	5.5%	+	6.1% ^(注5)	▶	5.4%^(注6)		
	平均築年数	+	10.3年	+	4.9年	▶	8.5年		
	稼働率	+	96.0%	+	100.0%	▶	98.7%		
財務	LTV	+	54.8%	+	—	▶	44.6% (48.4%)^(注7)		
	有利子負債額	+	141,663百万円	+	—	▶	253,663百万円		
	格付	+	AA- (JCR) A+ (R&I)	+	AA- (JCR)	▶	—		
投資主価値	1口当たりNAV	+	191,454円	+	—	▶	213,643円		
	1口当たり純資産	+	148,707円	+	—	▶	195,610円		
				2016年8月期 予想		2016年8月期 予想	▶		2017年8月期 予想
	1口当たり予想分配金 ^(注8)			4,510円		9,000円	▶		4,700円
	合併比率調整後 1口当たり予想分配金 ^(注9)			4,510円		4,090円	▶		
							増減率 ^(注10)	大和ハウス・レジデンシャル +4.2%	
								大和ハウスリート +14.9%	
								資産規模 ^(注3) 506,887百万円 189物件	

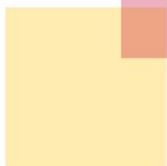
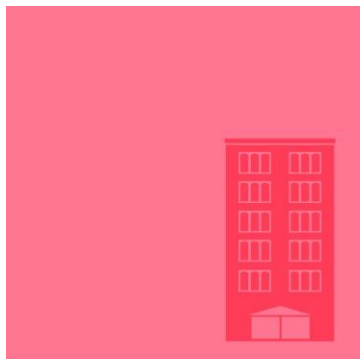
※ 本ページに関する注記は次頁下段に記載しています

新投資法人の業績予想

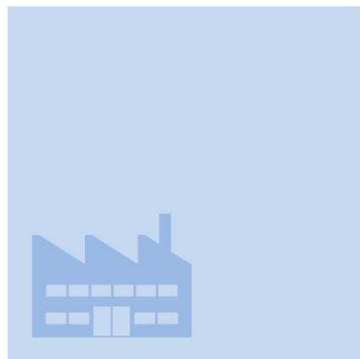
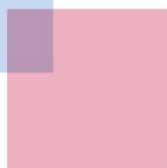
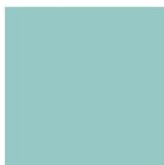
	第22期(2017年2月期) 予想	第23期(2017年8月期) 予想	増減
営業収益	17,386百万円	17,501百万円	+114百万円
営業費用	11,184百万円	10,328百万円	▲855百万円
のれん償却費	1,113百万円	1,113百万円	0百万円
営業利益	6,202百万円	7,172百万円	+970百万円
経常利益	5,018百万円	6,027百万円	+1,009百万円
当期純利益	5,017百万円	6,027百万円	+1,009百万円
内部留保取崩額	2,046百万円	1,113百万円	▲933百万円
分配金総額	7,064百万円	7,140百万円	+75百万円
1口当たり当期純利益 (A)	3,302円	3,967円	+665円
1口当たり内部留保取崩額 (B)	1,347円	732円	▲615円
1口当たり分配金 (A)+(B)	4,650円	4,700円	+50円
保有物件数	189物件	189物件	

※前頁注記

- (注1) 大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスの2016年2月期決算数値、又は2016年2月29日現在の数値を記載しています。なお、大和ハウスについては2016年6月取得予定のDプロジェクト鳥栖増築棟を含みません
- (注2) 2016年4月15日時点で公表している新規取得予定資産6物件の取得に伴い予定されている借入・返済を考慮して試算した見込み数値を記載しています
- (注3) パーチェス法により大和ハウス・レジデンシャルを取得企業とし、大和ハウスの資産を時価で承継する見込みのため、大和ハウス・レジデンシャルの取得価格と大和ハウスの2016年2月期末鑑定評価額及び新規取得予定資産6物件の取得予定価格の合計値を記載しています
- (注4) 総資産にはのれん44,544百万円(見込額)を含みます
- (注5) 新規取得予定資産のNOI利回りは鑑定NOI利回りを記載しています
- (注6) NOI利回りは、2016年2月期の実績NOI及び鑑定NOIを用いて算出しています
- (注7) ()内には、新投資法人の総資産から正ののれん44,544百万円(見込額)を除いて算出した予想数値を記載しています
- (注8) 1口当たり予想分配金は、大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスの2016年4月15日公表の業績予想数値を記載しています
- (注9) 大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスの2016年4月15日公表の1口当たり予想分配金(それぞれ4,510円、9,000円)を合併比率で除した数値を記載しています
- (注10) 2017年8月期の新投資法人の1口当たり予想分配金 / 2016年8月期の合併比率調整後1口当たり予想分配金



合併の意義及び今後の方針



両投資法人の特徴と現状の課題



投資対象	<ul style="list-style-type: none"> ■ 居住施設及び高齢者向け住宅 ■ 東京都心を中心とするポートフォリオ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設 ■ 首都圏を中心とするポートフォリオ
ポートフォリオ ^(注1)	■ 142物件 2,563億円	■ 41物件 2,063億円 ^(注2)
ポジション ^(注1)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模:住宅系REIT 第3位 ■ 時価総額:住宅系REIT 第3位 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資産規模:物流系REIT 第4位^(注2) ■ 時価総額:物流系REIT 第4位
キャッシュフロー	■ 住宅のポートフォリオ分散効果に基づく安定したキャッシュ・フロー	■ 長期固定契約に基づく安定したキャッシュ・フロー
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2010年4月にニューシティ・レジデンス投資法人と合併 ■ 大和ハウスグループからの安定した取得実績 ■ 第三者からの豊富な取得実績 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 大和ハウスグループからの豊富なパイプラインを活用した物流施設の取得実績 ■ 商業施設については第三者からも取得実績を有する
運用実績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 上場以来10年超にわたる運用実績 ■ 2008年12月に大和ハウス工業がメインスポンサーとなり、成長を推進 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設立以来8年超にわたる運用実績 ■ 上場後約3年で第1ステージの目標である資産規模2,000億円を達成
現状の課題	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料の変動ペースが緩やかであるため、内部成長機会が限定的 ■ 居住施設の物件取得環境の激化による外部成長ペースの鈍化及び新規物件取得機会の減少 ■ LTV水準の高止まり 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物流施設がBTS型の長期固定契約であるため、内部成長機会が限定的 ■ 物流系REIT分野で5銘柄中第4位の資産規模^(注1、2)

(注1) 2016年3月31日時点

(注2) 2016年6月取得予定のDプロジェクト鳥栖増築棟を含みます

合併の意義 ①

“外部成長力の強化”と“内部成長機会の追求”を目的とした「総合型REIT」への転換

取得機会の拡大による 外部成長力の強化

- 従来の物流施設、居住施設、商業施設に加え、ホテルやオフィスなど投資対象を更に広げ、複合施設を含めた多様な資産取得を可能とすることで、持続的な外部成長力を強化

収益安定性の維持

- 物流施設・居住施設・商業施設という収益安定性の高い資産を中核資産とする投資方針を継続
- リスク・リターンの特徴が異なる多様な資産への投資によって、分散したポートフォリオを構築し、高い収益安定性を維持

賃料上昇ポテンシャル がある資産の取得

- 従来の収益安定性に加え、合併後は賃料上昇ポテンシャルがある資産（マルチテナント型物流施設、都市型商業施設、ホテル、オフィス等）の取得を目指す

「総合型REIT」への転換を通じた外部成長及び内部成長の更なる強化による
投資主価値の最大化

「規模拡大」による“J-REIT業界でのポジショニング”と“運用柔軟性”の向上

資本市場での ポジショニングの向上

- 資産規模(取得価格)は5,000億円超となり、J-REIT業界におけるポジショニングが大幅に向上
- 時価総額の増加に伴って、投資口の流動性が向上し、MSCI Global Standard Indicesなどの株式指標への採用が視野に入る

ポートフォリオ運用 及び財務戦略の 柔軟性向上

- 内部留保や繰越欠損金を活用し、保有資産の入替等、ポートフォリオの価値を向上させる施策を柔軟かつ積極的に推進できる
- 大規模物件の取得やM&A等への取り組みが容易に

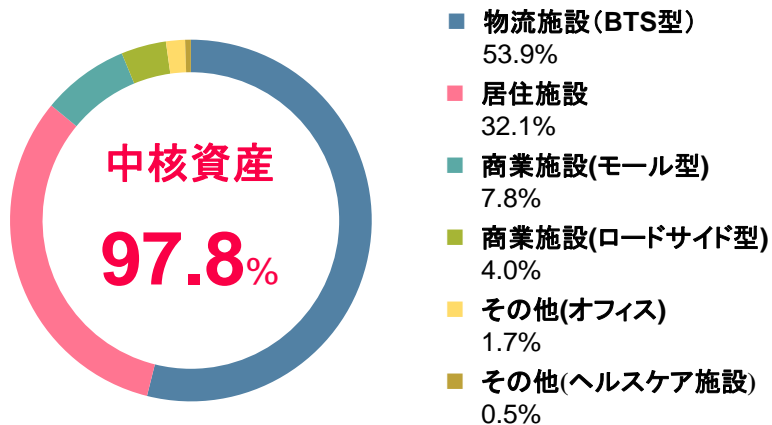
ポートフォリオの キャッシュ・フローの 安定化

- 物件・テナントの増加・分散の進展によるキャッシュ・フローの安定化

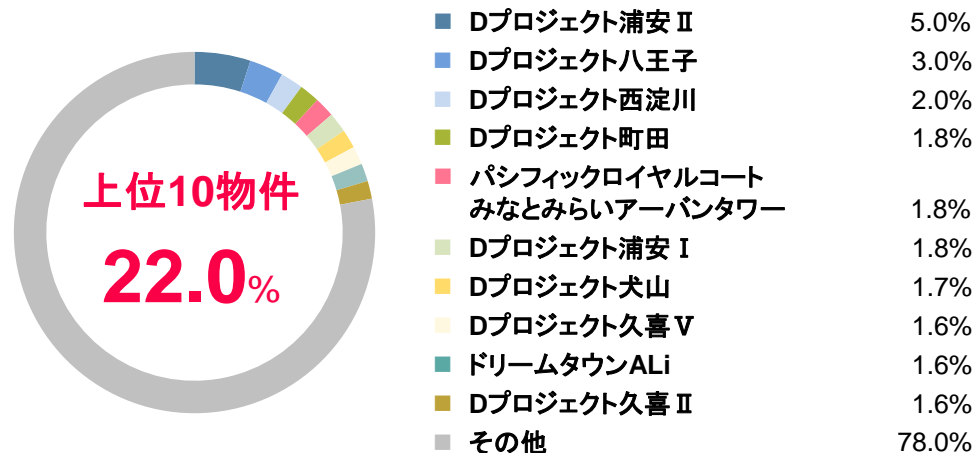
「規模拡大」による“J-REIT業界でのポジショニング”と
“ポートフォリオ運用・財務戦略の柔軟性”の向上による投資主価値の最大化

資産規模の拡大に伴う分散の進展によるポートフォリオの安定性の向上

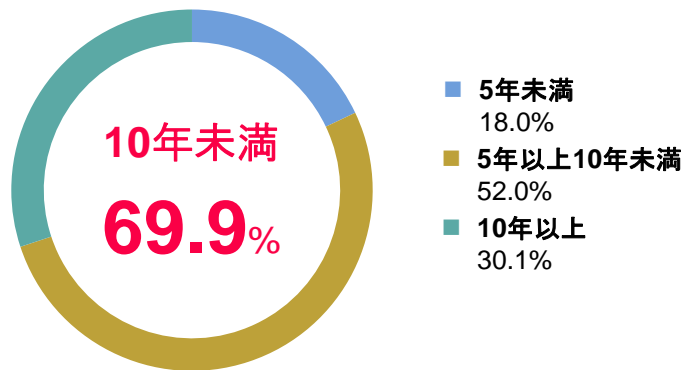
// 用途タイプ別(賃貸可能面積ベース)(注1)



// 上位10物件比率(取得価格ベース)(注2)



// 築年数別(取得価格ベース)(注2)



// 上位10テナント比率(賃貸面積ベース)(注1)



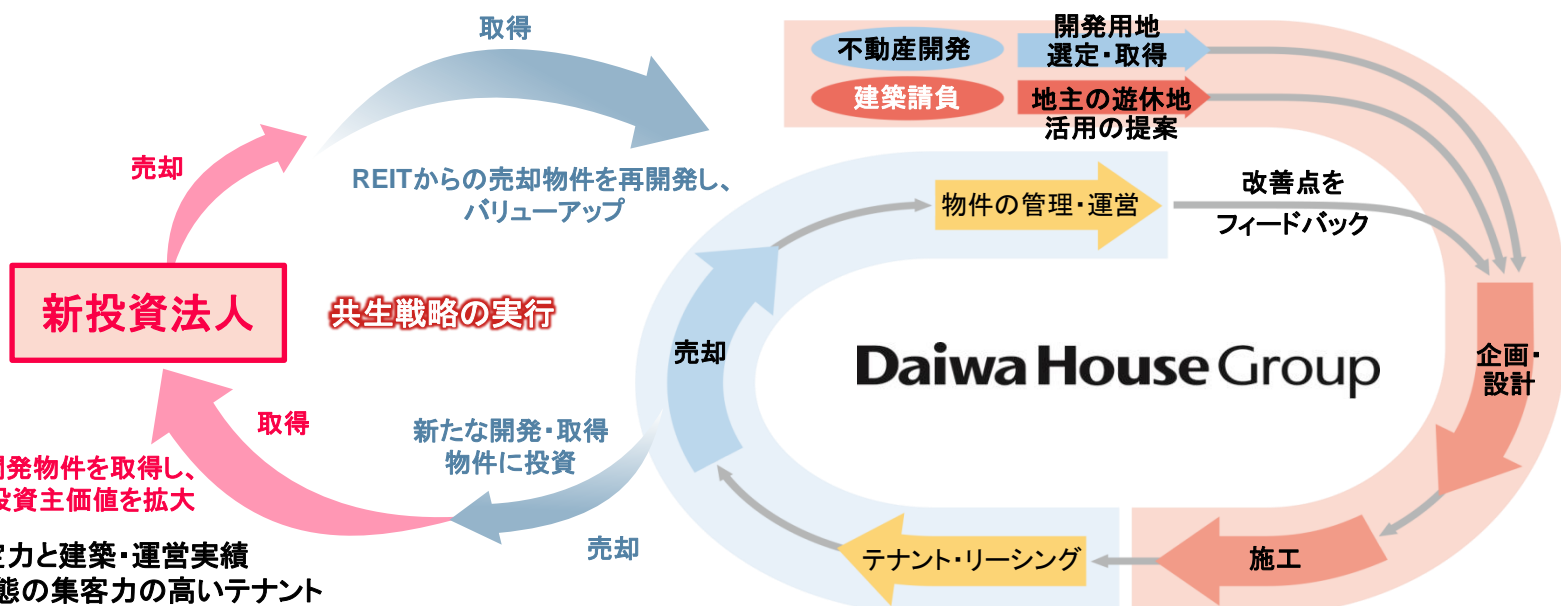
(注1) 2016年2月29日現在の和和ハウス・レジデンシャル及び和和ハウスの賃貸可能面積もしくは賃貸面積の合計値に新規取得予定資産6物件の賃貸可能面積もしくは賃貸面積を加えた合計に占める割合を示しています
なお、那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)については、一棟全体の賃貸可能面積もしくは賃貸面積を用いて計算しています

(注2) 和和ハウス・レジデンシャルの取得価格と和和ハウスの2016年2月期末鑑定評価額に新規取得予定資産6物件の取得予定価格を加えた総額に占める割合を示しています
なお、和和ハウスの2016年6月取得予定のDプロジェクト鳥栖増築棟を含みます

合併の意義 ③

「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速

◆ 大和ハウスグループの企画、開発、施工、テナント・リーシング、管理、運営のノウハウを結集し、一貫通貫して新投資法人をサポート



立地の選定力と建築・運営実績
多業種・業態の集客力の高いテナント
長年にわたる多様な企業との信頼関係・全国を網羅するネットワーク

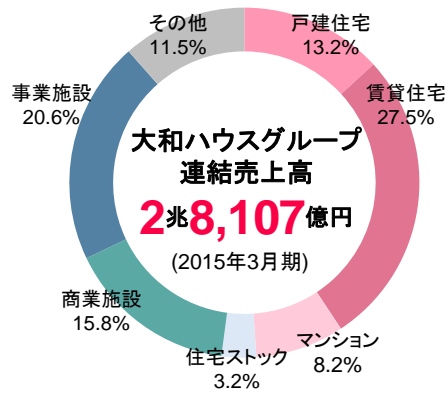
物流関連事業の
開発敷地面積^(注2)
5,002,672㎡

商業施設管理
賃貸可能面積^(注4)
4,835,502㎡

賃貸住宅管理
総管理戸数^(注3)
435,515戸

都市型ホテル
保有・運営施設数^(注5)
39ヶ所
(総客室数 **8,755室**)

医療・介護施設の
建築実績^(注6)
4,424件



グループ 企業数
145社

グループ 正社員数
34,903人

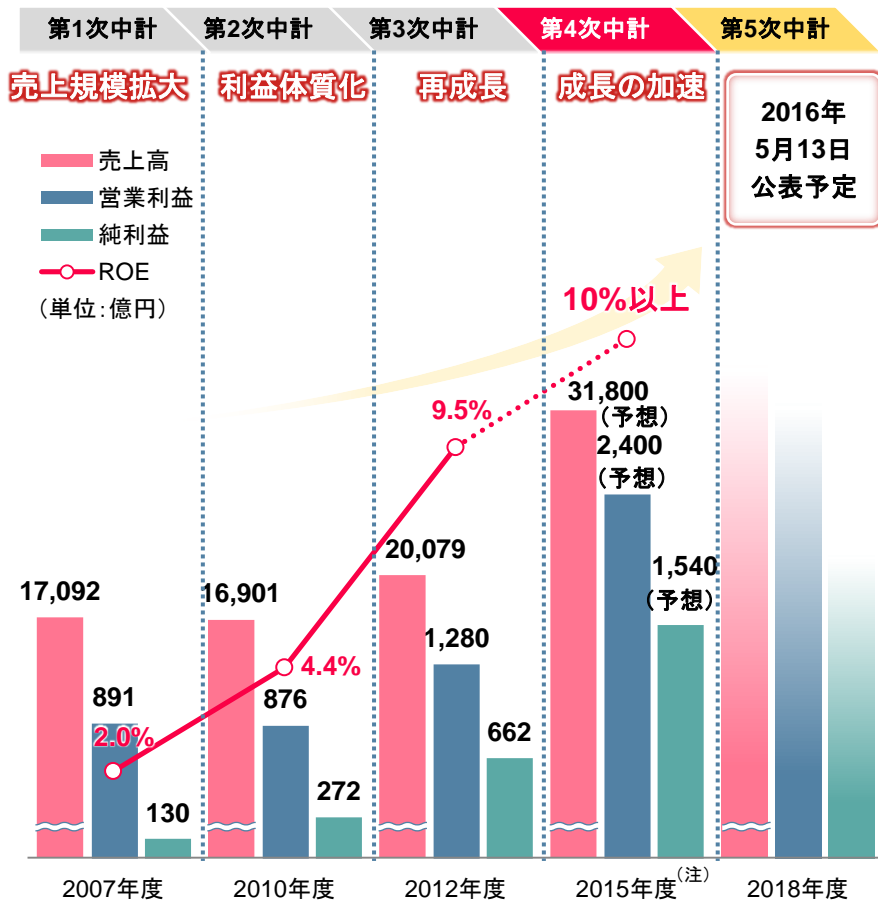
(出所) 大和ハウス工業株式会社 2015年3月期 アニュアルレポート

(注1) 数値は、グループ企業数及びグループ正社員数(2015年4月1日時点)を除き、いずれも2015年3月31日時点
(注2) 企画・開発中のものを含まず
(注3) 大和リビング、大和リビングマネジメント、日本住宅流通の3社合計
(注4) 大和リース、大和情報サービス、ダイワロイヤルの3社の賃貸建物における貸付可能面積の合計を指します
(注5) ロイトン札幌、大阪マルビルを含まず
(注6) 大和ハウス工業株式会社 個別の数値を記載しています

大和ハウスグループの成長に沿った更なる発展

◆ 優先的売買交渉権を含むパイプラインサポートを通じ、大和ハウスグループの開発物件を取得

// 大和ハウスグループの中期経営計画



(出所) 大和ハウス工業株式会社 第4次中期経営計画及び2016年3月期第3四半期決算概要から作成
(注) 2016年3月期第3四半期末時点の大和ハウスグループ業績予想を記載しています

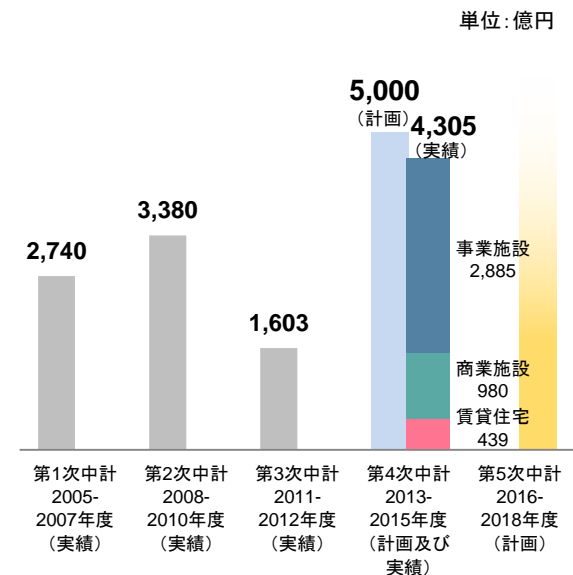
// 大和ハウスグループの賃貸等不動産の内訳

単位: 億円

流動化不動産	4,187
稼働中	1,718
賃貸住宅	72
商業施設	523
事業施設	973
海外	150
収益不動産	2,976
稼働中	2,560
賃貸住宅	295
商業施設	1,809
事業施設	416
賃貸等不動産合計	7,171

(出所) 大和ハウス工業株式会社 2016年3月期第3四半期 決算概要から作成
(注) 2015年12月末時点

// 大和ハウスグループにおける不動産開発への投資計画



(注) 2015年12月末時点

// 大和ハウス工業による新投資法人への出資

- ◆ 投資主の利益と投資法人のスポンサーの利益を共通のものとするという観点から、新投資法人の投資口について継続保有する方針

大和ハウス工業の保有口数(保有比率): 169,600口(11.2%)(注)

(注) 2016年2月期末時点の大和ハウス工業の両投資法人保有投資口数を前提に、合併比率を考慮した数値を記載しています

大和ハウスグループのパイプライン

// 物流施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
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㎡
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

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
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㎡

(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 本書の日付現在、大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスイートは、大和ハウスグループと上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定のものはありません

<Dプロジェクト北八王子A棟・B棟・C棟>



<DPL相模原>



<DPL横浜大黒>



<DPL三郷>



<DPL福岡糟屋>



<イーアスつくば>



<Dプロジェクト和光A棟>



大和ハウスグループのパイプライン(開発中の物件を含む)

// 居住施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	戸数
ロイヤルパークス荻窪	コンパクト/ ファミリー	東京都杉並区	2005年3月	共同住宅:157戸
ロイヤルパークス リバーサイド	コンパクト/ ファミリー	東京都足立区	2010年12月	共同住宅:200戸
ロイヤルパークスERささしま	コンパクト/ ファミリー/ 有料老人ホーム/ 保育園	愛知県名古屋市	2015年3月	共同住宅:430戸、 老人ホーム:66戸、 保育園、デイサービス、 コンビニエンスストア、 シェアハウス
名古屋市中区プロジェクト	コンパクト/ ファミリー	愛知県名古屋市	2016年1月	共同住宅:99戸
新宿区四谷プロジェクト	コンパクト/ ファミリー	東京都新宿区	2017年2月 (予定)	共同住宅:91戸、 店舗:1戸
港区赤坂九丁目プロジェクト	コンパクト/ ファミリー	東京都港区	2017年2月 (予定)	共同住宅:116戸、 店舗:1戸

<ロイヤルパークスERささしま>



<有明セントラルタワー>



// ホテル・複合施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	階数	延床面積
ダイワロイヤル 有明プロジェクト	ホテル/ 商業/ コンベンション	東京都江東区	2018年3月 (予定)	地下1階、 17階建	22,500㎡
広島二葉の里プロジェクト	ホテル/オフィス/ 商業	広島県広島市	2019年3月 (予定)	23階建	47,123㎡

<ダイワロイヤル有明プロジェクト>



<広島二葉の里プロジェクト>



// オフィス・ヘルスケア施設

物件名称	分類	所在地	竣工年月	延床面積 / 戸数
有明セントラルタワー	オフィス	東京都江東区	2011年1月	71,281㎡
練馬高松プロジェクト	介護付有料 老人ホーム	東京都練馬区	2015年2月	100戸
宇都宮プロジェクト	サービス付 高齢者向け住宅	栃木県宇都宮市	2015年9月	77戸
渋谷本町プロジェクト	介護付有料 老人ホーム	東京都渋谷区	2015年10月	57戸

<練馬高松プロジェクト>



<渋谷本町プロジェクト>



(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 本書の日付現在、大和ハウス・レジデンシャル及び大和ハウスリートは、大和ハウスグループと上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定のものはありません

大和ハウスグループを中心とした強固なパイプライン・サポート

◆ 両投資法人のパイプライン・サポート契約を承継^(注1)し、新投資法人の成長戦略をサポート

// サポート契約先



(注1) 4月15日時点において、大和ハウス工業以外の大和ハウスグループ各社との間の契約については、その変更の有無及び内容については未定です
 (注2) 新投資法人が各社に対して有する優先的売買交渉権の対象資産を記載しています
 (注3) 大和ハウス工業の「ホテル」及び「その他」は合併の効力発生をもって追加される優先的売買交渉権の対象資産となります
 (注4) ダイワロイヤルの「ホテル」は合併後に追加される予定の優先的売買交渉権の対象資産となります

// 大和ハウス工業とのスポンサーサポート契約の概要

優先的売買交渉権	売却物件情報	ウェアハウジング	再開発サポート	施設運営のアドバイザー
リーシングサポート	人材派遣	投資口の取得及び保有	リニューアル、工程管理に関する助言	PM業務の委託

財務戦略及び財務状況

- ◆ LTV水準は40～50%(正ののれんを含む総資産ベース)とする安定した財務運営方針
- ◆ 有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散化とコストの削減に継続的に取り組む

// 有利子負債の状況(注1)

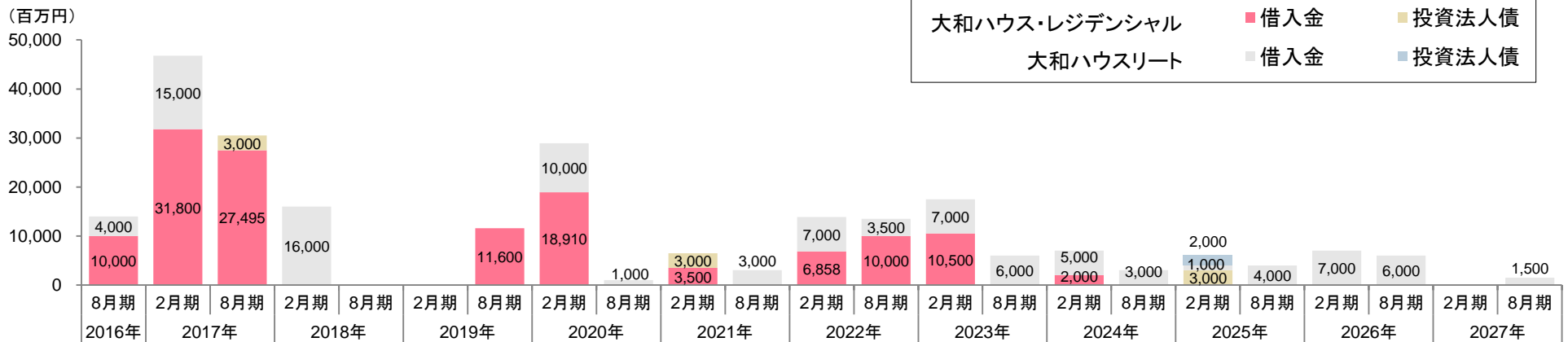
有利子負債総額	243,663百万円
借入金総額	232,663百万円
投資法人債総額	11,000百万円
長期負債比率(注2)	94.3%
固定金利比率	90.7%
平均利率	0.87%
平均残存年数	3.7年
コミットメントライン	20,000百万円

// 有利子負債の内訳(注1)

借入先/投資法人債	金額 (百万円)	比率
三井住友信託銀行	45,289	18.6%
三井住友銀行	41,280	16.9%
みずほ銀行	39,780	16.3%
三菱東京UFJ銀行	38,387	15.8%
三菱UFJ信託銀行	13,827	5.7%
あおぞら銀行	13,061	5.4%
日本政策投資銀行	11,400	4.7%
農林中央金庫	9,610	3.9%
りそな銀行	7,995	3.3%

借入先/投資法人債	金額 (百万円)	比率
みずほ信託銀行	3,808	1.6%
日本生命保険	2,500	1.0%
新生銀行	1,500	0.6%
三井住友海上火災保険	1,000	0.4%
信金中央金庫	1,000	0.4%
千葉銀行	965	0.4%
静岡銀行	760	0.3%
福岡銀行	500	0.2%
投資法人債	11,000	4.5%
合計	243,663	100.0%

// 返済期限の分散(注1)



(注1) 2016年3月31日時点の借入内容を基に記載しています

(注2) 満期弁済日又は償還期限まで1年未満の長期有利子負債についても長期有利子負債として計算しています

正ののれんへの対応と分配方針

// 正ののれんの発生と会計処理

合併による
正ののれん

445億円

- 貸借対照表上、無形固定資産として計上
- ※ 会計上、20年間にわたって定額法により規則的に償却
- のれん償却費は、損益計算書上、営業費用として計上

2016年4月8日時点見込み

// 内部留保等の処理

税務上の
繰越欠損金

445億円

- 不動産等売却益が発生した場合、税務上の繰越欠損金を使い、利益を内部留保することが可能

2016年2月29日現在



内部留保
(分配準備積立金)

178億円

- 正ののれん償却相当分の分配、不動産等売却損が発生した場合の損失補填、増資による希薄化への対応等に活用

2016年2月29日現在^(注1)

分配金の安定化を実現

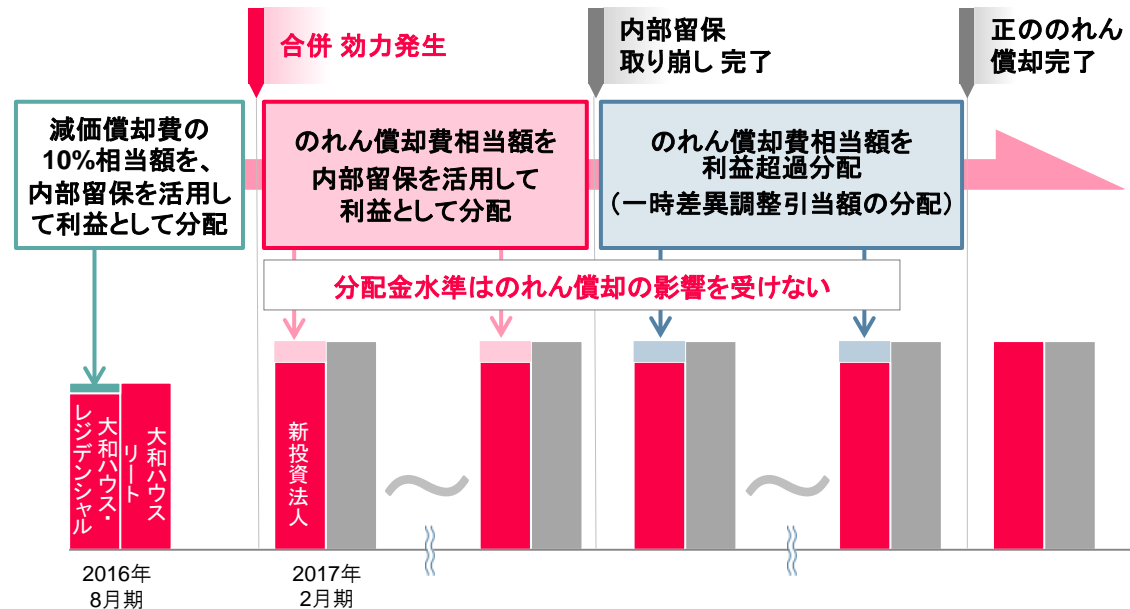
(注1) 取崩し後の金額であり、取崩し前は180億円です

(注2) その他有価証券として投資口を保有する投資主を指します

(注3) のれん償却費等の税金不一致による二重課税を防止するための分配です

// 新投資法人の分配方針

- 1口当たり当期純利益
- 減価償却費相当額の10%
- 1口当たり分配金
- 1口当たり内部留保の取崩額
- 一口当たり利益超過分配



// 新投資法人の分配における投資主^(注2)の収益認識

	税務上の処理	会計上の処理
内部留保の活用による利益分配	配当所得等として処理	利益配当として取り扱われる
利益超過分配 (一時差異等調整引当額の分配 ^(注3))	配当所得等として処理	分配を受ける投資家の会計方針等に基づき、配当または資本の払い戻しとして取り扱われる
利益超過分配 (減価償却費等を原資とした分配)	税法上の「出資等減少分配」であり、「みなし配当」と「みなし譲渡収入」に区分して処理	資本の払戻し(帳簿価額の減額)として取り扱われる

新投資法人の分配

(ご参考) 一般的な利益超過分配

新投資法人の運用報酬体系

◆ 新投資法人の資産運用報酬のうち、NOI連動報酬(資産運用報酬Ⅱ)の適用料率を0.5%下げて4.5%とする予定

// 資産運用報酬体系

大和ハウス・レジデンシャル投資法人									
2016年 2月期	<table border="1"> <tr> <th>資産運用報酬Ⅰ</th> <th>資産運用報酬Ⅱ</th> </tr> <tr> <td>不動産鑑定評価額 × 0.4%</td> <td>税引前当期純利益 × 3.0%</td> </tr> <tr> <td>取得・譲渡報酬</td> <td>合併報酬</td> </tr> <tr> <td>取得価額又は譲渡価額 × 0.8%(0.4%)^(注1)</td> <td>承継する不動産評価額 × 0.8%</td> </tr> </table>	資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ	不動産鑑定評価額 × 0.4%	税引前当期純利益 × 3.0%	取得・譲渡報酬	合併報酬	取得価額又は譲渡価額 × 0.8%(0.4%) ^(注1)	承継する不動産評価額 × 0.8%
資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ								
不動産鑑定評価額 × 0.4%	税引前当期純利益 × 3.0%								
取得・譲渡報酬	合併報酬								
取得価額又は譲渡価額 × 0.8%(0.4%) ^(注1)	承継する不動産評価額 × 0.8%								
変更 ↓									
2016年 8月期	<table border="1"> <tr> <th>資産運用報酬Ⅰ</th> <th>資産運用報酬Ⅱ</th> </tr> <tr> <td>総資産額 × 0.2%</td> <td>NOI × 5.0%</td> </tr> <tr> <td>取得・譲渡報酬</td> <td>合併報酬</td> </tr> <tr> <td>取得価額又は譲渡価額 × 0.8%(0.4%)^(注1)</td> <td>承継する不動産評価額 × 0.8%</td> </tr> </table>	資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ	総資産額 × 0.2%	NOI × 5.0%	取得・譲渡報酬	合併報酬	取得価額又は譲渡価額 × 0.8%(0.4%) ^(注1)	承継する不動産評価額 × 0.8%
資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ								
総資産額 × 0.2%	NOI × 5.0%								
取得・譲渡報酬	合併報酬								
取得価額又は譲渡価額 × 0.8%(0.4%) ^(注1)	承継する不動産評価額 × 0.8%								

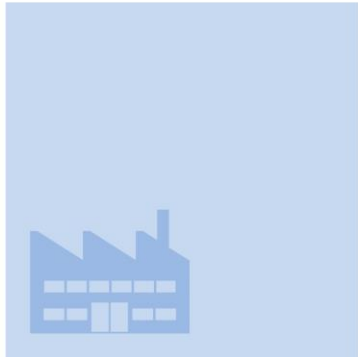
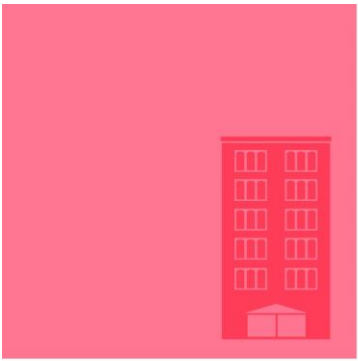
大和ハウスリート投資法人									
2016年 8月期	<table border="1"> <tr> <th>資産運用報酬Ⅰ</th> <th>資産運用報酬Ⅱ</th> </tr> <tr> <td>総資産額 × 0.3%</td> <td>利益 × 4.0%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得・譲渡報酬</td> </tr> <tr> <td colspan="2">取得価額又は譲渡価額 × 0.5%(0.25%)^(注1)</td> </tr> </table>	資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ	総資産額 × 0.3%	利益 × 4.0%	取得・譲渡報酬		取得価額又は譲渡価額 × 0.5%(0.25%) ^(注1)	
資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ								
総資産額 × 0.3%	利益 × 4.0%								
取得・譲渡報酬									
取得価額又は譲渡価額 × 0.5%(0.25%) ^(注1)									

// 資産運用報酬体系(合併後)

新投資法人 2017年2月期	<table border="1"> <tr> <th>資産運用報酬Ⅰ</th> <th>資産運用報酬Ⅱ</th> </tr> <tr> <td>総資産額 × 0.2%^(注2)</td> <td>NOI × 4.5%^(注2)</td> </tr> </table>	資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ	総資産額 × 0.2% ^(注2)	NOI × 4.5% ^(注2)
	資産運用報酬Ⅰ	資産運用報酬Ⅱ			
総資産額 × 0.2% ^(注2)	NOI × 4.5% ^(注2)				
<table border="1"> <tr> <th>取得・譲渡報酬</th> <th>合併報酬</th> </tr> <tr> <td>取得価額又は譲渡価額 × 0.5%(0.25%)^(注1,3)</td> <td>承継する不動産評価額 × 0.8%</td> </tr> </table>	取得・譲渡報酬	合併報酬	取得価額又は譲渡価額 × 0.5%(0.25%) ^(注1,3)	承継する不動産評価額 × 0.8%	
取得・譲渡報酬	合併報酬				
取得価額又は譲渡価額 × 0.5%(0.25%) ^(注1,3)	承継する不動産評価額 × 0.8%				

(注1) ()内は不動産等又は不動産対応証券を利害関係者から取得又は利害関係者に譲渡した場合の料率を指します
 (注2) 資産運用報酬Ⅰの上限は0.4%、Ⅱの上限は5.0%です
 (注3) 2016年6月17日開催予定の大和ハウス・レジデンシャル投資法人投資主総会での決議事項となります

APPENDIX



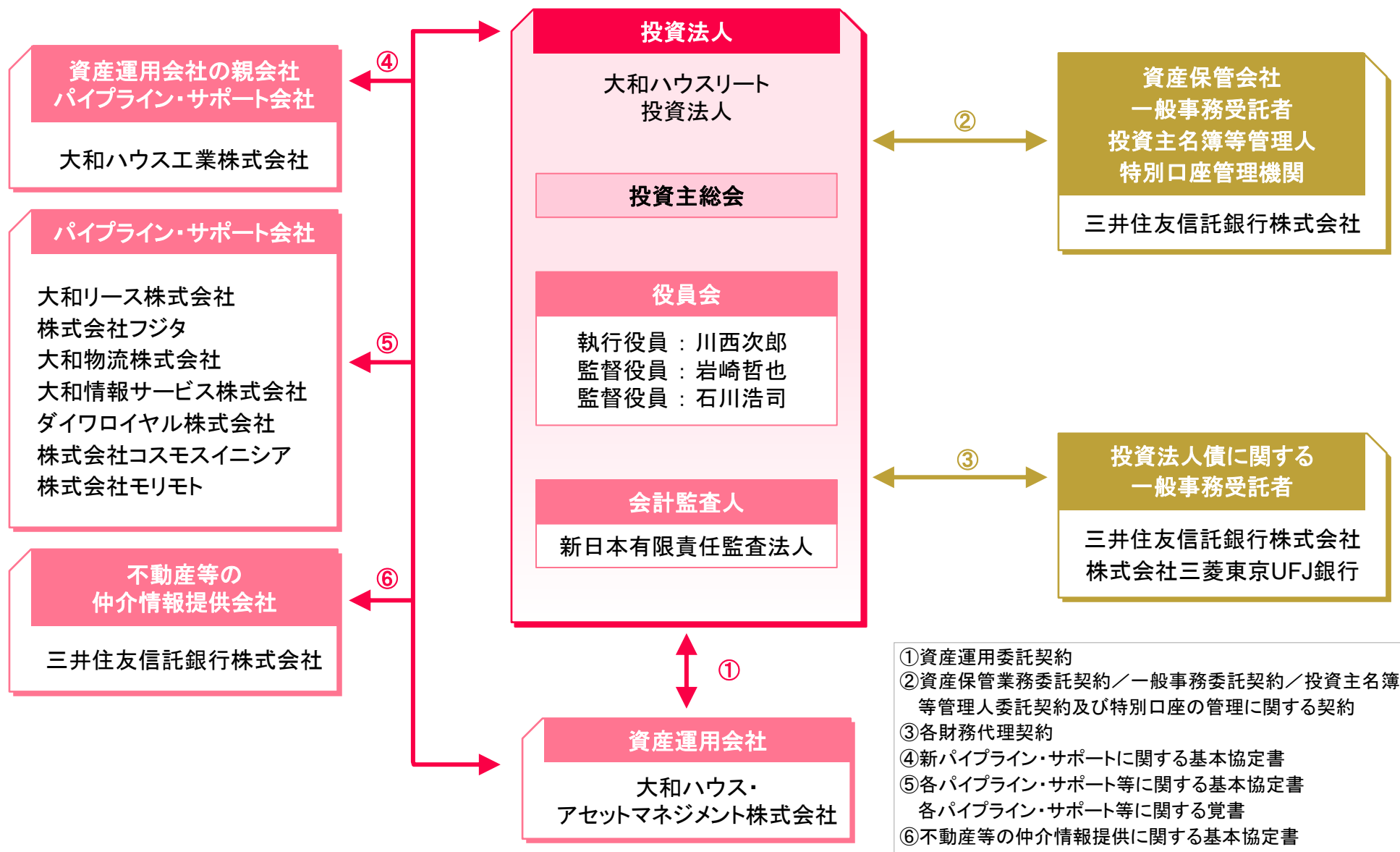
新投資法人の理念

『社会のニーズに応じた幅広い分野の不動産等への投資及び運用を行い、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、投資主価値の継続的な拡大を目指す。』

スポンサーである大和ハウスグループは、「心を、つなごう」を経営ビジョンに掲げ、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、社会のニーズに応じた幅広い事業分野での事業展開、積極的なイノベーション・新規分野の開拓を進めることにより「社会的貢献」に取り組み、中長期的かつ安定的に資本コストを上回る経済的価値を生み出す「株主価値創造」を図っており、新投資法人は、このような**大和ハウスグループの理念を共有**しています。

新投資法人は、これまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産を投資対象とする総合型REITへと転換を図ります。これまで以上に、**大和ハウスグループの総合力を活用し、成長力の強化を図り、ポートフォリオの収益性と質の向上、持続的な外部成長と安定した分配金を実現**することを目指していく方針です。

新投資法人の仕組み図



新投資法人のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) ^(注1)	想定投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) ^(注1)	想定投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率
物流	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.8%	50,490.39	100.0%	居住	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%	957.60	100.0%
	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	3.0%	62,394.17	100.0%		カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.2%	1,747.90	100.0%
	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,320	0.7%	14,240.84	100.0%		カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.2%	1,826.80	95.8%
	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	5,720	1.1%	11,289.91	100.0%		カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.2%	1,308.38	100.0%
	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	9,080	1.8%	36,515.81	100.0%		カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.3%	2,117.46	100.0%
	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	25,400	5.0%	72,320.01	100.0%		カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%	1,628.80	100.0%
	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,890	0.6%	11,663.39	100.0%		カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%	972.51	95.3%
	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,200	1.2%	29,232.53	100.0%		カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.5%	3,594.16	100.0%
	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	8,520	1.7%	43,723.70	100.0%		カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.2%	1,147.44	94.6%
	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.2%	7,669.91	100.0%		カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%	1,105.20	100.0%
	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,830	1.2%	11,151.51	100.0%		カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%	668.79	96.3%
	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	818	0.2%	6,749.10	100.0%		カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.1%	681.00	95.0%
	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%	9,558.32	100.0%		カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%	1,567.84	95.1%
	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,520	0.3%	11,052.27	100.0%		カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%	882.67	94.2%
	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.7%	17,448.86	100.0%		カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.6%	3,494.42	95.9%
	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	1,140	0.2%	6,737.53	100.0%		カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.5%	4,602.95	99.0%
	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	1,210	0.2%	5,093.51	100.0%		カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.5%	10,408.26	96.4%
	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,150	0.8%	24,729.56	100.0%		カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.7%	6,442.28	98.3%
	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,730	1.1%	8,826.00	100.0%		カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.6%	3,150.80	100.0%
	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,910	0.8%	22,708.72	100.0%		カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.2%	1,546.34	97.4%
	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	8,100	1.6%	50,490.00	100.0%		芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.5%	16,849.50	98.3%
	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,480	0.7%	16,150.88	100.0%		カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.4%	3,077.05	95.7%
	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,730	0.9%	19,872.00	100.0%		カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.4%	2,339.42	100.0%
	DPL犬山	愛知県犬山市	3,850	0.8%	21,628.50	100.0%		カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.3%	1,659.71	100.0%
Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,250	0.8%	34,710.80	100.0%	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.9%	4,967.97	98.5%		
Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	7,640	1.5%	26,937.41	100.0%	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%	863.70	93.8%		
Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	5,490	1.1%	26,460.00	100.0%	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%	1,542.30	98.6%		
Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	8,280	1.6%	47,320.89	100.0%	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.3%	1,380.35	97.7%		
Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	5,130	1.0%	29,244.66	100.0%	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.3%	1,871.70	93.2%		
Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	1.3%	21,965.04	100.0%	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.2%	1,168.18	98.0%		
Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	2.0%	39,584.80	100.0%	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.2%	1,414.73	100.0%		
Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.5%	26,776.67	100.0%	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%	1,784.50	100.0%		
クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.5%	5,230.39	96.1%	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%	1,472.47	95.6%		
カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.9%	3,492.93	96.9%	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.2%	1,658.90	96.7%		
カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.5%	2,707.51	96.4%	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.5%	3,644.35	96.9%		
カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.5%	2,226.42	93.3%	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%	1,624.06	95.9%		
カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.4%	1,621.59	97.5%	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.5%	12,732.35	98.1%		
カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%	1,458.73	98.3%	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.2%	1,276.91	100.0%		
カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.5%	2,969.57	96.8%	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.3%	2,014.12	100.0%		
カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.6%	2,400.00	96.4%	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.2%	2,255.88	97.0%		
カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.5%	2,094.58	91.4%	カスターリア八沢	東京都世田谷区	742	0.1%	1,220.16	93.0%		
カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.4%	1,917.62	90.3%	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%	887.94	100.0%		
カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.4%	1,817.56	96.0%	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%	414.45	100.0%		
カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.3%	1,123.80	100.0%	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.2%	1,383.90	93.8%		
カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.4%	2,779.77	91.7%	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.2%	1,425.43	94.7%		
カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.3%	2,559.21	100.0%	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.2%	1,537.84	89.2%		
カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.3%	1,898.47	100.0%	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%	1,415.15	90.9%		
カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.3%	1,940.94	95.6%	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.5%	4,197.66	91.7%		
カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%	1,858.34	96.6%	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%	1,275.60	97.6%		
カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.2%	1,444.52	100.0%	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.3%	2,406.41	93.6%		
カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.2%	1,244.54	96.5%	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%	857.32	95.0%		
カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.2%	1,225.26	100.0%	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%	1,613.86	97.2%		
カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%	811.95	92.3%	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.2%	1,472.38	100.0%		
カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%	803.03	88.2%	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.2%	1,362.60	100.0%		

新投資法人のポートフォリオ一覧

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) ^(注1)	想定投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) ^(注1)	想定投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率
居住	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.4%	3,038.98	100.0%	居住	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.5%	6,230.20	96.4%
	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%	1,785.24	100.0%		ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%	8,661.19	98.5%
	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%	1,994.93	100.0%		カスターリア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.4%	7,022.69	95.7%
	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.4%	2,421.82	98.8%		カスターリア名駅南	愛知県名古屋	720	0.1%	1,822.10	94.2%
	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.5%	18,112.03	100.0%		カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.2%	2,784.83	97.0%
	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%	2,629.59	94.9%		カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%	2,828.39	95.0%
	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%	1,413.75	100.0%		カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%	4,471.11	100.0%
	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.3%	2,046.36	91.3%		カスターリア大濠ペイタワー	福岡県福岡市	2,910	0.6%	11,089.75	73.5%
	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.4%	2,640.86	98.0%		ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.6%	10,354.15	100.0%
	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.3%	3,797.92	94.5%		カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.3%	5,086.69	98.3%
	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.5%	2,818.70	97.1%		カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.2%	2,035.37	91.5%
	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.7%	3,166.71	95.5%		アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,640	1.5%	41,742.84	100.0%
	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.4%	2,123.77	92.9%		フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.9%	16,380.78	100.0%
	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.3%	1,961.52	92.9%		クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,740	0.9%	9,705.31	98.1%
	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.3%	2,004.80	95.4%		ユニクス高崎	群馬県高崎市	2,950	0.6%	9,277.08	100.0%
	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%	1,668.24	93.9%	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,710	0.7%	24,018.00	100.0%	
	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%	1,278.52	96.7%	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.6%	22,196.81	98.7%	
	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.9%	17,269.74	100.0%	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,640	0.3%	2,973.44	100.0%	
	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.3%	2,224.41	91.4%	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,840	1.3%	19,845.72	100.0%	
	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.3%	4,208.83	100.0%	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2,380	0.5%	31,981.70	100.0%	
	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%	1,452.09	96.9%	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.2%	4,177.52	100.0%	
	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%	1,552.01	100.0%	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.2%	3,901.14	100.0%	
	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.2%	1,597.32	100.0%	取得資産183物件 合計	—	489,677	96.6%	1,508,794.53	98.6%	
	カスターリア舞浜	千葉県浦安市	670	0.1%	1,287.72	91.8%	◆ 新規取得予定資産						
	カスターリア市川妙典	千葉県市川市	671	0.1%	1,218.00	100.0%	用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) ^(注1)	想定投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率
	カスターリア浦安	千葉県市川市	592	0.1%	1,074.53	100.0%	物流	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.4%	23,933.75	100.0%
	カスターリア南行徳	千葉県市川市	543	0.1%	1,031.81	93.9%	物流	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	1,280	0.3%	4,481.00	100.0%
	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市	385	0.1%	724.63	100.0%	居住	カスターリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.4%	2,897.06	99.0%
	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.1%	744.90	100.0%	居住	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.4%	6,828.78	100.0%
	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%	876.89	100.0%	商業	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.4%	8,899.89	100.0%
	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	1.0%	18,153.57	100.0%	その他	那覇新都心センタービル(ダイワ ロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.5%	26,959.99	100.0%
	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.3%	2,179.80	98.7%	取得予定資産6物件 合計	—	17,210	3.4%	74,000.47	100.0%	
	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.9%	21,367.93	100.0%	◆ 新規取得予定資産取得後のポートフォリオ						
	バ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	神奈川県横浜市	9,100	1.8%	26,294.49	100.0%	用途	物件数	想定取得価格 (百万円) ^(注1)	想定投資比率 (注2)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	
	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.3%	3,009.74	100.0%	物流施設	34物件	194,108	38.3%	853,152.44	100.0%	
	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.2%	3,808.97	100.0%	居住施設	142物件	258,339	51.0%	507,582.34	96.0%	
	カスターリア新栄	愛知県名古屋	1,920	0.4%	3,548.48	95.0%	商業施設	10物件	44,810	8.8%	187,021.57	99.7%	
	アプリレ垂水	兵庫県神戸市	1,340	0.3%	6,545.25	100.0%	その他	3物件	9,630	1.9%	35,038.65	100.0%	
	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.6%	13,452.80	49.2%	取得予定資産取得後ポートフォリオ合計	189物件	506,887	100.0%	1,582,795.00	98.7%	
	カスターリア塚筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.3%	3,471.39	95.8%	<small>(注1) 想定取得価格は大和ハウス・レジデンシャル投資法人の保有物件については取得価格、大和ハウスリート投資法人の保有物件については2016年2月期の期末鑑定評価額を記載しています。取得予定資産については、取得予定価格を記載しています</small>						
	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.3%	3,279.90	97.7%	<small>なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています</small>						
	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.9%	10,920.75	95.8%	<small>(注2) 想定投資比率はそれぞれの資産の想定取得価格が想定取得価格合計に占める割合について小数第2位を四捨五入し記載しています</small>						
	カスターリア栄	愛知県名古屋	1,010	0.2%	2,836.00	96.0%	<small>(注3) 那覇新都心センタービル(ダイワロイネット那覇おもろまち)の賃貸可能面積は、一棟全体の面積を記載しています</small>						
	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市	3,570	0.7%	9,334.47	98.3%							
	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%	1,522.89	100.0%							
カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.3%	6,100.31	93.1%								
カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.2%	3,061.60	95.6%								
カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.7%	8,747.40	99.4%								
カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%	3,071.60	98.3%								
カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%	1,684.10	100.0%								
カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.2%	2,800.32	100.0%								
カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%	2,149.08	98.6%								
カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.4%	5,415.39	98.4%								

両投資法人の概要

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

大和ハウスリート投資法人

投資法人名	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	大和ハウスリート投資法人
代表者(執行役員)	川西 次郎	筧 正澄
監督役員	岩崎 哲也 石川 浩司	佐々木 秀一 佐々木 達郎
証券コード	8984	3263
上場日	2006年3月22日	2012年11月28日
決算期	2月、8月	2月、8月
発行済投資口数	747,740口	350,700口
出資総額	61,703百万円	105,459百万円
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	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(財務代理人等)	三井住友信託銀行株式会社	株式会社三菱東京UFJ銀行

(注) 発行済投資口数、出資総額については2016年2月29日時点

ご注意事項

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。
大和ハウス・レジデンシャル投資法人及び大和ハウスリート投資法人の投資口のご購入にあたっては、各金融商品取引業者へお問い合わせください。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政・府令、ならびに東京証券取引所 上場規則その他の関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮説 および判断に基づくものであり、かかる将来予想は将来における業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公共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または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁じます。