
本日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料

2024年2月22日

本資料は、2024年2月22日付のプレスリリースである「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」、「2024年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び「資金の借入れ（一部グリーンローン）」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、一定の前提条件のもとに算出されたものであり、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である大和ハウス・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。）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。

物件入替の一環として、首都圏好立地に所在の物流施設を先行取得

- ◆ 首都圏好立地に所在するマルチテナント型の物流施設をスポンサーから取得、あわせて好条件のグリーンローンを調達
- ◆ 本件は物件入替の一環として良質な物件を先行して取得するものであり、物件の売却活動を引き続き推進

取得

DPL浦安Ⅲ



- 首都高速湾岸線「浦安出入口」約3kmで、首都圏全域をカバーできる利便性の高い好立地
- 周辺は大型物流施設や工場が集積する県内多数のエリアで、24時間操業が可能な物流適地
- マルチテナント利用が可能な汎用性が高い物件で、1階部分は冷蔵倉庫を備えた施設
- BELS評価5つ星に加え、CASBEE-建築(新築) Aランクを取得

所在地	千葉県浦安市
建築時期	2022年9月9日
取得予定価格	30,000 百万円
鑑定評価額	31,100 百万円
取得予定日	2024年3月1日
鑑定NOI利回り	3.5%
想定NOI利回り(注)	3.9%

(注) 2024年8月期予想における年換算NOI(固定資産税等控除後) ÷ 取得予定価格

- 本物件の取得に伴い、従前より低スプレッドの条件でグリーンローン(50億円)の調達を予定
- また、LTV及び借入コストのコントロールを目的に、短期変動のローン(100億円)の調達を予定

借入先	金額 (百万円)	期間 (金利)
みずほ銀行	5,000	5.0年 (固定)
千葉銀行		
京葉銀行		
山口銀行		
関西みらい銀行		

借入先	金額 (百万円)	期間 (金利)
三井住友信託銀行	2,500	1.0年 (変動)
三井住友銀行	2,500	
三菱UFJ銀行	2,500	
みずほ銀行	2,500	

譲渡

物件入替を積極的に推進する方針

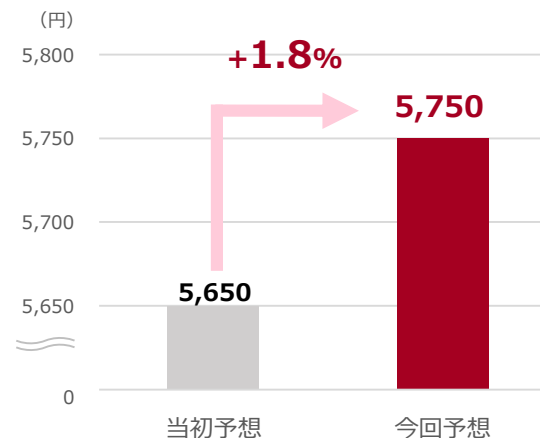
- 取得：DPL浦安Ⅲは好立地のマルチテナント型物流施設
- 譲渡：入替対象としてBTS型物流施設の売却活動を実施中

パイプラインを活かし優良物件を取得

ポートフォリオの質の向上

収益性の低下が見込まれる物件等を中心に売却

1口当たり予想分配金(2024年8月期)



- ◆ 物件入替を通じた成長資金の調達を行う方針
- ◆ パイプラインや外部環境の状況に応じ、適切に資金を投じることで投資主価値の向上を目指す

