

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年2月28日
【発行者名】	大和ハウスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 川西 次郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階
【事務連絡者氏名】	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役財務企画部長 塚本 晴人
【電話番号】	03-3595-1265
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	大和ハウスリート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 3,741,345,000円 (注) 発行価額の総額は、2018年2月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

大和ハウスリート投資法人

(英文ではDaiwa House REIT Investment Corporationと表示します。)

(以下「本投資法人」といいます。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

15,000口

(注1) 上記発行数は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、野村證券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)の発行数です。野村證券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		野村證券株式会社
割当口数		15,000口
払込金額		3,741,345,000円(注)
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号
	代表者の氏名	代表執行役社長 森田 敏夫
	資本金の額	10,000百万円
	事業の内容	金融商品取引業
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (2017年8月31日現在)
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係	
本投資口の保有に関する事項		

(注) 払込金額は、2018年2月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

3,741,345,000円

(注) 発行価額の総額は、2018年2月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2018年3月12日（月）から2018年3月14日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2018年4月12日（木）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都千代田区永田町二丁目4番8号ニッセイ永田町ビル7階

(11) 【払込期日】

2018年4月13日（金）

(12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 芝営業部
東京都港区芝三丁目33番1号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限3,741,345,000円は、取得予定資産(注1)の取得資金として充当した手元資金の減少相当分に充当し、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金37,637,930,700円及び海外募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。)における手取金17,733,975,300円は、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 「取得予定資産」とは、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 取得予定資産に係る個別不動産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)をいいます。以下同じです。

(注2) 上記の各手取金は、2018年2月20日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みをし、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払込むものとします。

野村證券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2018年2月28日(水)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集(以下「国内一般募集」といいます。)、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。)における本投資口の募集(以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。)並びに本投資口の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行うことを決議しています。

本募集の発行投資口総数は222,000口であり、国内一般募集口数150,900口及び海外募集口数71,100口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は37,637,930,700円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は17,733,975,300円(注)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注) 国内一般募集における発行価額の総額及び海外募集における発行価額の総額は、2018年2月20日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は2018年2月28日(水)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口222,000口の国内一般募集及び海外募集を行うことを決議していますが、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が、大和ハウス工業株式会社から15,000口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が、大和ハウス工業株式会社から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2018年4月6日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

上記の取引に関して、野村證券株式会社は大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第23期(自2017年3月1日 至2017年8月31日) 2017年11月21日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である、2017年11月21日付の本投資法人の第23期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中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。

1 事業の状況

(1) 事業の概況

本投資法人は、大和ハウス工業株式会社(以下「大和ハウス」といいます。)の100%子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。)をその資産運用会社とし、大和ハウスをスポンサーとする不動産投資信託(J-REIT)です。

本投資法人は、2006年3月22日、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場し、2010年4月1日にニューシティ・レジデンス投資法人(以下「NCR」といいます。)と合併(以下「NCRとの合併」といいます。)し、その後、2011年12月1日に大和ハウス・レジデンシャル投資法人(「大和ハウスリート投資法人」に商号変更をする前の同法人を、以下「旧DHI」といいます。)に商号変更し、投資対象を居住施設とする変更を行いました。

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。)は、大和ハウスの100%子会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社をその資産運用会社として、2007年9月14日に設立され、物流施設と商業施設を投資対象とするREITとして、2012年11月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

以上のように、本投資法人及び旧DHR(以下併せて「両投資法人」と総称します。)はそれぞれの特徴を活かし、いずれも大和ハウスグループ(注1)のスポンサーサポートを受けながら、中長期的な安定収益の確保と資産規模(注2)の着実な成長を目指した運用実績を積み重ねてまいりましたが、今後の持続的な投資主価値向上を実現するために、2016年9月1日付で、旧DHIを吸収合併存続法人、旧DHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行い、両投資法人のこれまでの投資対象に加え、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へと転換し、商号を「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」から「大和ハウスリート投資法人」へ変更しました。

(注1) 「大和ハウスグループ」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267社、非連結子会社2社、持分法適用関連会社30社及び持分法非適用関連会社4社(2017年12月31日現在)により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

(注2) 「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((注3)に定義します。)の合計額をいいます。以下同じです。

(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。)をいいます。ただし、NCR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DHR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。

また、本資産運用会社は、本合併に伴う旧DHRの資産に係る資産運用業務の円滑な移管及び本合併後における資産の効率的な運用を行うため、2016年9月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧DHRの資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

本投資法人は、本合併により、「総合型REIT」への転換による外部成長力の強化と内部成長機会の追求、「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、大手ハウスメーカーであり物流施設や商業施設等の豊富な開発実績を有する大和ハウスをスポンサーに持つ唯一の上場REITとなることによる「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を図ることができると考えており、結果として、安定収益の確保と運用資産の着実な成長を通じた分配金の向上による投資主価値の最大化に資すると考えています。

<大和ハウスグループの経営ビジョン>

本投資法人のスポンサーである大和ハウスグループは、「心を、つなごう」の言葉のもと、「私たちは『人・街・暮らしの価値共創グループ』として、お客さまと共に新たな価値を創り、活かし、高め、人が心豊かに生きる社会の実現を目指します。そして、お客さま一人ひとりの絆を大切に、生涯にわたり喜びを分かち合えるパートナーとなって、永遠の信頼を育みます。」とする経営ビジョンを掲げており、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、上場企業として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、本投資法人は、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。

本合併を経て、本投資法人は、大和ハウスグループの総合力を活用し、物流施設、賃貸住宅、商業施設等の企画・開発・施工からテナント・リーシング、売却、管理・運営に至るまでの総合的な事業を展開する大和ハウスグループとの協働により、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す方針です。

本投資法人は、本合併に伴い、両投資法人のこれまでの投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産も投資対象とする総合型REITへと転換しました。本合併後の2016年9月28日に大和ハウスグループから物流施設・居住施設・商業施設のほか、オフィス・ホテル・商業施設を含む複合施設の合計6物件・取得価格合計172億円の取得を行った結果、ポートフォリオは物件数189物件、資産規模5,085億円となり、資産規模5,000億円を達成しました。その後、2017年1月に平塚商業施設(底地)を56億円で取得し、2017年2月にカスターリア南行徳を3億円で売却しました。

その後、2017年3月公表に係る本合併後初となる公募増資(以下「前回公募増資」といいます。)により464億円の資金調達を行い、前回公募増資による調達資金及び借入金等により2017年4月11日に大和ハウスグループのパイプラインから15物件・取得価格合計679億円を取得しました。また、2017年7月及び8月には、保有資産の入替えとして、居住施設7物件(注1)を売却価格合計101億円で売却し、商業施設2物件(注2)を取得価格合計54億円で取得しました。この結果、本投資法人の2017年8月期末現在のポートフォリオは、物件数199物件、資産規模5,777億円となりました。

(注1) 本投資法人が2017年7月及び8月において譲渡した「カスターリア舞浜」、「カスターリア市川妙典」、「カスターリア浦安」、「カスターリア南行徳」、「カスターリア新栄」、「アブリーレ垂水」及び「カスターリア日本橋高津」を総称して、以下「2017年7～8月譲渡資産」といいます。

(注2) 本投資法人が2017年8月に新たに取得した「ASOBOX(底地)」及び「フォレオ青梅今井」を総称して、以下「2017年8月取得資産」といいます。

(2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト

本投資法人の特徴

本投資法人は、三大都市圏(注1)を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等(注2)、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等を裏付けとする不動産対応証券(注3)を主な投資対象とし、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します。

(注1) 「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。)、中部圏(愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。))及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。)をいいます。以下同じです。

(注2) 「不動産等」とは、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産を信託する信託の受益権その他の本投資法人の規約第31条第2項に掲げられた資産の総称をいいます。以下同じです。

(注3) 「不動産対応証券」とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、本投資法人の規約第31条第3項に掲げられた資産の総称をいいます。以下同じです。

本投資法人の特徴は以下のとおりです。

(イ) 主として4つの中核資産に投資する総合型REIT

本投資法人は、本合併により「居住施設特化型」から「総合型」のREITに転換した結果、総合型REITとして、三大都市圏を中心に全国に立地する、本投資法人が中核資産として位置付けている物流施設、居住施設、商業施設及びホテルを主な投資対象とするポートフォリオを構築し、新たな物件取得を推進して資産規模の拡大を図る方針です。また、本投資法人は、その他資産として中核資産以外の用途の不動産(オフィス、ヘルスケア施設等)へも投資することが可能であり、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、高い収益安定性の維持・向上を目指しています。なお、本投資法人の中核資産に位置付けられる各投資対象資産の特徴の詳細については、後記「(10) 事業環境」をご参照下さい。

< 投資対象 >

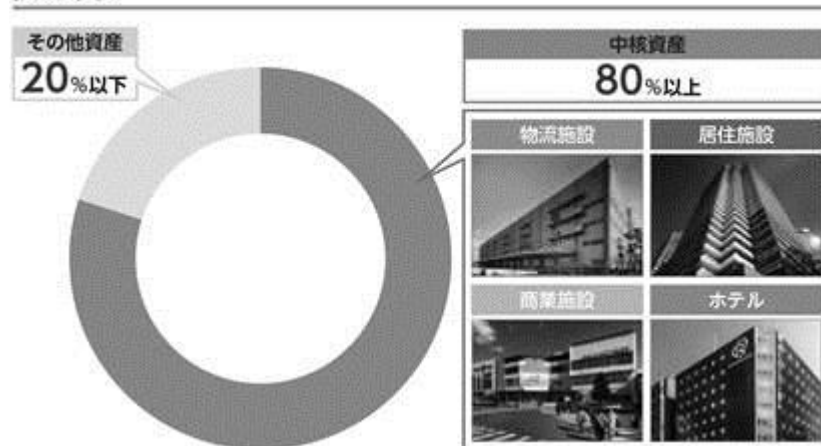
物件用途に関する投資比率は、原則として、以下のとおりです。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼしうる運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、中核資産の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

区分	用途	投資比率 (取得価格ベース)
中核資産	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	80%以上
その他資産	オフィス、ヘルスケア施設等	20%以下

(注) 2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。かかる割合の計算方法は、投資対象の形態に応じて以下のとおりとします。

- (i) 投資対象が一棟の建物の場合には当該一棟の建物全体に対する割合を計算します。
- (ii) 投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成され、かつ、当該複数棟の不動産が社会的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体に対する割合を計算します。
- (iii) 投資対象が区分所有権の場合には当該区分所有権に係る専有部分に対する割合を計算します。ただし、同一の建物における複数の区分所有権を取得した場合には、当該複数の区分所有権に係る専有部分全体に対する割合を計算します。

投資対象



< 投資地域 >

地域別投資比率は、原則として、以下のとおりです。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼしうる運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、三大都市圏の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

地域	所在地	投資比率 (取得価格ベース)
三大都市圏	首都圏、中部圏、近畿圏	70%以上

投資地域



(ロ) 大和ハウスグループとのコラボレーション

本投資法人は、大和ハウスグループが有する企画開発力、全国での事業展開により蓄積された各地域の土地情報、長年にわたり築き上げられた幅広いテナントとの強固なリレーション、テナント・リーシング力、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）の強み及び企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる総合力を最大限に活用して、本投資法人の外部成長と内部成長を実現する方針です。企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる大和ハウスグループの総合力による事業サイクル（バリューチェーン）を活用して、本投資法人の成長と大和ハウスグループの事業の発展が同時に達成される運用を実践することによって、長期安定的な投資主利益の確保を目指します。これまで大和ハウスグループは、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、一貫して本投資法人をサポートしています。

本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を引き続き実現するため、本合併に伴い大和ハウスグループの各サポート会社との間で2016年9月1日付（大和ハウスとの間では2016年4月15日付）で個別に基本協定書(注1)を締結しており、これにより、本投資法人は外部成長にあたって大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート(注2)を受けられると考えています。本投資法人は、全国の拠点網を通じて張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できるスポンサーである大和ハウスの開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。大和ハウスグループが本投資法人の投資基準を理解し共有する体制を構築することで、本投資法人は、開発段階から本投資法人のニーズに対応した物件の供給と、継続的サポートの提供を受けることができます。大和ハウスグループは、後記「(5) 大和ハウスグループの総合力を活用した成長の加速」のとおり積極的に不動産開発を進めており、今後も本投資法人に対する豊富なパイプライン物件の提供が期待され、その結果、本投資法人の資産規模の拡大につながるものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、大和ハウスグループからの物件情報の入手に加え、本資産運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用し、本資産運用会社独自の情報収集ルートからも積極的に情報収集を行い、優良資産の取得に努めます。なお、本投資法人は、基本協定書に基づき、本資産運用会社が独自に収集した情報に基づく外部物件の取得に際して、本投資法人による取得のタイミングまで大和ハウスによるウェアハウジング機能(注3)の提供を受けることができます。

- (注1) 本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を実現するため、2016年4月15日付で、本資産運用会社及び大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、本合併の効力発生日である2016年9月1日付で本資産運用会社並びに株式会社コスモスイニシア（以下「コスモスイニシア」といいます。）、大和リース株式会社（以下「大和リース」といいます。）、大和情報サービス株式会社（以下「大和情報サービス」といいます。）、ダイワロイヤル株式会社（以下「ダイワロイヤル」といいます。）、株式会社フジタ（以下「フジタ」といいます。）及び大和物流株式会社（以下「大和物流」といいます。）の各サポート会社との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、併せて「基本協定書」と総称します。）を締結しました。
- (注2) 大和ハウスグループからのパイプライン・サポートの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。
- (注3) 「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人による投資対象不動産の取得を目的として、大和ハウス又は大和ハウスが出資する特別目的会社が第三者により保有されている投資対象不動産の取得及び一時的な保有を行い、当該投資対象不動産を本投資法人に売却する機能をいいます。

また、本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、運営の効率化による費用の抑制を図ることで内部成長を推進することが重要であると考えています。大和ハウスグループは、「建築の工業化」の理念のもとで、設計及び施工における標準化、効率化等を実現し、その確かな施工技術力と全国各地で積み重ねてきた豊富な実績やノウハウを活かし、経済的かつ計画的な維持管理の行いやすい建物を建築してきていると、本投資法人は考えています。そして、本投資法人は、建物・設備のメンテナンスから、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発まで、長期にわたる一貫した大和ハウスグループのサポートを受けることによって、大和ハウスグループのノウハウを活用でき、計画的、定期的に点検を行い建物の状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕や、性能向上を図る改善を実施することが可能となり、ライフサイクルコスト(注1)の最適化につながると考えています。本投資法人は、大和ハウスグループによるライフサイクルコストに関するサポート業務やPM業務(注2)を通して大和ハウスグループのノウハウを活かした運営管理に努めるとともに、競争力及び資産価値の維持・向上のための施策を講じることで、賃料及び稼働率の維持・向上とともにコスト削減を目指します。更に、資産規模の拡大に伴ってポートフォリオの分散及びテナント集中リスクの低減が図られ、ポートフォリオの収益安定性がより向上していくものと、本投資法人は考えています。

- (注1) 「ライフサイクルコスト」とは、建物の設計から施工、運用、解体処分までの建物の生涯を通じて生じる様々な費用を総称していいます。ライフサイクルコストは、初期建設費であるイニシャルコストと、光熱費や保全・修繕費等のランニングコストで構成され、本投資法人は、主としてかかるライフサイクルコストのうち、ランニングコストに注目した運用戦略を採用しています。以下同じです。
- (注2) 「PM業務」とは、テナント管理業務、施設維持管理業務及び資産保全管理業務等の業務をいいます。以下同じです。

(八) 安定した財務運営

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。本投資法人は、本投資法人が適切と考えるLTV(注1)水準での運営を行っており、強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化を推進し、財務基盤の安定性の向上に努めています。

また、後記「(8) 分配方針」のとおり、本投資法人は、2017年8月期末現在、総額35,228百万円の税務上の繰越欠損金(注2)及び総額14,748百万円(2017年8月期に係る金銭の分配に伴う取崩し前の金額であり、取崩し後は総額12,767百万円)の一時差異等調整積立金及び57百万円(2017年8月期に係る金銭の分配に伴う積立て前の金額であり、積立て後は、1,617百万円)の分配準備積立金を有しています。

本投資法人は、本合併に伴い、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却費相当額を内部留保(一時差異等調整積立金)から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用する方針です。また、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保(一時差異等調整積立金)を取り崩す予定です(注3)。

なお、本合併により本投資法人に発生したのれんは20年間にわたって定額法により償却される予定です。上記のとおり、本投資法人は、のれん償却費相当額について、内部

留保(一時差異等調整積立金)から取り崩して分配する予定ですが、内部留保(一時差異等調整積立金等)の取崩しが完了した後は、当該償却費相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)を行う予定です。

本投資法人は、かかる繰越欠損金及び内部留保の機動的な活用並びにその後の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)の実施により、分配金水準が本合併に伴うのれん償却の影響を受けないようにするとともに、中長期的な分配金の安定化(注4)を目指す方針です。

(注1) 「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。以下同じです。

(注2) NCRとの合併により継承した繰越欠損金の繰越期間は2018年8月期末までです。また、本合併に伴い、旧DHRの繰越欠損金507百万円を引き継いでおり、当該繰越欠損金の繰越期間は2021年2月期末までです。

(注3) 本投資法人が実施する内部留保(一時差異等調整積立金)の取崩しは、利益超過分配金(出資の払戻し)には該当しません。

(注4) 本投資法人は、上記分配方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

インベストメントハイライト

(イ) 幅広いアセットタイプの取得により、スピード感のある資産規模の拡大を実現

本投資法人は、本募集及び取得予定資産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。)による調達資金によって、いずれも本投資法人が中核資産に位置付ける物流施設12物件(注1)、商業施設3物件、ホテル1物件合計16物件(注1)、969億円(取得予定価格合計)を取得することにより、2016年9月の本合併から約1年半で合計1,834億円のスピード感のある資産規模拡大を実現します。本合併に伴い総合型REITに転換し投資対象を拡大して以降、従来のBTS型物流施設(注2)、居住施設及び商業施設に加えて、2016年9月にホテル・オフィスを含む複合施設を取得したことに続き、前回公募増資の調達資金等によって、初めてマルチテナント型物流施設(注3)を取得しました。本募集においても、初めてホテルアセットを取得するとともに、すべてが中核資産により構成される取得予定資産(物流施設、商業施設及びホテル)を取得します。このように、多様な資産を取得することにより、ポートフォリオの分散及び収益の安定化を進展させることができると、本投資法人は考えています。

(注1) Dプロジェクト犬山の追加取得を含みます。以下同じです。

(注2) 「BTS型物流施設」とは、将来的なテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設をいいます。以下同じです。

(注3) 「マルチテナント型物流施設」とは、様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に適した規模・グレード・設備を有する物流施設をいいます。以下同じです。

< 取得予定資産の概要 >

	物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	区分	用途	所在地	取得 予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	稼働率 (%) (注3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	建築時期 (注5)	築年数 (年) (注6)	取得先	取得 予定日 (注1、7)	
取得 予定 資産	LM-002	DPL福岡糟屋	中核 資産	物流 施設	福岡県 糟屋郡	13,300	13,300	100.0	4.8	2014年 4月24日	4.0	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-009	Dプロジェクト 犬山 (追加取得)	中核 資産	物流 施設	愛知県 犬山市	2,100	2,190	100.0	5.2	2012年 1月17日	6.2	ディエイチ・ ファンド・ファ イブ合同会社	2018年 4月10日	
	LB-047	Dプロジェクト 川越	中核 資産	物流 施設	埼玉県 川越市	5,600	5,730	100.0	5.1	2011年 1月31日	7.2	ディエイチ・ ファンド・ファ イブ合同会社	2018年 4月10日	
	LB-048	Dプロジェクト 久喜	中核 資産	物流 施設	埼玉県 久喜市	1,040	1,100	100.0	5.3	2010年 1月5日	8.3	ディエイチ・ ファンド・ファ イブ合同会社	2018年 4月10日	
	LB-049	Dプロジェクト 千葉北	中核 資産	物流 施設	千葉県 千葉市	7,640	7,650	100.0	4.7	2016年 7月1日	1.8	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-050	Dプロジェクト 松戸	中核 資産	物流 施設	千葉県 松戸市	8,200	8,310	100.0	4.6	2010年 9月30日	7.5	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-051	Dプロジェクト 富里	中核 資産	物流 施設	千葉県 富里市	6,900	6,990	100.0	5.1	2016年 4月28日	1.9	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-052	Dプロジェクト 大阪平林	中核 資産	物流 施設	大阪府 大阪市	3,600	4,320	100.0	6.3	2015年 6月30日	2.8	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-053	Dプロジェクト 仙台泉	中核 資産	物流 施設	宮城県 仙台市	7,300	7,370	100.0	5.4	2015年 9月30日	2.5	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-054	Dプロジェクト 上三川	中核 資産	物流 施設	栃木県 河内郡	7,900	7,940	100.0	5.8	2010年 12月24日	7.3	ディエイチ・ ファンド・ファ イブ合同会社	2018年 4月10日	
	LB-055	Dプロジェクト 富士	中核 資産	物流 施設	静岡県 富士市	3,600	3,650	100.0	6.0	2013年 10月1日	4.5	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月10日	
	LB-056	Dプロジェクト 鳥栖	中核 資産	物流 施設	佐賀県 鳥栖市	9,200	9,380	100.0	5.4	2012年 3月21日	6.1	ディエイチ・ ファンド・ファ イブ合同会社	2018年 4月10日	
	物流施設小計 / 平均						76,380	77,930	100.0	5.2	-	4.7	-	-
	RM-009	フォレオ大津 一里山	中核 資産	商業 施設	滋賀県 大津市	8,100	8,400	100.0	6.2	2008年 10月2日	9.5	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月3日	
	RM-010	フォレオ博多	中核 資産	商業 施設	福岡県 福岡市	3,200	3,530	100.0	6.1	2008年 1月7日	10.3	大和ハウス 工業株式会社	2018年 4月3日	
	RR-006	ロイヤルホー ムセンター森 ノ宮(底地)	中核 資産	商業 施設	大阪府 大阪市	4,500	5,170	100.0	4.2	-	-	ロイヤルホーム センター株式会 社	2018年 3月27日	
商業施設小計 / 平均						15,800	17,100	100.0	5.6	-	9.7	-	-	
HO-001	ダイワロイ ネットホテル 横浜関内	中核 資産	ホテ ル	神奈川県 横浜市	4,800	4,930	100.0	4.9	2009年 8月6日	8.7	株式会社フジタ	2018年 4月3日		
合計 / 平均						96,980	99,960	100.0	5.3	-	5.5	-	-	

(注1) 「物件番号」の分類、「取得予定価格」及び「取得予定日」については、後記「2取得予定資産に係る個別不動産の概要 (1) 「物件番号」欄、「用途」欄、「タイプ」欄、「取得予定日」欄及び「取得予定価格」欄の記載について」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 取得予定資産の「鑑定評価額」の価格時点は2018年1月31日です。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、2017年12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。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産については、取得時の鑑定評価書（価格時点：2018年1月31日）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（ロイヤルホームセンター森ノ宮（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）を取得予定価格で除した数値を記載しています。以下同じです。

(注5) 「建築時期」は、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。以下同じです。

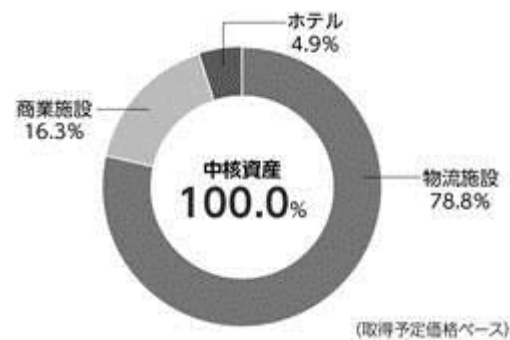
(注6) 「築年数」とは、2018年4月10日現在における各資産の築年数をいいます。以下同じです。

(注7) ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）を除く15物件の取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細については、後記「2取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照下さい。

< 取得予定資産 >



< 取得予定資産の用途別 >



(ロ) 収益安定性の高い中核資産の取得によるポートフォリオの拡充

本投資法人の保有資産は、いずれのアセットタイプについても高水準の稼働率を維持しており、今後も安定的な賃料収入が期待できるポートフォリオであると、本投資法人は考えています。

これに加えて、本募集に際して物流施設を中心とした収益安定性の高い中核資産を新規取得することにより、安定性の高いポートフォリオの拡充を実現でき、また、リスク・リターンの特徴が異なる幅広いアセットタイプの資産へ投資することにより、ポートフォリオ分散が進展します。資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散及びテナント集中リスクの低減により、ポートフォリオの収益及びキャッシュ・フローの安定性が向上するものと、本投資法人は考えています。

取得予定資産取得後(注)の本投資法人のポートフォリオの分散状況の詳細については、後記「(4) ポートフォリオハイライト(取得予定資産取得後)」をご参照下さい。

(注) 「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。以下同じです。

取得予定価格合計	969億円	稼働率	100.0%
鑑定評価額合計	999億円	平均築年数(注)	5.5年
鑑定NOI利回り	5.3%		

(注) 「平均築年数」は、2018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。

(八) 大和ハウスグループのサポートを最大限に活用

取得予定資産16物件はすべて大和ハウスグループのパイプラインを活用した大和ハウスグループの開発物件であり、引き続き、大和ハウスグループの豊富なパイプラインからの着実な取得による外部成長が実現できると、本投資法人は考えています。本投資法人は、大和ハウスグループのバリューチェーンを活用した成長を加速させ、今後も大和ハウスグループのサポートを最大限に活用することにより、本資産運用会社独自の情報ルートによる資産取得と併せて着実な外部成長を目指します。

大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得予定物件(注1)	16物件 / 16物件
大和ハウスグループの開発物件(注2)	16物件 / 16物件

(注1) 「大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得予定物件」は、取得予定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」とは、本投資法人による、基本協定書に基づく優先的売買交渉権の提供元である大和ハウス、並びに基本協定書の当事者となっている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。以下同じです。

(注2) 「大和ハウスグループの開発物件」は、取得予定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。

(3) 本投資法人の成長の軌跡

本投資法人は、本合併後、総合型REITへの転換により、幅広いアセットタイプの物件取得の機会拡大を契機として、資産規模の着実な成長を図るとともに、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人の本合併後の成長の軌跡は下記のとおりであり、本合併による総合型REITへの転換後も、大和ハウスの100%子会社である本資産運用会社に資産運用業務を委託し、中核資産を含む幅広いアセットタイプの物件を取得し、「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を加速させています。本合併後に取得し又は取得を予定している40物件のうち、大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件は、39物件（本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(注1)は97.1%）であり、大和ハウスグループの開発物件は、38物件（本合併後における大和ハウスグループの開発物件の取得比率(注2)は96.3%）です。また、本合併後取得（予定）価格合計は1,931億円となります。本合併から約1年半で、1,834億円の資産規模の拡大を実現することで、本合併後資産規模成長率(注3)は37.3%となり、取得予定資産取得後の資産規模は6,747億円まで増加する予定です。

本投資法人は、今後も外部成長スピードを速めて更なる外部成長を実現させ、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指していく方針です。

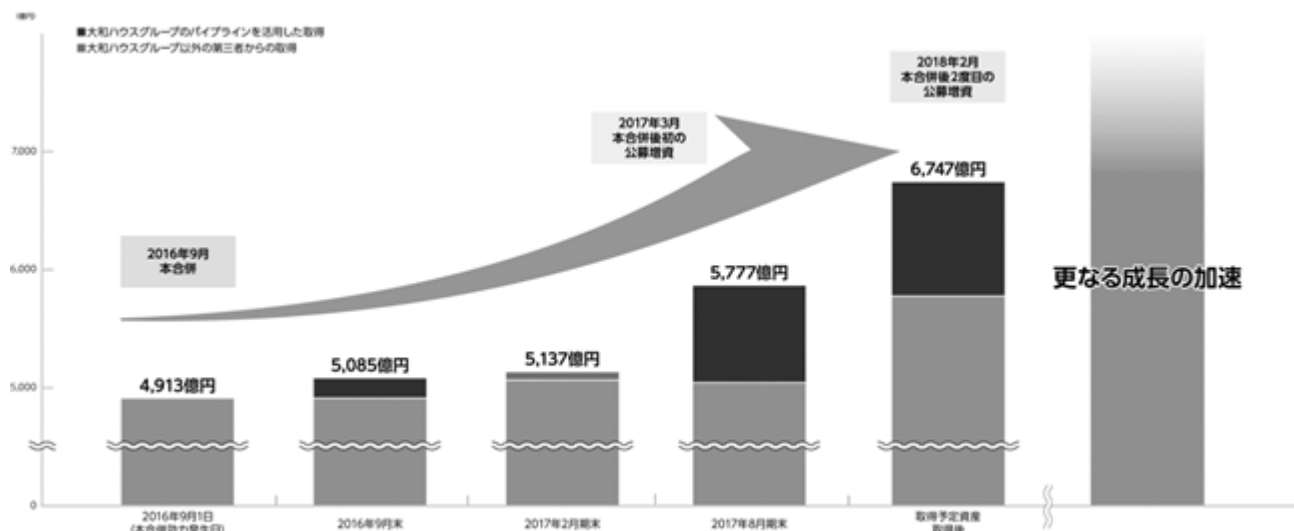
(注1) 「本合併後における大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得比率」とは、本合併後に取得し又は取得を予定している物件のうち大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得に係る物件の取得（予定）価格合計を本合併後取得（予定）価格合計で除した割合をいいます。

なお、「本合併後取得（予定）価格合計」とは、本合併後本書の日付現在までに本投資法人が取得した物件及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計額をいいます。以下同じです。

(注2) 「本合併後における大和ハウスグループの開発物件の取得比率」とは、本合併後に取得し又は取得を予定している物件のうち大和ハウスグループの開発物件に係る物件の取得（予定）価格合計を本合併後取得（予定）価格合計で除した割合をいいます。

(注3) 「本合併後資産規模成長率」とは、本合併後資産規模増加（予定）額（2016年9月1日（本合併効力発生日）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）を2016年9月1日（本合併効力発生日）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。以下同じです。

< 資産規模（取得（予定）価格ベース）の推移 >



< 本投資法人における本合併後の成長の軌跡 >

	年月	主な事項
2017年 2月期	2016年9月	・大和ハウスグループから複合施設（オフィス・ホテル・商業施設）1物件を含む6物件（取得価格172億円）を取得
	2017年1月 ・2月	・1物件（取得価格56億円）を取得 ・1物件（売却価格3億円）を売却
2017年 8月期	2017年4月	・本合併後初の公募増資により15物件（取得価格679億円）を取得 ・本投資法人初のマルチテナント型物流施設「DPL三郷」を取得
	2017年7月 ・8月	・2物件（取得価格54億円）を取得、7物件（売却価格101億円）を売却する物件入替を実施
取得予定 資産取得後	2018年3月 ・4月	・本合併後2度目の公募増資により16物件（取得予定価格969億円）を取得予定 ・本投資法人初のホテルアセット「ダイワロイネットホテル横浜関内」を取得予定

(4) ポートフォリオハイライト（取得予定資産取得後）

取得予定資産取得後の資産規模は、前回公募増資後における7物件・売却価格101億円の売却及び2物件・取得価格合計54億円の取得並びに取得予定資産16物件・取得予定価格合計969億円の取得により、物件数214物件・資産規模6,747億円となる予定です。用途別のポートフォリオ比率は、取得（予定）価格ベースで、物流施設49.9%、居住施設37.1%、商業施設10.6%、ホテル0.7%であり、中核資産の比率は98.3%となり、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインに定める目標比率である80%を大きく上回っています。また、地域別のポートフォリオ比率は、取得（予定）価格ベースで、首都圏66.6%、中部圏3.8%、近畿圏9.7%であり、三大都市圏比率は80.1%となり、用途別のポートフォリオ比率と同様、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインに定める目標比率である70%を大きく上回っています。また、築年数では、10年未満の物件が、取得（予定）価格ベースで、ポートフォリオの52.6%を占めています。

更に、本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオに属する214物件のうち、135物件・45.3%（年間賃料(注1)ベース）でパススルー型マスターリース契約(注2)が、16物件・13.9%（年間賃料ベース）でサブリース型マスターリース契約(注2)が締結される予定です。なお、大和ハウスグループに属する会社が、90物件・28.6%（年間賃料ベース）でパススルー型マスターリース契約、15物件・13.3%（年間賃料ベース）でサブリース型マスターリース契約に係るマスターレシーとなる予定です。

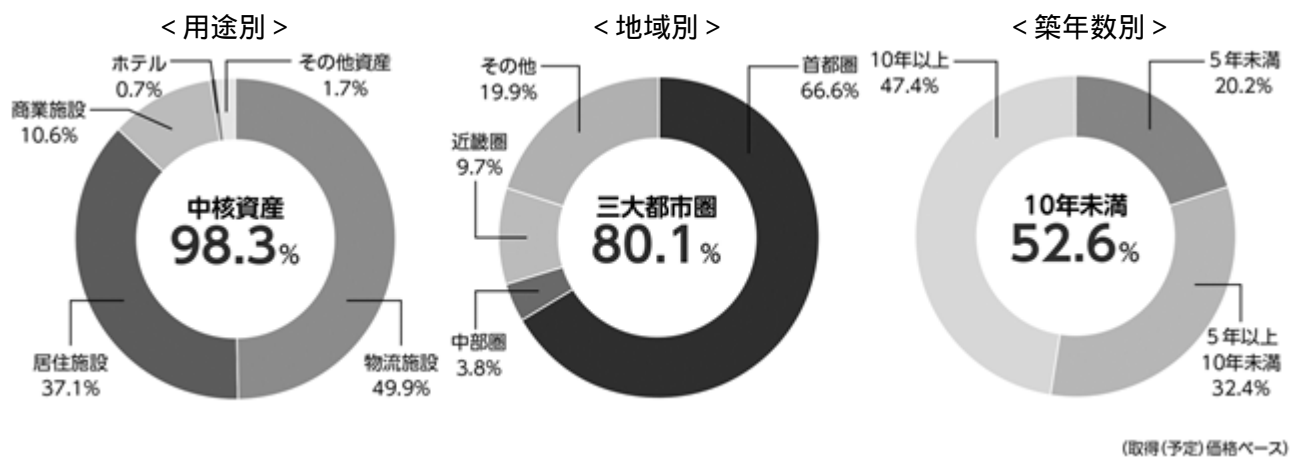
(注1) 「年間賃料」とは、2017年12月31日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額）をいいます。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各不動産又は信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各賃貸借

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（複数の転貸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）をいいます。なお、売上歩合賃料については、2017年12月の売上に連動した月額売上歩合賃料をいいます。

(注2) 「バスルー型マスターリース契約」とは、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をいい、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。また、「サブリース型マスターリース契約」とは、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をいいます。以下同じです。

< 資産規模（取得（予定）価格ベース） >

資産規模	214物件	6,747億円
物流施設	58物件	3,364億円
居住施設	135物件	2,504億円
商業施設	16物件	715億円
ホテル	1物件	48億円
その他資産	4物件	114億円



< 着実な成長の実現と長期的な安定収益の確保の軌跡 >

		2016年 9月1日（本 合併効力発 生日）	2017年4月 （前回公 募増資後 （注7））	2017年7～ 8月 譲渡資産	2017年8月 取得資産	2017年8月 期末	取得予定 資産	取得予定 資産 取得後 （注8）
着実な 成長の 実現	物件数	183物件	204物件	7物件	2物件	199物件	16物件	214物件
	資産規模	4,913億円	5,816億円	93億円	54億円	5,777億円	969億円	6,747億円
	物流施設 （比率）	1,924億円 （39.2%）	2,601億円 （44.7%）	-	-	2,601億円 （45.0%）	763億円 （78.8%）	3,364億円 （49.9%）
	居住施設 （比率）	2,543億円 （51.8%）	2,597億円 （44.7%）	93億円 （100.0%）	-	2,504億円 （43.3%）	-	2,504億円 （37.1%）
	商業施設 （比率）	424億円 （8.6%）	503億円 （8.7%）	-	54億円 （100.0%）	557億円 （9.6%）	158億円 （16.3%）	715億円 （10.6%）
	ホテル （比率）	-	-	-	-	-	48億円 （4.9%）	48億円 （0.7%）
	その他資産 （比率）	20億円 （0.4%）	114億円 （2.0%）	-	-	114億円 （2.0%）	-	114億円 （1.7%）
	NOI利回り（注1）	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%	5.2%
平均築年数（注2）	9.2年	9.0年	13.0年	0.3年	9.2年	5.5年	9.2年	
収益と 財務の 安定性	稼働率（注3）	98.7%	98.9%	97.7%	100.0%	99.2%	100.0%	99.3%
	資産規模上位10物 件の割合（注4）	22.9%	20.9%	-	-	21.0%	-	19.2%
	LTV（のれんを除 く）（注5）	47.2%	-	-	-	46.5%	-	45.0%
	有利子負債の平均 残存年数	3.4年	5.6年	-	-	5.6年	-	5.7年
	長期発行体格付	JCR:AA- （ポジティブ） R&I:A+ （安定的）	-	-	-	JCR:AA- （ポジティブ） R&I:A+ （安定的）	-	JCR:AA （安定的） R&I:A+ （安定的）
投資主 価値の 最大化	1口当たり NAV（注6）	226,690円	-	-	-	245,689円	-	247,694円
	1口当たり純資産	219,676円	-	-	-	223,267円	-	225,455円 （注9）

（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。

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の合計 ÷ 取得（予定）価格の合計

2016年9月1日（本合併効力発生日）のNOIは、本合併前の前営業期間である2016年8月期の旧DHI及び旧DHRのNOI（不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費）の実績値を年換算して使用しています。

2017年4月（前回公募増資後）の取得資産並びに2017年8月取得資産及び取得予定資産の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を使用し、2017年8月取得資産のうちASOBOX（底地）及び取得予定資産のうちロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）のNOI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を使用しています。

2017年7～8月譲渡資産のNOIは、2017年2月期のNOIの実績値を年換算して使用しています。

2017年4月（前回公募増資後）のNOIは、2017年2月期末時点の保有資産及び2017年4月（前回公募増資後）の取得資産のNOIの合計を使用しています。

取得予定資産取得後のNOIは、2017年8月期末時点の保有資産及び取得予定資産のNOIを合計した数値を使用しています。

（注2）「平均築年数」は、各記載時点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。

（注3）「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、2017年7～8月譲渡資産、2017年8月取得資産及び取得予定資産については、当該資産に係る稼働率を記載し、2017年7～8月譲渡資産は2017年6月30日現在、2017年8月取得資産は2017年7月31日現在、取得予定資産及び取得予定資産取得後の稼働率は、いずれも2017年12月31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。以下同じです。

（注4）「資産規模上位10物件の割合」は、各記載時点における取得（予定）価格の合計に対する上位10物件の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。

（注5）「有利子負債比率（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。

有利子負債比率（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2月期末の有利子負債の総額 = 2017年8月期末の有利子負債の総額282,268百万円 + 2017年9月1日から2018年2月期末までの有利子負債増加見込額0円

取得予定資産取得後の有利子負債の総額 = 2018年2月期末の有利子負債の総額282,268百万円 + 2018年2月期末から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額32,000百万円

- (2) 2018年2月期末の総資産 = 2017年8月期末の総資産682,359百万円 - 2017年8月期末におけるのれんの額75,324百万円 + 2017年9月1日から2018年2月期末までの有利子負債増加見込額0円

取得予定資産取得後の総資産 = 2018年2月期末の総資産 + 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）59,113百万円 + 2018年2月期末から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額32,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として55,371,906,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,741,345,000円を見込んでいます（2018年2月20日現在の東京証券取引所における終値267,600円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり249,423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、実際の有利子負債比率（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、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも低くなります。

- (注6) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

（各時点の出資総額及び出資剰余金 + 各時点の鑑定評価額 - 各時点の帳簿価額）÷ 各時点の発行済投資口総数

2016年9月1日（本合併効力発生日）については、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{ 2016年9月1日（本合併効力発生日）の出資総額及び出資剰余金 + （2016年9月1日の鑑定評価額 - 2016年9月1日の帳簿価額） } ÷ 2016年9月1日（本合併効力発生日）の発行済投資口総数

2016年9月1日の帳簿価額は、2016年8月31日の旧DHIの帳簿価額と2016年8月31日の旧DHRの鑑定評価額により算出しています。

取得予定資産取得後については、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{ 2017年8月期末の出資総額及び出資剰余金 + （2017年8月31日の鑑定評価額 - 2017年8月31日の帳簿価額） + 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） + （取得予定資産の鑑定評価額の合計 - 取得予定資産の取得予定価格の合計） } ÷ 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55,371,906,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,741,345,000円を見込んでいます（2018年2月20日現在の東京証券取引所における終値267,600円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり249,423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。

- (注7) 「前回公募増資後」とは、前回公募増資に伴う物件取得の完了した日である2017年4月11日をいいます。

- (注8) 取得予定資産取得後の各項目の数値は、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、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、長期発行体格付については本書の日付現在における長期発行体格付の状況を記載しています。

- (注9) 取得予定資産取得後の「1口当たり純資産」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{ 2017年8月期末の純資産額 - 2018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） } ÷ 本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数

着実な成長の実現	収益と財務の安定性	投資主価値の最大化
<ul style="list-style-type: none"> 本合併から約1年半で資産規模は1,834億円（37.3%）増加する見込み ポートフォリオの入替も併せて進めた結果、資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上を同時に実現 総合型REITの強みを活かし、大和ハウスグループのパイプラインを中心に多様なアセットタイプの取得を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 高い稼働率を維持 ポートフォリオ分散の進展 財務安定性の向上 2017年10月にJCR（株式会社日本格付研究所）長期発行体格付は「AA-（ポジティブ）」から「AA（安定的）」に引上げ 	<ul style="list-style-type: none"> 投資主への安定した運用成果の分配及び1口当たりNAVの増加を目指す

(5) 大和ハウスグループの総合力を活用した成長の加速

大和ハウスグループは「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック（住宅リフォーム、不動産仲介等）、商業施設、事業施設（物流施設、医療・介護・高齢者向け施設等）をコア事業に、リゾート・都市型ホテル、ホームセンターの経営など、様々な領域で事業を展開しています。本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス及び大和ハウスグループの各サポート会社との間で、優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供等を目的とするパイプライン・サポート契約である基本協定書を締結しており、大和ハウスグループによる本投資法人の成長戦略を実現するための継続的サポートを行う体制を整えています。基本協定書の詳細については、前記「(2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト 本投資法人の特徴 (ロ) 大和ハウスグループとのコラボレーション」をご参照下さい。

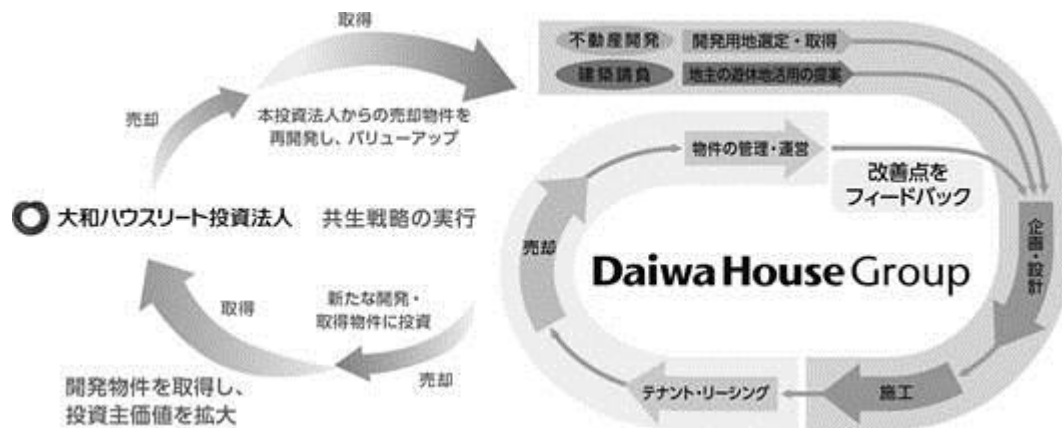
大和ハウスグループとのコラボレーションによる投資戦略の追求

前記「(2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト 本投資法人の特徴 (ロ) 大和ハウスグループとのコラボレーション」に記載のとおり、本投資法人は、大和ハウスグループが有する企画開発力、全国での事業展開により蓄積された各地域の土地情報、長年にわたり築き上げられた幅広いテナントとの強固なリレーション、テナント・リーシング力、PMの強み及び企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる総合力を最大限に活用して、本投資法人の外部成長と内部成長を実現する方針です。

本投資法人は、以上のような企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる大和ハウスグループの総合力による事業サイクル（バリューチェーン）を活用して大和ハウスグループとのコラボレーションによる投資戦略を実行し、これまで以上に本投資法人の成長を加速させ、長期安定的な投資主利益の確保を目指します。

本投資法人は、大和ハウスグループのパイプラインを通じて大和ハウスグループの開発物件を取得していくこととなりますが、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を追求する上で、本投資法人において十分な利益相反対策を講じることにより透明性の高い取引を行う方針です。

< 大和ハウスグループのバリューチェーン >



大和ハウスグループ第5次中期経営計画

大和ハウスグループは、物流施設を含む事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業の3分野を重点投資分野と位置付け、不動産開発事業に資金を重点的に投下していく方針を打ち出しています。

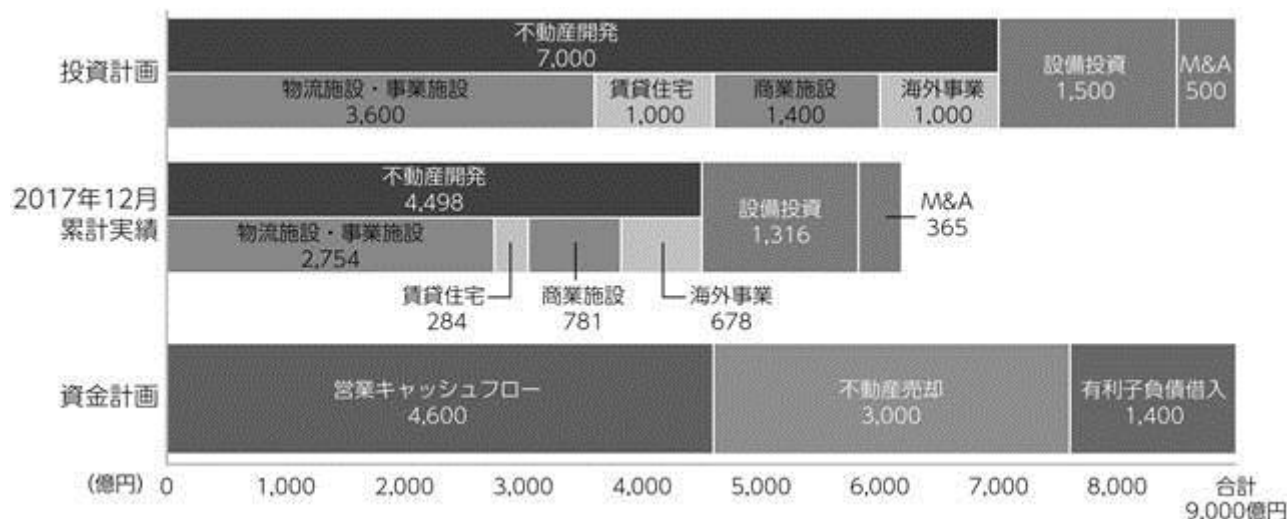
大和ハウスグループが2016年5月13日に公表した第5次中期経営計画（2016年度～2018年度）(注)における大和ハウスグループの3か年の投資計画額は総額9,000億円であり、そのうち総額7,000億円を不動産開発事業に投資する計画です。

大和ハウスグループでは、本投資法人の投資基準を理解し、共有する体制が構築されているため、本投資法人は、将来的に本投資法人の取得対象となりうる物件の情報を開発段階から共有し、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュ・フローの確保のためのテナントニーズに対応した物件の供給と、長期の賃貸借契約締結に向けた継続的サポートの提供を受けることができると、本投資法人は考えています。本投資法人は、大和ハウスグループの強固なパイプラインを通じ、大和ハウスグループによる今後の継続的な開発の結果、順次竣工

する物件群の中から投資基準に合致する物件の取得機会を適切に捉え、継続的な外部成長を目指します。

(注) 大和ハウスの第5次中期経営計画については、大和ハウスが2016年5月13日付で公表した「大和ハウスグループ第5次中期経営計画(2016年度～2018年度)」に基づいて記載しています。なお、当該計画は、2016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。加えて、上記重点投資分野の不動産開発事業である事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業それぞれに対する投資金額の内訳は、本書の日付現在、決定されていません。また、当該投資の結果、大和ハウスグループが取得又は開発することとなる物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

< 大和ハウスグループ第5次中期経営計画 >



(出所) 大和ハウス

大和ハウスによるセイムポート出資

大和ハウスは、投資主の利益と本投資法人のスポンサーの利益を共通のものとする観点から、本投資口を継続保有する方針であり、本書の日付現在、本投資口を185,200口(発行済投資口総数に対する割合11.0%)保有しており、本投資法人は、かかる投資口について、大和ハウスが今後も継続保有する方針であることを確認しています。本募集及び本件第三者割当後は発行済投資口数の9.6%(注)を保有することになります。

(注) 野村證券株式会社を割当先とする本投資口15,000口の第三者割当による発行投資口の全部が発行されたと仮定した場合の数値であり、本募集後の保有割合は9.7%になる予定です。

大和ハウスグループの強固な顧客基盤及び豊富な開発・運営実績

大和ハウスグループは本投資法人の投資対象となるすべてのアセットタイプ及びそれらの複合施設の豊富な開発・運営実績を有することから、長期的に安定した共生戦略の実現が可能であると、本投資法人は考えています。

大和ハウスグループが強みと考えている強固な顧客基盤に基づき、長期にわたるお客さまとのリレーションを通じた「情報力」、お客さまニーズに応えることで磨かれた「課題解決力」及び「現場主義」でお客さまニーズに応える「複合的な事業提案力」を活用し、大和ハウスグループはお客さまとの信頼関係の構築・深化を実現していると、本投資法人は考えています。大和ハウスグループにおいては、かかるお客さまとの信頼関係に基づいた紹介受注・再受注が実現し、更なる顧客基盤の拡大につながるという好循環が生まれていると、本投資法人は考えています。

強固な顧客基盤	ダイワファミリークラブ会員数 220,754名 ^(注1)	オーナー会員数 6,713名 ^(注1)	賃貸住宅の既オーナー数 81,347名 ^(注1)	テナント企業数 約4,000社 ^(注1)
	豊富な開発・運営実績	物流施設の開発敷地面積 約7,011,000㎡ ^(注2)	賃貸住宅管理戸数 510,208戸 ^(注1) マンション管理戸数 341,705戸 ^(注1)	商業施設転賃建物貸付可能面積 5,736,312㎡ ^(注1) 流通店舗施工数 41,084棟 ^(注2)

(出所) 大和ハウスグループ「統合報告書2017」

(注1) 2017年3月31日現在。

(注2) 大和ハウス単体。2017年3月末累計実績（施工中・予定を含みます。）。

外部成長における大和ハウスグループのサポート

本投資法人は、大和ハウス及び大和ハウスグループの各サポート会社との間で、優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供等を目的とするパイプライン・サポート契約である基本協定書を締結しています。本投資法人は、大和ハウスグループとの強固な関係を維持・強化し、今後も大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限活用することにより、取得競争が激化する環境下においても、着実な外部成長を実現していく方針です。基本協定書の詳細については、前記「(2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト 本投資法人の特徴 (ロ) 大和ハウスグループとのコラボレーション」をご参照下さい。

< サポート会社の一覧 >

 Daiwa House. <small>大和ハウスグループ</small> 大和ハウス工業株式会社 物流施設 居住施設 商業施設 ホテル その他資産 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	 コスモスイニシア <small>Daiwa House Group</small> 株式会社コスモスイニシア 居住施設 優先的売買交渉権 売却物件情報	 Daiwa Lease. <small>大和ハウスグループ</small> 大和リース株式会社 商業施設 優先的売買交渉権 売却物件情報 リーシングサポート	 Daiwa Info.Service. <small>大和ハウスグループ</small> 大和情報サービス株式会社 物流施設 商業施設 優先的売買交渉権 売却物件情報 リーシングサポート
 Daiwa Royal. <small>大和ハウスグループ</small> ダイワロイヤル株式会社 商業施設 ホテル 優先的売買交渉権 売却物件情報 リーシングサポート	 FUJITA <small>Daiwa House Group</small> 株式会社フジタ 物流施設 居住施設 商業施設 優先的売買交渉権 売却物件情報 リーシングサポート	 Daiwa Logistics. <small>大和ハウスグループ</small> 大和物流株式会社 物流施設 優先的売買交渉権 売却物件情報 リーシングサポート	

大和ハウスグループが手掛ける物流事業

大和ハウスグループは、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

< 大和ハウスグループが提案する次世代物流センター >

大和ハウスグループは、グループ会社である株式会社フレームワークスにおいて次世代型物流センター管理システム「Connected Logistics」の開発を推進しており、2017年6月に物流自動搬送ロボットシステム「Butler®（バトラー）」の独占販売権を保有するGROUND株式会社との資本業務提携に関する契約を締結しています。Butler®の導入によって、今後倉庫内の物流管理及び搬送業務の効率化並びに省人化・自動化のサポートが更に進むことが期待されるうえ、2017年9月にはクラウド型配車・運行管理システム「MOVO（ムーボ）」を開発

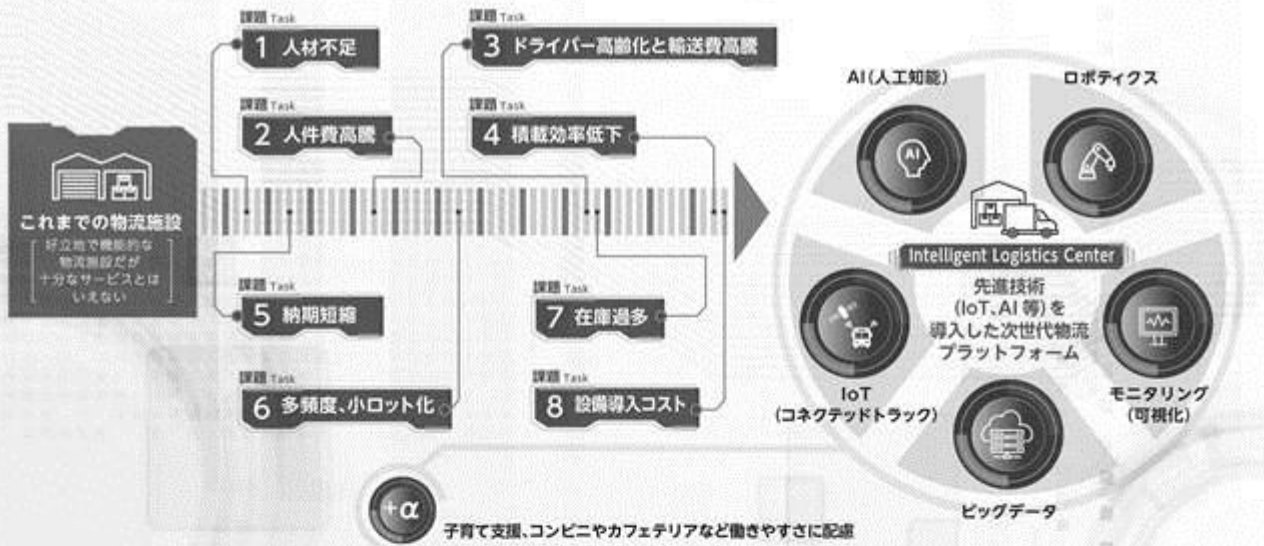
した株式会社Hacobuとも資本業務提携に関する契約を締結し、オンラインシステムによる配車業務の一元化及び運行情報の見える化を実現することで、物流企業の輸配送の最適化を目指したサービスの開発・展開を進めています。

また、2017年11月には、グループ会社である株式会社ダイワロジテックがネット通販のフルフィルメントサポート業務(注)におけるノウハウを有する株式会社アッカ・インターナショナルの全株式を取得しました。

大和ハウスグループは、物流施設の各領域における様々な課題を解決するIoT、ビッグデータ、AI(人工知能)、ロボティクス等の先進技術を活用し、次世代物流プラットフォームを提供します。労働力が不足する中、近代的設備により物流業務を効率化・自動化することで、トータルサービスで社会全般に貢献し、主力となる土地活用を始め、川上から川下までつないだトータルワンストップサービスを提供できることは大和ハウスグループの強みであると、本投資法人は考えています。このように大和ハウスグループは、それぞれが持つ技術と経験とノウハウを生かして、テナントの様々なニーズに応える最適なソリューションを提供し、さらに付加価値を高める物流施設の開発を進めています。

(注) 「フルフィルメントサポート業務」とは、通信販売業務において、商品が注文されてから注文者に届くまでに必要な管理運営業務全体をいいます。

物流施設の各領域における様々な課題を解決する次世代物流プラットフォームへ



大和ハウスグループの強みは複合的な提案ができること



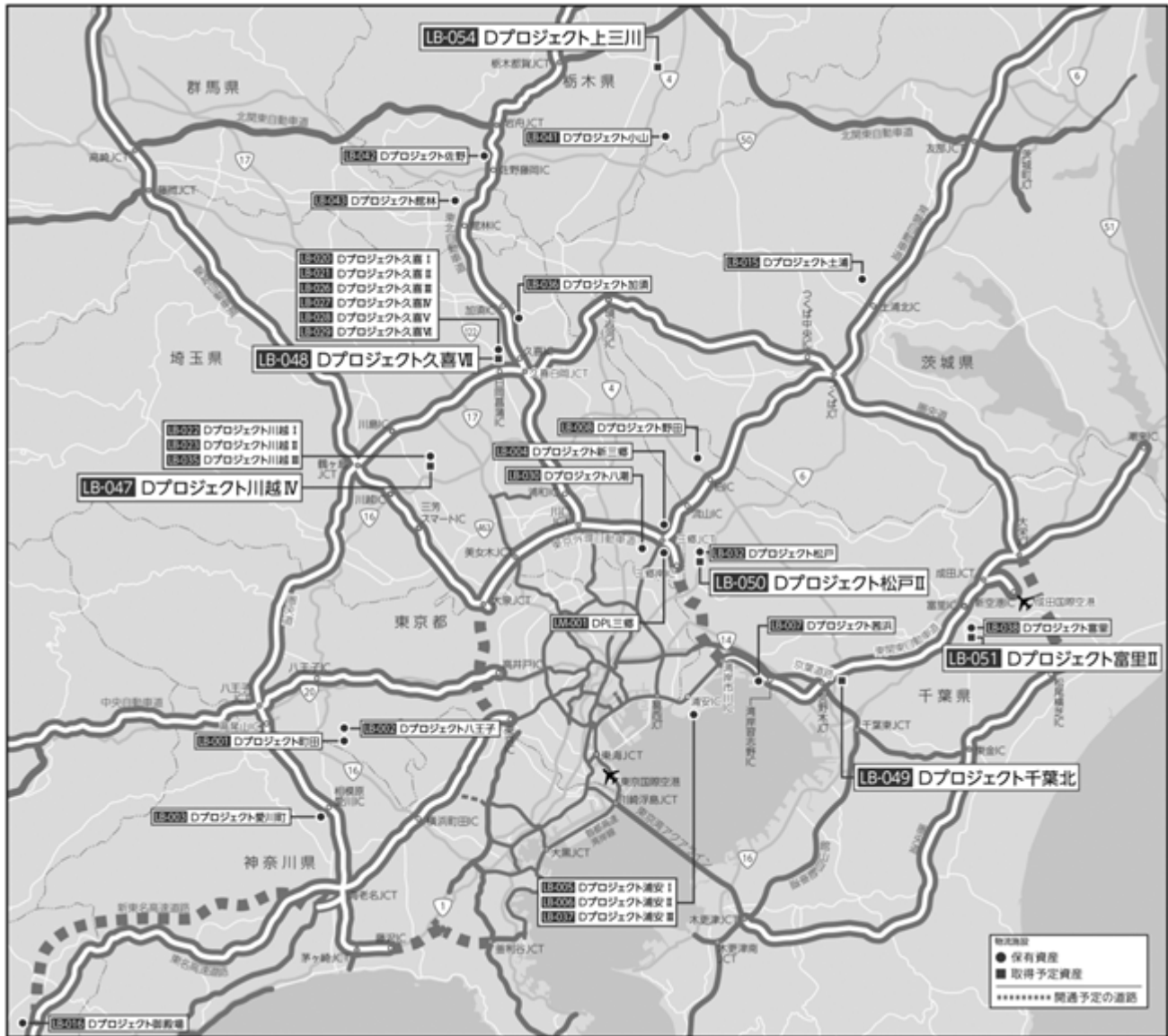
各領域における課題を先進技術の導入で解決

ビッグデータ、AI、ロボティクス、IoTを導入し、
各領域におけるサービスを提供することで、物流業務の効率化をお手伝いいたします。

課題 に対する 解決策	1 2 人材不足・人件費高騰	3 4 ドライバー高齢化と輸送費高騰 積載効率低下	5 6 納期短縮 多頻度・小ロット化
	WMS・ECファクトリー・Butler・MOVO 導入による「省人化」「人件費低減」へ	CONNECTED LOGISTICSとMOVOの融合 による配送業務の「見える化」「簡素化」「効率化」	ECデータ一元管理システム (ALIS) により受発注～配送 までを「最適化」「フルフィルメントサービス」の提供
	7 在庫過多	8 設備導入コスト	
	AI、ビッグデータ解析 (WMS) とクラウド型倉庫管理 システム (ONE) による在庫の「見える化」「最適化」	必要なサービスを使った分だけ (従量課金モデル) で「初期導入コスト低減」	

(出所) 大和ハウス

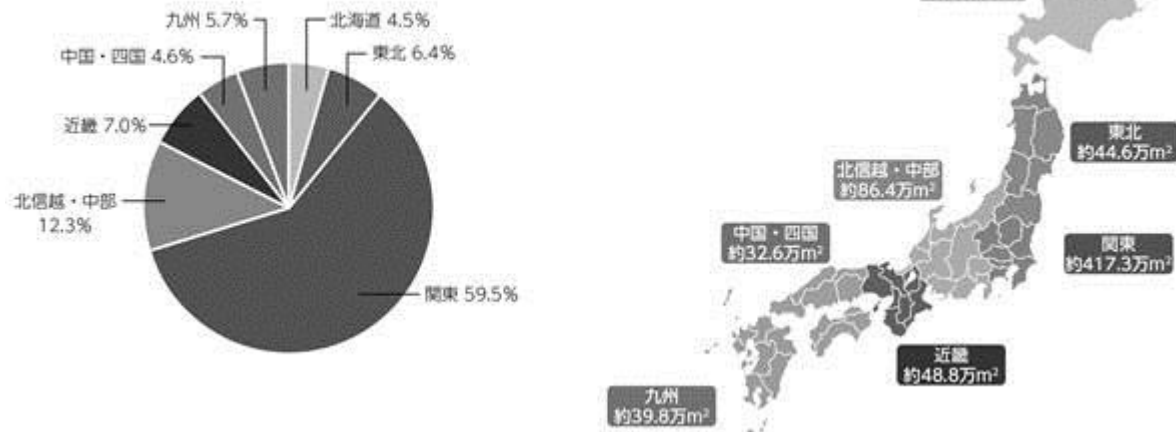
< 本投資法人が保有する物流施設(首都圏を含む関東エリア)(取得予定資産取得後) >



< 大和ハウスの物流施設の開発敷地面積 >

大和ハウスは、全国にわたる拠点網を活用し、首都圏を中心に全国各地で多くの高機能型物流施設(注)の開発実績を有しています。

(注) 「高機能型物流施設」とは、本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。

全国における開発敷地面積合計^(注) 約701.1万㎡

(出所) 大和ハウスグループ「統合報告書2017」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 大和ハウス単体。2017年3月末累計実績（施工中・予定を含みます。）。

大和ハウスグループのホテル部門の取組み

大和ハウスグループは1978年にホテル事業に参画して以来、約40年にわたりリゾートホテル等の開発・建築・運営に携わってきました。直近においては、従来のビジネスホテル、リゾートホテルに加え、ファミリー向けホテルや滞在型アパートメントホテル等の幅広いホテル形態についても展開しています。

(イ) 大和ハウスグループの都市型ホテル事業

大和ハウスグループの都市型ホテル事業では、利便性の高い全国の都心部の駅周辺で「ダイワロイネットホテルズ」「大阪第一ホテル」「ロイトン札幌」等の50ホテル（2017年3月31日現在）を展開しています。また、訪日外国人旅行者をはじめとしたインバウンドの観光に人気のエリアを中心にファミリー向け「ラ・ジェント・ホテル」を新たに2016年より展開しています。

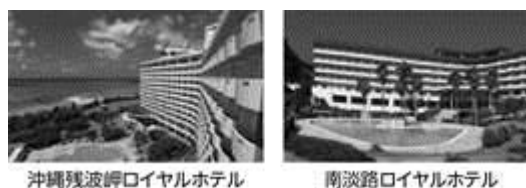


(出所) 大和ハウス

(注) 上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(ロ) 大和ハウスグループのリゾートホテル事業

全国に28ホテル（2017年3月31日現在）を展開している大和ハウスグループのリゾートホテル事業では、「ダイワロイヤルホテルズ」を中心として、地域の特性を活かした豊かなリゾートライフの提供に努めています。



(出所) 大和ハウス

(注) 上記各物件について、本書の日付現在、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パイプライン

大和ハウスグループの主要な開発物件・開発中物件等を、大和ハウスグループから提供された情報に基づき本投資法人における用途分類に沿って分類したものは、以下のとおりです。下記各物件には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。したがって、当該物件については、その竣工後において下記情報と一致するとは限りません。また、下記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

物流施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工（予定）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	26,310㎡
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 相模原	BTS型	神奈川県相模原市	2015年4月	2階建	17,576㎡
Dプロジェクト 久喜 K棟	BTS型	埼玉県久喜市	2016年9月	5階建	29,090㎡
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	57,198㎡
Dプロジェクト 四日市A棟	BTS型	三重県四日市市	2016年12月	2階建	5,602㎡
Dプロジェクト 茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年9月	6階建	90,486㎡
Dプロジェクト 茨木B棟	BTS型	大阪府茨木市	2018年4月	4階建	65,341㎡
Dプロジェクト 茨城石岡	BTS型	茨城県石岡市	2015年7月	2階建	24,524㎡
Dプロジェクト 四国坂出A棟	BTS型	香川県坂出市	2015年8月	1階建	27,995㎡
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川崎夜光	マルチテナント型	神奈川県川崎市	2017年3月	5階建	92,924㎡
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年6月	5階建	88,050㎡
DPL岩手北上	マルチテナント型	岩手県北上市	2017年9月	1階建	28,043㎡
DPL仙台港	マルチテナント型	宮城県仙台市	2017年3月	2階建	63,098㎡
DPL仙台長町	マルチテナント型	宮城県仙台市	2018年5月	3階建	33,448㎡

居住施設

物件名称	タイプ(注1)	所在地	竣工（予定）年月	戸数
ロイジェント東神田	コンパクト	東京都千代田区	2018年5月	共同住宅：134戸
ロイジェント千葉中央	コンパクト	千葉県千葉市	2019年3月	共同住宅188戸、 店舗：1区画
ロイヤルパークスERささしま	コンパクト／ファミリー／シェアハウス／有料老人ホーム／保育園／店舗(注2)	愛知県名古屋市	2015年3月	共同住宅：430戸、シェアハウス：136戸、有料老人ホーム：66戸（デイサービス併設）、保育園、店舗：2区画
ロイヤルパークスER万代	コンパクト／ファミリー／シェアハウス／医療モール(注2)	新潟県新潟市	2018年8月	共同住宅：326戸、シェアハウス：111戸、医療モール

(注1) 「コンパクト」とは、専有面積が60㎡以下の住戸をいい、「ファミリー」とは、専有面積が60㎡超の住戸をいいます。以下同じです。

(注2) ロイヤルパークスERささしま及びロイヤルパークスER万代は、2つ以上の異なる用途に供され又は供される予定の複合用途不動産（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居住施設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、居住施設に分類されることとなります。

商業施設

物件名称	タイプ(注1)	所在地	竣工年月	階数	延床面積
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㎡
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509㎡
コムボックス水戸	モール型／ホテル(注2)	茨城県水戸市	2006年4月	13階建	18,497㎡
フォレオ菖蒲	ロードサイド型	埼玉県久喜市	2010年3月	1階建	19,089㎡

(注1) 「モール型」とは、幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設をいい、「ロードサイド型」とは、幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設をいいます。なお、モール型のうち、「エンクローズドモール」とは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、「オープンモール」とは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けないタイプ（庇程度の屋根を設ける場合を含みます。）のショッピングモールをいいます。以下同じです。

(注2) コムボックス水戸は、2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産（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商業施設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、商業施設に分類されることとなります。

ホテル

物件名称	タイプ	所在地	竣工（予定）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／商業施設／コンベンション(注)	東京都江東区	2018年3月	地下1階、17階建	22,500㎡
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	ホテル	愛知県名古屋市	2001年7月	地下2階、12階建	7,605㎡

(注) ダイワロイヤル有明プロジェクトは、2つ以上の異なる用途に供される予定の複合用途不動産（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となります。

その他資産

物件名称	タイプ	所在地	竣工（予定）年月	延床面積 / 戸数
Dタワー西新宿	オフィス / サービスアパートメント / 商業施設(注)	東京都新宿区	2020年3月	39,460m ²
広島二葉の里プロジェクト	オフィス / ホテル / 商業施設(注)	広島県広島市	2019年3月	47,123m ²
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 2017年1月	100戸 40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

(注) Dタワー西新宿及び広島二葉の里プロジェクトは、2つ以上の異なる用途に供される予定の複合用途不動産（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オフィス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、その他資産に分類されることになります。

(6) ポートフォリオの状況（取得予定資産取得後）

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、テナントとの強固なリレーションシップによる稼働率や賃料の安定化を行うこと及び運営の効率化による費用の抑制を図ることにより内部成長を推進することが重要であると考えています。本投資法人は、大和ハウスグループによるサポートを通じて大和ハウスグループのノウハウを活かした運営管理を行っており、競争力及び資産価値の維持・向上のための施策を講じることで、賃料及び稼働率の維持・向上とともにコスト削減を目指します。

各アセットの状況

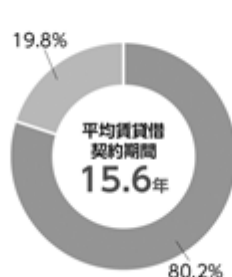
(イ) 物流施設の状況

物流施設（特にBTS型物流施設）には、他の用途の不動産と比較した場合、法人テナントとの長期賃貸借契約の締結が可能であり、かつ稼働率も高い水準で安定するという傾向があるため、物流施設は、長期にわたる安定的な収益の確保に適したアセットタイプであると、本投資法人は考えています（長期賃貸借契約、固定賃料による安定した収益の確保）。本投資法人の2017年12月31日現在の保有資産のうち物流施設については、同日現在、契約期間が10年以上の賃貸借契約の比率が年間賃料ベースで85.6%を占め、固定賃料比率は賃貸面積ベースで100.0%となっており、物流施設の稼働率も旧DHRの新規上場以来100.0%の水準を維持しています。また、取得予定資産の物流施設は、固定賃料による平均賃貸借契約期間13.8年と、長期の賃貸借契約が締結された稼働率100.0%の資産であるため、かかる資産の取得により、本投資法人の長期安定収益の確保及びポートフォリオの分散によるキャッシュ・フロー安定性の更なる向上が実現できるものと、本投資法人は考えています。

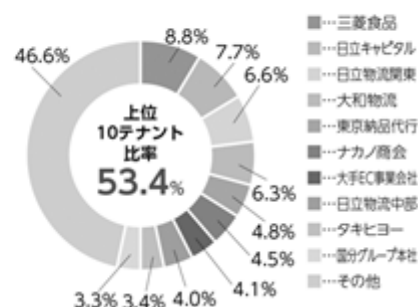
賃貸借契約残存期間(注1)別(年間賃料ベース)



賃貸借契約期間(注2)別(年間賃料ベース)



上位10テナント比率(注3)(賃貸面積ベース)



(注1) 「賃貸借契約残存期間」は、2018年4月10日から、2017年12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、2017年12月31日現在における各保有資産及び各取得予定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。以下同じです。

(注2) 「賃貸借契約期間」は、2017年12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、2017年12月31日現在における各保有資産及び各取得予定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

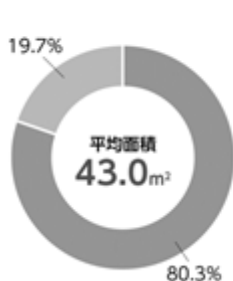
約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注3) 「上位10テナント比率」は、2017年12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、2017年12月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産に係る転貸借契約書）上の賃貸面積の合計に対する上位10テナントの賃貸面積の合計の割合を記載しています。

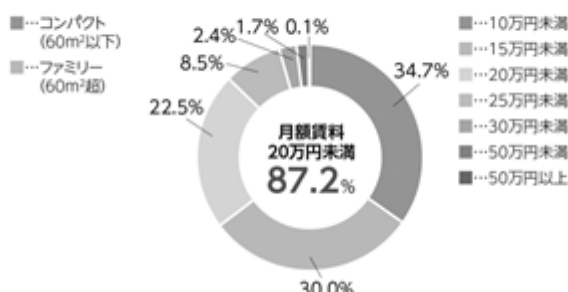
(ロ) 居住施設の状況

本投資法人は、居住施設について、物流施設と同様、他の用途の不動産と比べて賃料や稼働率が相対的に安定している資産であると考えていることから、安定収益の確保に適したアセットタイプとして、本投資法人の中核資産の一つに位置づけています。本投資法人の保有資産のうち居住施設については、2017年12月31日現在、97.2%の稼働率を維持しています。加えて、カスターリア西麻布霞町やクイズ恵比寿の専有部リノベーション工事等の適切なバリューアップ工事等を通じて、2017年8月期におけるテナント入替時月額賃料の状況は、入替前の賃料と比較して増加又は据置の比率の合計が82.7%となっており、また、月額賃料は1,667千円の増加を実現する等、キャッシュ・フローの増加が図られていることから、今後も安定的な賃料収入が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

住戸タイプ別(戸数ベース)



月額賃料(注1)別(戸数ベース)



最寄駅からの徒歩時間(注2)別(取得(予定)価格ベース)



(注1) 「月額賃料」は、2017年12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、2017年12月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産に係る転貸借契約書）上の月額賃料（共益費を含みます。）を記載しています。なお、マスターリース会社とサブリース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、当該マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分して算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

(注2) 「徒歩時間」は、各保有資産及び各取得予定資産の徒歩時間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。

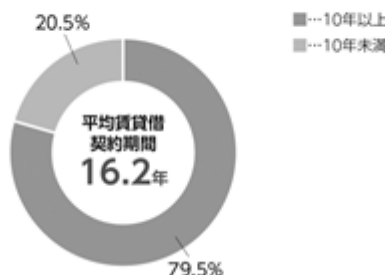
(ハ) 商業施設の状況

本投資法人は、本書の日付現在、モール型又はロードサイド型の商業施設を13物件保有しています。立地及びテナントの二つの観点を重視して厳選投資を行っているため、商業施設は、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュ・フローの確保を実現できる運用資産であると、本投資法人は考えています。本投資法人の2017年12月31日現在の保有資産のうち商業施設は、同日現在、契約期間が10年以上の賃貸借契約の比率が年間賃料ベースで73.5%を占め、固定賃料比率は賃貸面積ベースで99.8%となっており、稼働率も99.1%と高い水準を維持しています。

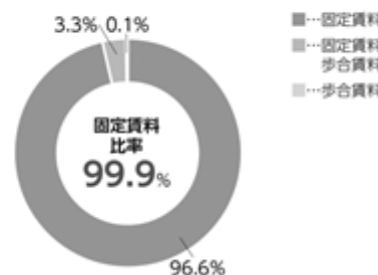
賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



賃貸借契約期間別(年間賃料ベース)



賃料形態(注)別(賃貸面積ベース)



(注) 「賃料形態」は、2017年12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、2017年12月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産に係る転貸借契約書)に基づく各賃料形態を記載しています。

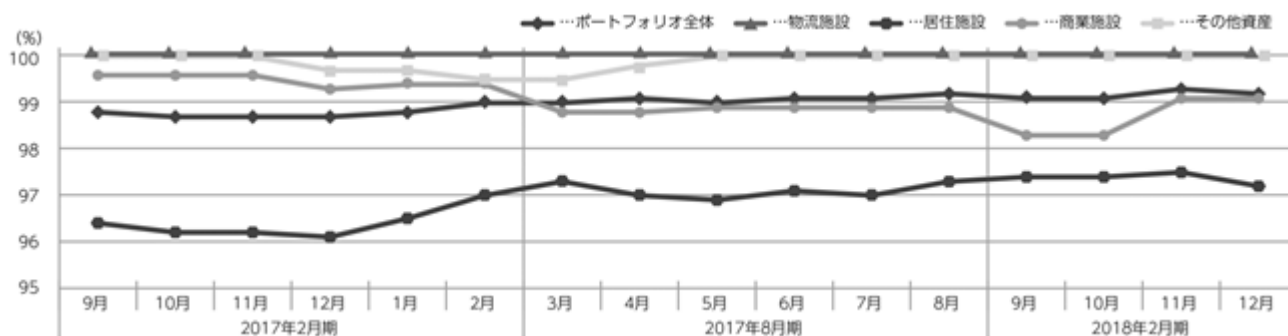
(二) ホテルの状況

本投資法人は、オフィス及び商業施設を中心にホテルにも供されている複合施設を1物件保有しているものの(注)、ホテルに分類される物件は本書の日付現在において保有していませんが、本募集に伴い、取得予定資産であるダイワロイネットホテル横浜関内を初のホテルアセットとして取得する見込みです。本投資法人は、今後も大和ハウスグループのサポートを活用して、立地、テナントの信用力、賃料水準の競争力及び安定性を備えたホテルを取得することを目指しています。ホテルアセットは、オペレーターとの間で変動賃料を設定することによる上振れを期待することができる等、他の中核資産とはリスク・リターンの特徴が異なるため、そのような特徴を有するホテルを中核資産の一つに位置付けることによって、ポートフォリオ全体の収益の安定性を高めることができると、本投資法人は考えています。

(注) 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)は、オフィス・ホテル・商業施設の複合施設であり、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、賃貸可能面積割合の最も大きいオフィスに該当するものとして、「その他資産」に区分されます。

稼働率の推移

本投資法人は、大和ハウスグループの広範な協働体制を通じて、稼働率の維持・向上を図っていることから、2017年12月31日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.2%と高い水準を維持しています。



(注) 「ポートフォリオ全体」、「物流施設」、「居住施設」、「商業施設」及び「その他資産」の稼働率は、ポートフォリオに含まれる資産について、ポートフォリオ全体、物流施設、居住施設、商業施設及びその他資産に関し、それぞれ各月末現在の稼働率(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。

(7) 財務戦略及び財務状況

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。本投資法人は強固なレンダーフォーメーションを維持・拡大するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化、有利子負債に係る金利の長期固定化及び返済期限の分散化により、財務基盤の安定性の向上に努めています。なお、2018年2月期末時点におけるLTV(のれんを含む)(注)は41.5%となる見込みであり、本募集及び本件第三者割当後は40.7%に低下する見込みです。本投資法人は、引き続き目標とするLTV水準を40~50%とした保守的なLTV水準を維持することで、安定的な財務運営を図る方針です。

また、資産の取得及び借入金等の返済に際して、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保することを目的として、本投資法人は、2017年11月30日付で借入限度額を200億円とするコミットメントライン契約を三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行との間で締結しています。

(注) 「有利子負債比率(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。以下同じです。

有利子負債比率(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2月期末の有利子負債の総額 = 2017年8月期末の有利子負債の総額282,268百万円 + 2017年9月1日から2018年2月期末までの有利子負債増加見込額0円

本募集及び本件第三者割当後の有利子負債の総額 = 2018年2月期末の有利子負債の総額282,268百万円 + 2018年2月期末から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円

(2) 2018年2月期末の総資産 = 2017年8月期末の総資産682,359百万円 + 2017年9月1日から2018年2月期末までの有利子負債増加見込額0円 - 2018年2月期に係る本合併によるのれんの償却見込額1,982百万円

本募集及び本件第三者割当後の総資産 = 2018年2月期末の総資産 + 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）59,113百万円 + 2018年2月期末から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として55,371,906,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,741,345,000円を見込んでいます（2018年2月20日現在の東京証券取引所における終値267,600円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり249,423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、実際の有利子負債比率（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、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも低くなります。

借換え及び新規借入れの概要

本投資法人は、2017年11月29日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高16,000百万円）の返済資金に充当するために以下の借換えを行いました。

< 借換への概要 >

区分	借入先	借入金額 (百万円)	金利 (形態)	借入 期間	借入 実行日	返済期日	返済 方法	使途	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社伊予銀行 株式会社京都銀行 株式会社中国銀行	16,000	固定金利	10.0年	2017年 11月29日	2027年 11月30日	期限 一括 弁済	既存借入金 の返済 資金	無担保 無保証

更に、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、以下の新規借入れを本募集後に行います。

< 新規借入れの概要 >

区分	借入先	借入予定金額 (百万円)	金利 (形態)	借入 期間	借入実行 予定日	返済期日	返済 方法	用途	摘要			
長期	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	固定金利	5.0年	2018年 3月27日	2023年 3月31日	期限 一括 弁済	取得予定資 産の購入資 金及びこれ に関連する 諸費用	無担保 無保証			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500		9.5年		2027年 9月30日						
	日本生命保険相互会社	1,000		4.4年	2022年 9月9日	2026年 4月30日						
	株式会社日本政策投資銀行	2,000		8.1年								
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社千葉銀行 株式会社七十七銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社静岡銀行 株式会社伊予銀行 株式会社京都銀行 株式会社中国銀行	6,500		4.0年	2022年 4月28日							
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社新生銀行 信金中央金庫	5,000		6.1年	2018年 4月10日	2024年 4月30日						
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 信金中央金庫	5,000		7.1年	2025年 4月30日							
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	10,000		10.1年	2028年 4月28日							
	合計	32,000		-	-	-				-	-	-

(注) 新規借入れは、所定の貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

有利子負債の状況（本募集及び本件第三者割当後）

	2018年2月期末	本募集及び 本件第三者割当後(注5)
有利子負債総額	282,268百万円	314,268百万円
借入金総額	266,268百万円	298,268百万円
投資法人債総額	16,000百万円	16,000百万円
LTV（のれんを含む）	41.5%	40.7%
LTV（のれんを除く）(注1)	46.5%	45.0%
長期負債比率(注2)	100.0%	96.3%
固定金利比率(注3)	93.8%	94.4%
平均残存年数(注4)	5.7年	5.7年
コミットメントライン	20,000百万円	20,000百万円

(注1) 「有利子負債比率（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。

有利子負債比率（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2月期末の有利子負債の総額＝2017年8月期末の有利子負債の総額282,268百万円＋2017年9月1日から2018年2月期末までの有利子負債増加見込額0円

本募集及び本件第三者割当後の有利子負債の総額＝2018年2月期末の有利子負債の総額282,268百万円＋2018年2月期末から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円

(2) 2018年2月期末の総資産＝2017年8月期末の総資産682,359百万円－2017年8月期末におけるのれんの額75,324百万円＋2017年9月1日から2018年2月期末までの有利子負債増加見込額0円

本募集及び本件第三者割当後の総資産＝2018年2月期末の総資産＋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）59,113百万円＋2018年2月期末から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として55,371,906,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,741,345,000円を見込んでいます（2018年2月20日現在の東京証券取引所における終値267,600円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり249,423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、実際の有利子負債比率（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になり、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも低くなります。

(注2) 「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。

(注3) 「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。

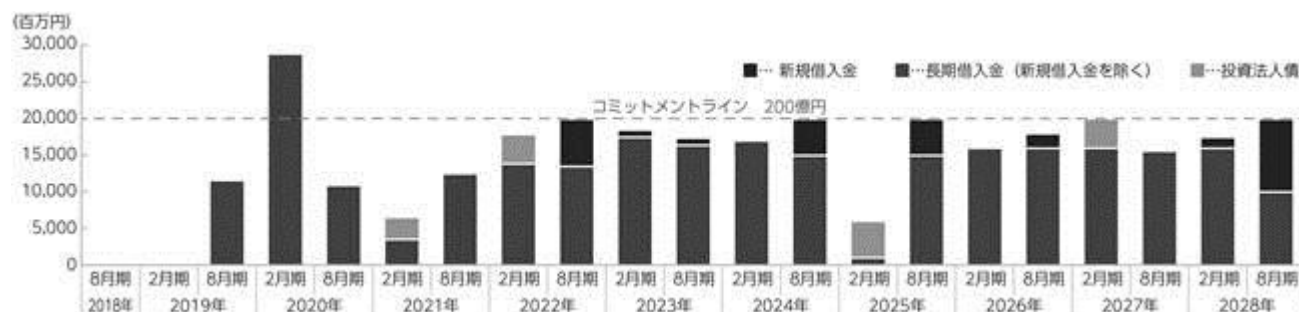
(注4) 平均残存年数は、各時点の有利子負債における満期弁済日又は償還期限までの期間を有利子負債額に基づいて加重平均して算出しています。

(注5) 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と一致するとは限りません。

借入先内訳（新規借入れ実行後）

借入先	借入金 残高 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行株式会社	53,559	18.0
株式会社三井住友銀行	53,550	18.0
株式会社みずほ銀行	46,550	15.6
株式会社三菱東京UFJ銀行	42,977	14.4
株式会社日本政策投資銀行	16,400	5.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	14,927	5.0
株式会社あおぞら銀行	13,561	4.5
農林中央金庫	12,610	4.2
株式会社りそな銀行	10,500	3.5
みずほ信託銀行株式会社	6,908	2.3
日本生命保険相互会社	4,500	1.5
株式会社新生銀行	4,000	1.3
信金中央金庫	3,500	1.2
三井住友海上火災保険株式会社	3,000	1.0
株式会社福岡銀行	2,500	0.8
株式会社千葉銀行	1,965	0.7
株式会社七十七銀行	1,500	0.5
株式会社西日本シティ銀行	1,500	0.5
株式会社静岡銀行	1,260	0.4
株式会社伊予銀行	1,000	0.3
株式会社京都銀行	1,000	0.3
株式会社中国銀行	1,000	0.3
合計	298,268	100.0

有利子負債の返済期限の分散（新規借入れ実行後）



信用格付の状況（本書の日付現在）

本投資法人が本書の日付現在において取得している長期発行体格付（発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見）は以下のとおりです。下記の信用格付は、本投資法人の投資口に付与された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	JCR（株式会社日本格付研究所）
長期発行体格付	AA（安定的）

信用格付業者	R & I（株式会社格付投資情報センター）
長期発行体格付	A+（安定的）

(8) 配分方針

本投資法人は、2017年8月期末現在、総額35,228百万円の税務上の繰越欠損金(注1)、14,748百万円（2017年8月期に係る金銭の分配に伴う取崩し前の金額であり、取崩し後は、12,767百万円）の一時差異等調整積立金及び57百万円（2017年8月期に係る金銭の分配に伴う積立て前の金額であり、積立て後は、1,617百万円）の分配準備積立金を有しています。

本投資法人は、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等には、税務上の繰越欠損金を活用することにより、当該利益の全部又は一部を内部留保してきました。

J-REITは、利益配当を損金算入するために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金がある場合、当該繰越欠損金の範囲内で、税務上の所得を減じることが可能となります。本投資法人は、NCRとの合併により承継した税務上の繰越欠損金の活用により、2018年8月期まで、不動産等売却益等が発生し、当期純利益が当初予想していた金額を超過する場合等に、当該繰越欠損金の範囲で法人税の課税を受けることなく利益を蓄積して、当該利益の全部又は一部を内部留保することが可能です。

本投資法人は、本合併に伴い、2017年2月期より配分方針の一部を変更し、のれん償却費相当額を内部留保（一時差異等調整積立金）から取り崩し、当期純利益に上乗せして使用する方針です。

また、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保（一時差異等調整積立金）を取り崩す予定です(注2)。

なお、本合併により本投資法人に発生したのれんは20年間にわたって定額法により償却される予定です。上記のとおり、本投資法人は、のれん償却費相当額について、内部留保（一時差異等調整積立金）から取り崩して分配する予定ですが、内部留保（一時差異等調整積立金等）の取崩しが完了した後は、当該償却費相当額の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行う予定です。

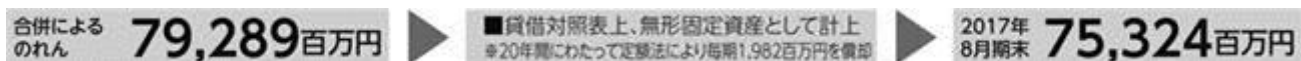
本投資法人は、かかる繰越欠損金及び内部留保の機動的な活用並びにその後の利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）の実施により、分配金水準が本合併に伴うのれん償却の影響を受けないようにするとともに、中長期的な分配金の安定化(注3)を目指す方針です。

(注1) NCRとの合併により継承した繰越欠損金の繰越期間は2018年8月期末までです。また、本合併に伴い、旧DHRの繰越欠損金507百万円を引き継いでおり、当該繰越欠損金の繰越期間は2021年2月期末までです。

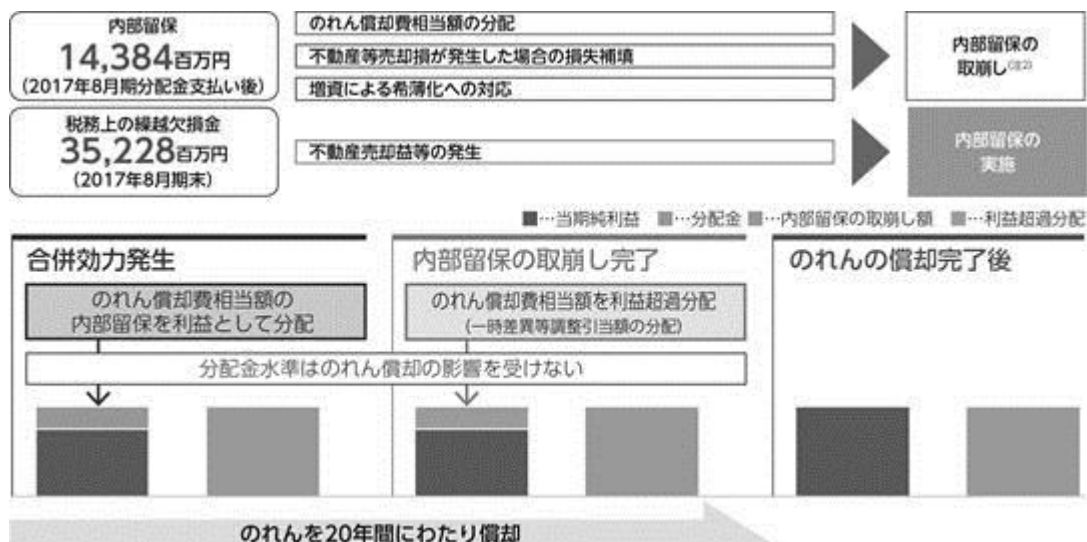
(注2) 本投資法人が実施する内部留保（一時差異等調整積立金）の取崩しは、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

(注3) 本投資法人は、上記配分方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

< のれんと会計処理 >



< 内部留保等の活用と分配方針(注1) >



(注1) 本投資法人は、上記分配方針に基づき分配金の安定化を目指す方針ですが、分配金の分配及びその額を保証又は約束するものではありません。

(注2) 本投資法人が実施する内部留保（一時差異等調整積立金）の取崩しは、利益超過分配金（出資の払戻し）には該当しません。

(9) サステナビリティに関する取組み

大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、及び、環境負荷「ゼロ」に挑戦し、サステナブルな社会を実現することを目指しています。

(イ) サステナビリティ方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である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に資すると考えています。したがって、以下の「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、不動産の投資運用を行います。

< サステナビリティ方針 >

1. 地球温暖化防止
2. 自然環境との調和
3. 資源保護
4. 化学物質による汚染の防止
5. 社内体制の構築と従業員への取り組み
6. 社外のステークホルダーとの信頼関係の構築
7. 情報開示によるコミュニケーションの推進
8. 法規制等の遵守とリスクマネジメント

(ロ) DBJ Green Building認証の取得

本投資法人では、対象物件の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、環境・社会への配慮がなされた不動産を選定し、認証が付与されるDBJ Green Building認証を、本書の日付現在、物流施設、居住施設及び商業施設の各用途にわたり計11物件で取得しています。



	★★★★★	★★★★	★★★	★★	合計 (物件)
物流施設	2	5	1	—	8
居住施設	—	—	2	—	2
商業施設	—	—	—	1	1

(ハ) GRESBリアルエステイト評価への参加

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価です。本投資法人は2017年より当該評価に参加しています。



(10) 事業環境

物流施設を取り巻く事業環境

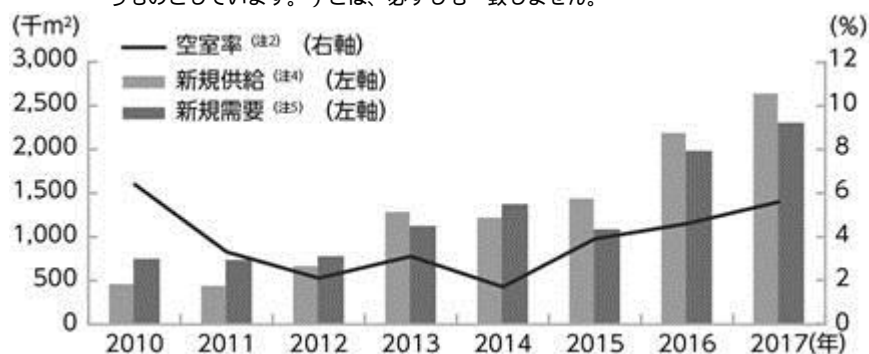
近年、物流全体の最適化を追求するサプライチェーン・マネジメントの浸透や通信販売の利用者の増加、多頻度配送、納期の短縮化等の消費者ニーズの多様化、また、物流機能に関する付加価値提供サービスを総合的に請け負うサードパーティロジスティクス事業者(注)の利用の拡大といった潮流を背景に、高い機能性を持つ大規模物流施設に対する需要が高まってきていると、本投資法人は考えています。

(注) 「サードパーティロジスティクス事業者」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行する事業者をいいます。

(イ) 三大都市圏における賃貸用物流施設の需給動向

三大都市圏(注)における賃貸用物流施設（延床面積5,000㎡以上）の需要は堅調に拡大しており、大規模物流施設に対するニーズは引き続き底堅いものの、供給量が2015年以降、需要量を上回る勢いで推移し、空室率もそれにより一時的に若干上昇しています。

(注) 本において、「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいいます。ただし、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「中部圏」とは、愛知県をいい、「近畿圏」とは、大阪府及び兵庫県をいい、前記「(2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト」本投資法人の特徴（イ）主として4つの中核資産に投資する総合型REITに記載の「中部圏」及び「近畿圏」とは異なります。したがって、本投資法人が主たる投資対象地域とする「三大都市圏」（「首都圏」（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、「中部圏」（愛知県、岐阜県及び三重県）、並びに「近畿圏」（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）をいうものとしています。）とは、必ずしも一致しません。



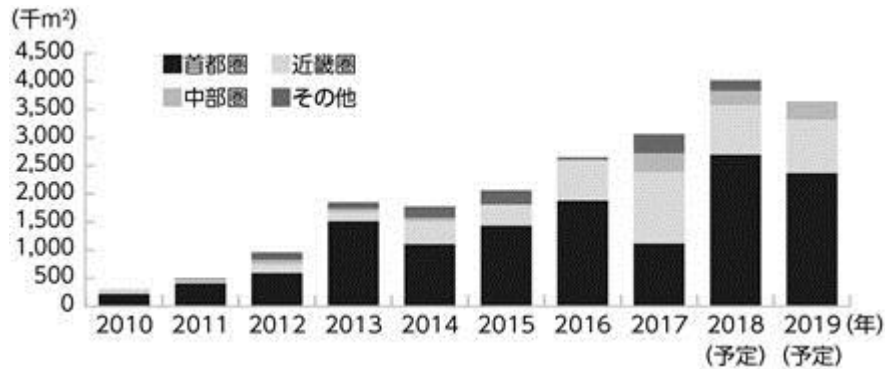
(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) シービーアールイー株式会社は、調査において、首都圏、中部圏及び近畿圏に所在する延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象としています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上のすべての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません。調査において、自社物流施設及び賃貸用物流施設の自社使用部分は調査対象に含まれません。情報抽出方法は、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集したものを対象としています。なお、2017年12月現在の対象物件は、首都圏330棟、中部圏82棟、近畿圏24棟です。

- (注2) 「空室率」とは、シーピーアールイー株式会社の調査に基づく賃貸用物流施設の空室面積((注3)に定義します。)を、同社の調査に基づく貸室面積((注3)に定義します。)で除した値をいいます。空室率は、各時点に集計した結果を記載しています。
- (注3) 「賃貸用物流施設の空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は、いずれも含みません。また、「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸用物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれますが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- (注4) 「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積の合計をいいます。
- (注5) 「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。

(ロ) 中大型物流施設の開発動向

中大型物流施設(注1)の供給量は2014年以降増加しており、2018年には約4,040千㎡の大規模供給が予定されていますが、前記「(イ) 三大都市圏における賃貸用物流施設の需給動向」に記載のとおり、新規需要も堅調に拡大しているため、一時的な供給過多は中期的に改善するものと、本投資法人は考えています。



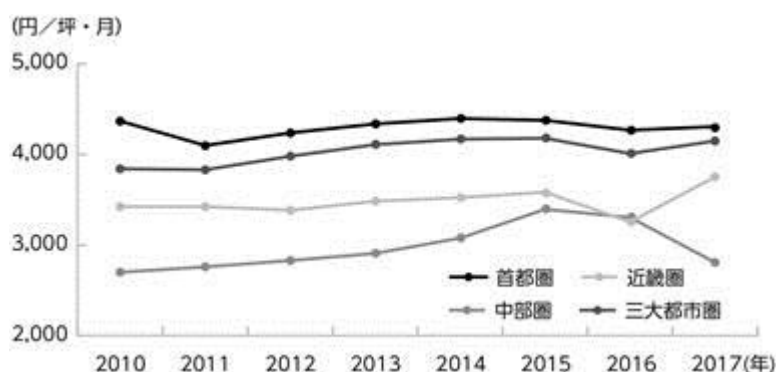
(出所) シーピーアールイー株式会社

(注1) 「中大型物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社等により開発された又は開発されるとシーピーアールイー株式会社が予想する物流施設をいいます。情報抽出方法は、所有者各社の開示情報及びシーピーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集したものを対象としています。

(注2) 2018年及び2019年の新規供給の数値は、シーピーアールイー株式会社が行った調査により算出した2017年12月末現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

(ハ) 三大都市圏における賃貸用物流施設の募集賃料動向

首都圏、中部圏及び近畿圏の募集賃料(注)は2010年より概ね安定的に推移しており、今後も安定収入を見込むことができるものと、本投資法人は考えています。

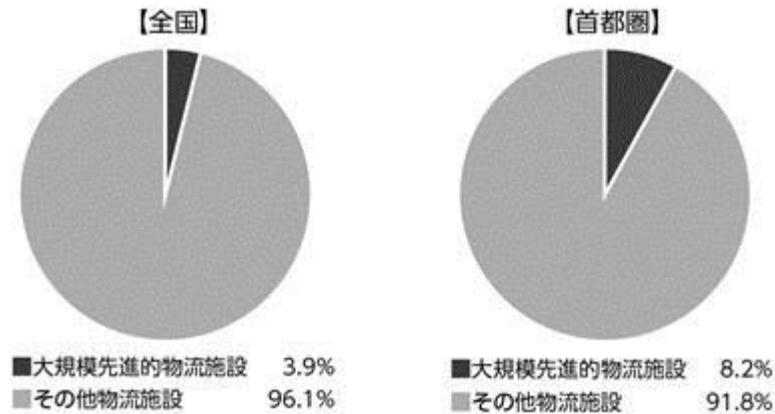


(出所) シーピーアールイー株式会社

(注) 「募集賃料」とは、1棟あたりの募集面積1,000坪以上の物流施設における月額募集賃料の坪当たり単価(共益費を含みません。)をいいます。

(二) 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合(注)

2017年3月時点において、大規模先進的物流施設が日本全国の物流施設全体に占める割合は3.9%、また首都圏においては8.2%と小さく、今後もサプライチェーンの高度化や老朽施設からの移転需要の高まり等から、大規模先進的物流施設に対するニーズは引き続き高いものと、本投資法人は考えています。



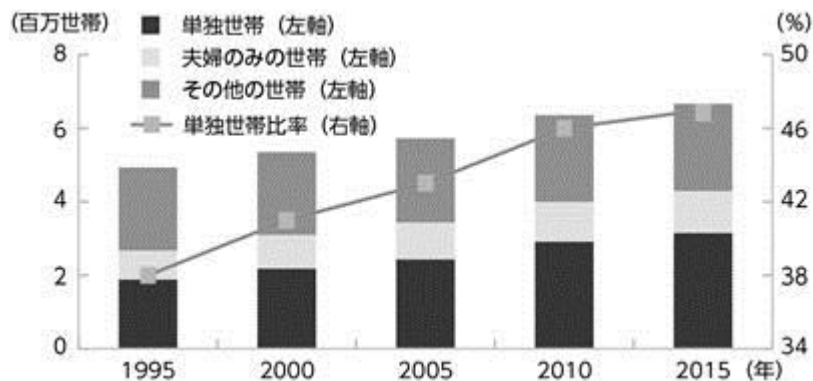
(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 「大規模先進的物流施設が市場量に占める割合」は、2017年3月時点における全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積を、「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計したものです。なお、「大規模先進的物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した賃貸施設をいいます。

居住施設を取り巻く事業環境

(イ) 東京都の世帯数

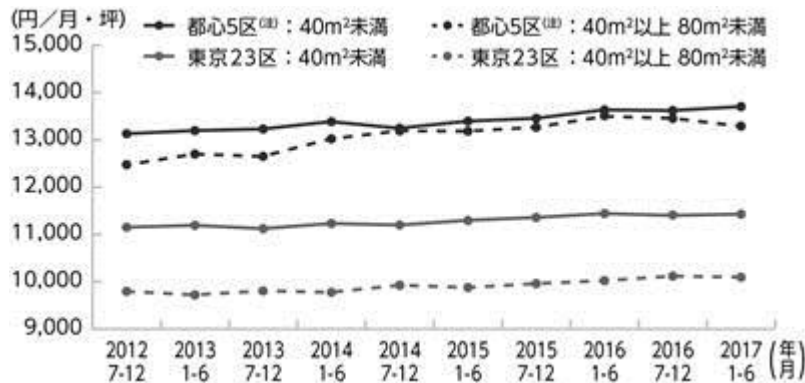
東京都への人口流入を背景に世帯数は増加しています。中でも、賃貸居住施設の需要が比較的強いと本投資法人が考える単独世帯の比率は上昇傾向にあります。



(出所) 総務省統計局「国勢調査」

(ロ) 東京23区のマンション賃料の動向

安定的な人口流入が見込まれる中、東京23区におけるマンション賃料は、2013年以降概ね安定的に推移しており、都心5区(40㎡未満)は緩やかな上昇基調にあります。東京都への人口流入の継続と相俟って、都内の賃貸居住施設においては今後も安定収入を享受できると、本投資法人は考えています。



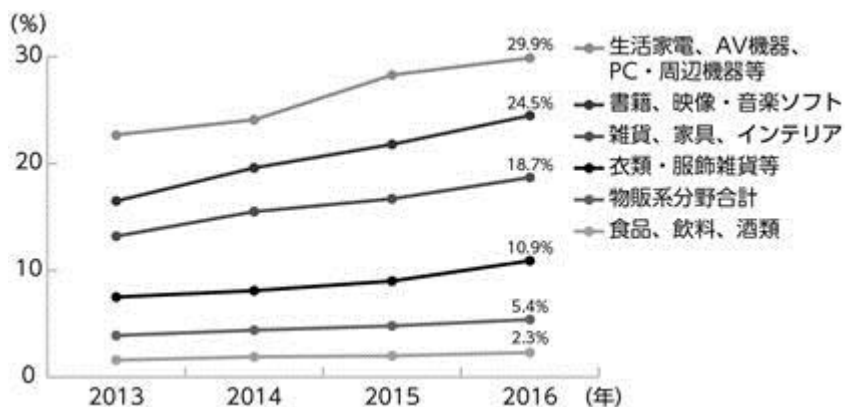
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「住宅マーケットインデックスの調査結果」を基に本資産運用会社が作成

(注) 「都心5区」とは、港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。

商業施設を取り巻く事業環境

物販系分野のBtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率は年々上昇傾向にあります。EC化率の内訳を見ると、生活家電、AV機器、PC・周辺機器等や、書籍、映像・音楽ソフトといった分野が高い一方、日常の最寄品で購入頻度の高いと考えられる食品、飲料、酒類の分野は物販全体を下回っており、消費者は商品によって購買チャネルを選択していると、本投資法人は推測しています。

< BtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率 >

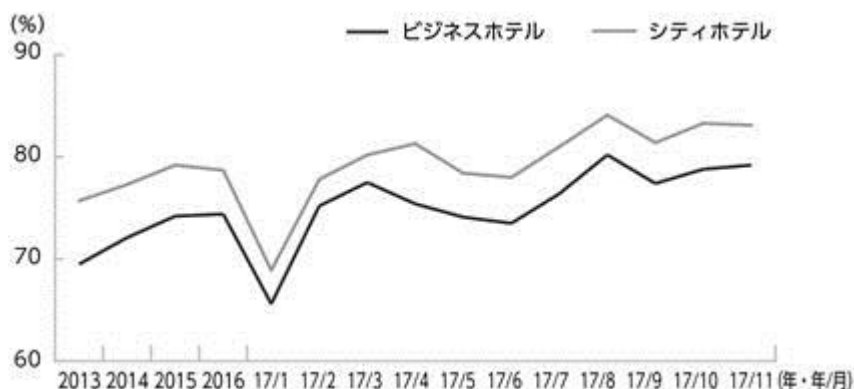


(出所) 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

ホテルを取り巻く事業環境

宿泊施設のタイプ別では、シティホテル及びビジネスホテルは比較的高い稼働率で推移しています。ビジネスでの堅調な宿泊需要に加え、日本政府によるビジット・ジャパン事業の推進等により外国人客の増加もあり、ホテルの宿泊需要は安定的に推移していくものと、本投資法人は考えています。

< 宿泊施設の客室稼働率 >



(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」

(11) 投資口価格及び出来高の推移

本投資口の上場日である2006年3月22日から2018年2月16日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び出来高の推移は以下のとおりです。本投資法人の投資口価格は2009年以降概ね上昇基調です。



(出所) 株式会社QUICKによる情報を基に本資産運用会社が作成

(注1) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

(注2) 本投資法人は、2013年3月1日及び2015年3月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしています。そのため、2013年2月25日以前については、これらの投資口分割による影響を加味し、投資口価格を4で除した数値及び出来高に4を乗じた数値を、小数第1位を四捨五入して記載しています。また、2013年2月26日から2015年2月24日までについては、2015年3月1日に効力が発生した投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値及び出来高に2を乗じた数値を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

2 取得予定資産に係る個別不動産の概要

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

取得予定資産については、取得機会の確保のために2018年2月28日付で信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しました。ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）に係る信託受益権売買契約を除く本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。

ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

なお、以下に記載する各物件の「物件番号」、「用途」、「タイプ」、「取得予定日」、「取得予定価格」、「特定資産の概要」、「建物状況評価の概要」、「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」、「賃貸借の概要」、「特記事項」、「物件の特性」及び「不動産鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2017年12月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) 「物件番号」欄、「用途」欄、「タイプ」欄、「取得予定日」欄及び「取得予定価格」欄の記載について

- 「物件番号」は、取得予定資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBIはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、それぞれ表します。
- 「用途」は、取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途のタイプに応じ、物流施設、居住施設、商業施設、ホテル及びその他資産の別を記載しています。なお、その他資産については、括弧書きで具体的な用途を記載しています。
- 「タイプ」は、取得予定資産について、本投資法人の投資方針における投資対象のタイプに従い、以下に記載の各用途のタイプを記載しています。

<物流施設>

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型)	マルチテナント型
概要	将来的なテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に適した規模・グレード・設備を有する物流施設

<居住施設>

タイプ	コンパクト	ファミリー
概要	専有面積が60㎡以下の住戸	専有面積が60㎡超の住戸

(注) 括弧書きで記載する比率は「戸数比率」であり、全タイプの賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸可能戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。

< 商業施設 >

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクロードモール、オープンモールからなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

- ・ 「取得予定日」は、各取得予定資産の取得について、当該取得に係る売買契約書に記載された取得予定年月日を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・ 「取得予定価格」とは、本投資法人の取得予定資産に係る各売買契約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及び消費税等を含んでいません。）をいいます。

(2) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・ 「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「信託期間満了日」は、取得予定資産について、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・ 所在地の「地番」欄には、各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの1筆の地番）を、所在地の「住所」欄には、住居表示（住居表示のない各信託不動産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地））を、それぞれ記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して、信託受託者が保有する権利又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約に基づき信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・ 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 建物の「種類」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 建物の「構造」及び「階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、附属建物は含まれていません。
- ・ 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、取得予定資産について、設定されている担保がある場合、又は各取得予定資産について、本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。

(3) 「建物状況評価の概要」欄の記載について

- ・ 「建物状況評価の概要」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
- ・ 「調査書日付」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。
- ・ 「PML」欄には、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格(注)に対する比率（%）で示した数値を記載しています。
(注) 「再調達価格」とは、既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。以下同じです。

(4) 「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」欄の記載について

- ・ 「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」欄は、取得予定資産に関する建築確認申請書又は計画変更確認申請書等に基づいて記載しており、当時の名称等を記載しています。

(5) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・ 「賃貸借の概要」欄は、2017年12月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。なお、「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、主要なテナント（当該賃貸面積の、建物全体における賃貸可能面積に占める割合が50%を超過するテナント）について記載し、各信託不動産につき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は、主要なエンドテナントについて、当該エンドテナントとマスターリース（ML）会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「テナント賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）」は、テナント（エンドテナント）が複数存在する場合のみ記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」欄には、各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、2017年12月31日現在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記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2017年12月31日現在における各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ている賃貸面積を記載しています。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、2017年12月31日現在における各信託不動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記載しています。なお、各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おいては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・ 「稼働率」欄には、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。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄には、居住施設について、2017年12月31日現在、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、2017年12月31日現在における各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基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社と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、テナント数は1として記載しています。
- ・ 「年間賃料」は、2017年12月31日現在における各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）を記載しています。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、2017年12月31日現在における各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貸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（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2017年12月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。
- ・ 「敷金・保証金」は、2017年12月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。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、2017年12月31日現在における各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貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額(複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

- ・ 「賃貸借契約期間」は、2017年12月31日現在における各取得予定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、2017年12月31日現在における各取得予定資産に係る転貸借契約書)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、2018年4月10日から、2017年12月31日現在における各取得予定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、2017年12月31日現在における各取得予定資産に係る転貸借契約書)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。
- ・ 「マスターリース(ML)会社」は、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を信託受託者との間で締結し、又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「マスターリース(ML)種別」欄には、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー型」、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「サブリース型」と記載しています。「パススルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。
- ・ 「プロパティ・マネジメント(PM)会社」は、各信託不動産について、PM業務を委託し又は委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・ 「契約期間」は、2017年12月31日現在における各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契約期間を記載しています。
- ・ 「その他賃貸借」は、本投資法人による取得時に締結され又は締結される予定の各信託不動産の屋根部分等の賃貸を目的とする太陽光発電設備設置契約書の内容を記載しています。

(6) 「特記事項」欄の記載について

- ・ 「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
 - (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - (iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
 - (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(7) 「物件の特性」欄の記載について

- ・ 「物件の特性」は、物流施設、商業施設及びホテルについては、本投資法人がシービーアールイー株式会社、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト又は株式会社日本ホテルアプレイザルに、取得予定資産の評価を委託し作成された各評価報告書に記載された取得予定資産の基本的性格、特徴、その立地する地域の特性等の主要項目を記載しています。当該取得予定資産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(8) 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・ 「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152

号。その後の改正を含みます。)に基づき、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

取得予定資産

物件番号	DPL福岡糟屋		用途	物流施設	
LM-002			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	13,300百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六642番1			
	住所	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六642番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	31,343.87㎡		延床面積	87,682.74㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	300%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年4月24日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円		調査書日付	2018年2月	
短期修繕費	0千円		PML	0.9%	
長期修繕費	516,216千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大成建設株式会社				
構造設計者	大成建設株式会社				
施工者	大成建設株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	73,738.59㎡	テナント数	1		
賃貸面積	73,738.59㎡	年間賃料	非開示(注3)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)		
平均賃貸借契約期間	5.4年	平均賃貸借契約残存期間	1.9年		
マスターリース(ML)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
マスターリース(ML)種別	パススルー型				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社ユニクロ、株式会社ムロオ、株式会社ネストロジスティクス、三井物産グローバルロジスティクス株式会社、株式会社M・Kロジ、NOK株式会社等				

特記事項

1. 本件土地の一部（約1,090.56㎡）について、粕屋郡粕屋町大字内橋字登り上り268番2を要役地として電線路の支持物の設置を除く電線路の施設及び保持を目的とした地役権が設定されています。
2. 本件土地の一部（132.55㎡）について、特別高圧送電線の支持物及び電線の施設並びに保持を目的とした地上権が設定されています。
3. 建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までには売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

本物件の立地は、福岡中心消費地への近接性を有するほか、道路アクセスにおいては福岡都市高速4号粕屋線「多の津IC」へ約1.5km、同「松島IC」へ約2.8km、九州自動車道・福岡都市高速4号粕屋線「福岡IC」へ約2.8km、東西幹線である流通センター通りへ500m圏、南北幹線の国道3号博多バイパスへ約1.8kmに位置するなど交通利便性を有しています。都市部向けの地域拠点のほか、九州自動車道利用により九州北部を中心に圏域一帯を管轄する広域配送拠点として機能します。また港湾部（箱崎ふ頭付近）へ約4km、福岡空港貨物ターミナルゲートへ約5kmと物流インフラへの交通アクセスも良好です。

スペック

本物件は延床面積約26,524坪、6階建のランプウェイを備える大型物流施設で、物流事業者をはじめとしてマルチテナントに利用されています。出入口は2か所設けられ、大型車両がランプウェイにより直接各階にアクセス可能であり、パース・事務所・共用部を含めて1フロア約4,400坪の規模を有しています。基本仕様としては、倉庫の天井高は1階6.0m、2～6階5.5m、床荷重は各階1.5t/㎡、柱間隔は10.0m×11.5mを確保しており、多様な業種における貨物取扱いが可能な汎用性の高い仕様となっています。また、事務スペース他設備も充実しており、良好な内部就業環境が確保されています。

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	DPL福岡糟屋
鑑定評価額	13,300百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	13,300百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	13,400百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	642百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	615百万円	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	13,100百万円	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	12,800百万円	
土地比率	39.6%	
建物比率	60.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト犬山（追加取得）		用途	物流施設	
LB-009			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	2,100百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	愛知県犬山市字高根洞5番45			
	住所	愛知県犬山市字高根洞5番地45			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	10,497.00㎡		延床面積	9,900.00㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	作業所・事務所
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012年1月17日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	1.7%		
長期修繕費	34,243千円（12年間）				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大日本土木株式会社				
確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	10,474.10㎡	テナント数	1		
賃貸面積	10,474.10㎡	年間賃料	非開示(注)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)		
賃貸借契約期間	20.0年	賃貸借契約残存期間	13.9年		
マスターリース（ML）会社	-				
マスターリース（ML）種別	-				
プロパティ・マネジメント（PM）会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	タキヒヨー株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2012年4月1日から2032年3月31日				
賃料改定	賃貸人及び賃借人が協議の上、賃貸借契約期間の開始日から満5年経過毎に行うことがあります。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の8か月前に書面にて申し入れ、賃貸人が書面により承諾した場合に限り中途解約できるものとします。本契約を中途解約する場合、賃料起算日より15年経過するまでの間は、中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同等の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				

特記事項
<p>1. 本件土地の前所有者は、売主である愛知県との間で、売買契約締結日（2008年8月29日）から10年間、本物件の一部又は全部について、売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転をし、又は抵当権、質権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合等には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。</p> <p>2. 信託受託者は、本件建物の賃借人であり、本件建物に隣接するDプロジェクト犬山（既存棟）の賃借人でもあるタキヒヨー株式会社に対して、タキヒヨー株式会社の車両等が本件土地及び隣接土地を相互に通行することを承諾しています。</p> <p>3. 本物件の西側境界線の一部の官民境界並びに本件土地の南東側境界線及び北東側境界線の一部の民境界が未確定です。</p>
物件の特性
<p>立地</p> <p>犬山市は、名古屋市内まで20km圏の尾張地域北端（愛知県北西端）に位置し、市内には犬山市工業団地、犬山高根洞工業団地があり、産業機械関連、プラスチック製品、食料品をはじめとする工場や流通関連施設が見られるなど、消費地や生産地への近接性を有しています。</p> <p>本物件は東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」から約10km、中央自動車道「小牧東IC」から約7km、南北幹線の国道41号から約4km圏に立地しており、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性を有する立地といえます。操業環境については、「高根洞工業団地」内に立地しているため、周辺住民等の近隣対策の懸念はなく、長期的に24時間稼働が可能な立地であり、周辺環境への影響は少ないと想定されます。前面道路や周辺幹線利用においても大型車両の通行で特段の問題はなく、物流拠点運営では良好な環境です。</p> <p>スペック</p> <p>本物件は延床面積約3,175坪、3階建て、アパレル卸会社に利用されています。敷地は旗状地で、独立した車両出入口とともに、隣接する同テナントの大型物流施設側からの出入りも可能となっています。配送効率性については、トラックパースが両面に設置されており、効率的なオペレーションを図ることができる構造となっています。基本仕様としては、1フロア約1,000坪、基準柱間隔が10.0m×11.0m、作業所部分の有効天井高は1階7.5m、2階4.2m、3階3.8m、床荷重は1階1.5t/m²、2・3階0.5t/m²を確保し、荷物用エレベーター・垂直搬送機各1基を備えており、主にアパレルや流通加工中心の業種に適した仕様となっています。また、流通加工作業スペースには空調設備が備えられており、良好な内部就業環境が確保されています。</p>

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト犬山（追加取得）
鑑定評価額	2,190百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,190百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,200百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	109百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	107百万円	
還元利回り	4.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	2,190百万円	
割引率	(1～9年度) 4.8% (10年度以降) 4.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,920百万円	
土地比率	51.3%	
建物比率	48.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト川越		用途	物流施設	
LB-047			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日	取得予定価格	5,600百万円		
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038年4月30日		
所在地	地番	埼玉県川越市芳野台三丁目2番1			
	住所	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	28,757.65㎡		延床面積	24,684.47㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2011年1月31日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	3.5%		
長期修繕費	134,126千円（12年間）				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	財団法人さいたま住宅検査センター				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	24,684.47㎡	テナント数	1		
賃貸面積	24,684.47㎡	年間賃料	320,760千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	108,000千円		
賃貸借契約期間	15.0年	賃貸借契約残存期間	7.8年		
マスターリース（ML）会社	-				
マスターリース（ML）種別	-				
プロパティ・マネジメント（PM）会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	大和物流株式会社				
契約形態	建物賃貸借契約				
契約期間	2011年2月1日から2026年1月31日まで				
賃料改定	賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、5年毎の長期プライムレートの増減を総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。				
契約更新	賃借人が賃貸借期間満了後も本件建物の更新を希望する場合は、賃借人に対し、賃貸借契約期間満了の6か月前までに書面にて更新の申し入れをするものとします。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人が賃借人に対し中途解約日の12か月以上前に書面にて中途解約を申し入れた場合は、賃借人と賃借人が協議の上、中途解約できるものとします。なお、賃貸借期間開始日より10年に満たずに中途解約をする場合は、所定の違約金を中途解約日の属する月の末日までに一括して支払うものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一又は賃借人が承諾する条件で継続することとなった場合には、当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結しています。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2013年7月26日 契約期間：2013年11月20日から2026年1月31日まで 年間使用料：1,287,600円				

特記事項

建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

川越市は、東京都心から約30km圏に位置しており、本物件は、首都圏の主要な環状線である国道16号へのアクセスに優れるほか、関越自動車道「川越IC」、圏央道「川島IC」へのアクセス性も高いため、首都圏を広域的にカバーできる拠点性を有する立地といえます。操業環境は農地に囲まれた工業団地であるため、倉庫のオペレーションが周辺環境に与える影響は低いと考えられ、24時間稼働に対応しうる立地といえます。労働力の確保については、従業員の通勤は自家用車か、徒歩圏内にあるバス停を利用できます。

スペック

本物件は延床面積約7,467坪の3階建(2階は事務所のみ)で、物流会社により利用されています。基本仕様としては、倉庫部分の天井高は1階8.4m、3階8.0m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は10.5m×9.2mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。配送効率性については、1階の両面にドックレベラーを具備したトラックバースが設置されているため、効率的なオペレーションを図ることができる構造となっています。駐車場は普通車100台、身障者用1台分が設置されています。また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上には太陽光パネルが設置されています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト川越
鑑定評価額	5,730百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,730百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	5,810百万円	
運営収益	321百万円	
潜在総収益	321百万円	対象不動産の現行賃貸借状況、賃貸事例の賃料水準、賃貸市場動向等を勘案の上、査定
空室等損失等		テナントの入れ替えは想定しないため、計上しない
運営費用	35百万円	
維持管理費		テナント負担のため、計上しない
水道光熱費		テナント負担のため、計上しない
修繕費	4百万円	ER、類似事例に基づき査定
PMフィー	3百万円	プロパティ・マネジメント委託契約書に基づき計上
テナント募集費用等		テナントの入れ替えは想定しないため、計上しない
公租公課	27百万円	公租公課関係資料、収益事例等に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険資料に基づき計上
その他費用	0百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	286百万円	
一時金の運用益	1百万円	運用利回りを1%として運用益を計上
資本的支出	8百万円	ER、類似事例に基づき査定
純収益	279百万円	
還元利回り	4.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	5,690百万円	
割引率	(1～3年度) 4.8% (4年度以降) 4.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを加算することにより査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,570百万円	
土地比率	57.4%	
建物比率	42.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

物件番号	Dプロジェクト久喜		用途	物流施設	
LB-048			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	1,040百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番3			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,846.76㎡		延床面積	2,940.76㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建ぺい率	50%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	平家建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年1月5日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	1.5%		
長期修繕費	42,274千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	財団法人さいたま住宅検査センター				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,225.46㎡	テナント数	1		
賃貸面積	3,225.46㎡	年間賃料	非開示(注)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)		
賃貸借契約期間	非開示(注)	賃貸借契約残存期間	非開示(注)		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社ニチレイロジグループ本社				
契約形態	非開示(注)				
契約期間					
賃料改定					
契約更新					
中途解約					

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

本物件の所在する久喜市は、東京都心より50km圏の埼玉県東部に位置しています。東北自動車道「久喜IC」(約5.4km)、圏央道「白岡菖蒲IC」(約5.1km)、国道122号の至近に位置しているため、幹線道路への交通アクセスが良好な立地といえます。交通アクセスの良さから、埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。また、2017年2月に圏央道の埼玉県～茨城県区間の開通によりほぼ全線開通したことで、更なる広域管轄拠点としてポテンシャルの向上が見込まれます。

スペック

本物件は延床面積約890坪、平屋建で、食品を扱う物流会社により利用されています。施設の大部分に冷蔵庫(+5)、冷凍庫(-23)が設置されており、片面にドックシェルターを備えています。低層型施設であり、配送利便性を備えた施設といえます。基本仕様としては、天井高は4.7m~5.5m、床荷重は冷蔵庫部分が0.5t/m²、冷凍庫部分が1.0t/m²、柱間隔は11.8m×11.8m~12.0mが確保されています。敷地内の駐車場スペースは52台分の設置があるため、十分なスペースが確保されています。

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト久喜
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,100百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,100百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	54百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	52百万円	
還元利回り	4.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	1,100百万円	
割引率	4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	958百万円	
土地比率	65.4%	
建物比率	34.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト千葉北		用途	物流施設	
LB-049			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	7,640百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	千葉県千葉市稲毛区長沼町461番1			
	住所	千葉県千葉市稲毛区長沼町461番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	23,908.49㎡		延床面積	24,784.63㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年7月1日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	2.4%		
長期修繕費	58,386千円（12年間）				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	24,368.86㎡	テナント数	1		
賃貸面積	24,368.86㎡	年間賃料	非開示(注2)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)		
賃貸借契約期間	10.0年	賃貸借契約残存期間	8.2年		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社日立物流首都圏				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2016年7月1日から2026年6月30日				
賃料改定	賃料の改定は行わないものとします。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、相手方の書面による承諾なしに賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃借人に対し中途解約日の12か月前までに書面にて申し入れ、かつ所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同等の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018年4月10日 契約期間：2018年4月10日から2036年5月17日まで 年間使用料：1,692,000円（消費税別）				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

本物件は東関東自動車道「千葉北IC」へ約1.4kmとアクセス性に優れ、首都圏の環状線である国道16号にも近接していることから、千葉市内はもちろんのこと、千葉湾岸部や内陸部の主要消費地へ良好な交通アクセスを確保しています。また、高速道路を利用することで、千葉県内に加えて、首都圏全域を広域管轄することが可能な立地と考えられます。

スペック

本物件は延床面積約7,497坪、2階建てで、物流会社が利用しています。1階の一部に冷凍区画及び冷蔵区画があり、倉庫片面にドックシェルターを備えています。

基本仕様としては、天井高は1階7.6m、2階6.3m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は10.5m×10.0mと高い汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター4基、垂直搬送機2基が設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。トラックバースも両面に設置されているため、効率的なオペレーションを図ることができます。駐車場スペースは、乗用車用が33台分、トラックの待機用が5台分設置されています。また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネルが設置されています。

(注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用定期借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で、日立キャピタル株式会社が上記信託受託者に対し本件建物及び事業用定期借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、上記事業用定期借地権は、本件土地の上記追加信託に伴い消滅する予定です。

(注2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト千葉北
鑑定評価額	7,650百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,650百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,710百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	361百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	354百万円	
還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	7,630百万円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定
積算価格	6,300百万円	
土地比率	56.6%	
建物比率	43.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト松戸		用途	物流施設		
LB-050			タイプ	BTS型		
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	8,200百万円		
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日		
所在地	地番	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番1				
	住所	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地1				
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権	
	面積	20,218.12㎡		延床面積	27,387.69㎡	
	用途地域	工業専門地域		種類	倉庫・作業所	
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	容積率	200%		階数	4階建	
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年9月30日		
建物状況評価の概要						
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社					
緊急修繕費	50千円	調査書日付	2018年2月			
短期修繕費	0千円	PML	3.5%			
長期修繕費	77,496千円(12年間)					
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関						
設計者	大和ハウス工業株式会社					
構造設計者	大和ハウス工業株式会社					
施工者	大和ハウス工業株式会社					
確認検査機関	株式会社東京建築検査機構					
構造計算調査機関	-					
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	25,305.82㎡	テナント数	1			
賃貸面積	25,305.82㎡	年間賃料	非開示(注3)			
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)			
賃貸借契約期間	非開示(注3)	賃貸借契約残存期間	非開示(注3)			
マスターリース(ML)会社	-					
マスターリース(ML)種別	-					
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社					
賃借人	三菱食品株式会社					
契約形態	建物賃貸借契約					
契約期間	非開示(注3)					
賃料改定	賃料の起算日から5年毎に行うものとします。					
契約更新	更新に関する合意はありません。					
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。					

特記事項
建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。
物件の特性
<p>立地</p> <p>本物件の所在する松戸市は、東京都心から20km圏で、江戸川を挟んで東京都葛飾区、埼玉県三郷市に隣接する千葉県北西部に位置します。松戸周辺を主として、柏・埼玉方面や千葉県内への配送拠点としての位置付けが強いエリアであるといえます。都内配送及び首都圏全域への配送は、主要幹線道路として国道6号（水戸街道）が通過しており、約4kmの距離にある「三郷南IC」から「三郷IC/JCT」へ通じて常磐自動車道、東京外環自動車道、首都高速へと乗り入れることで、首都圏全域をカバーすることも可能です。</p> <p>本物件は、北松戸工業団地内に立地しており、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な物流適地であるといえます。最寄駅であるJR「北松戸」駅から徒歩3分の距離であり、雇用を確保しやすい希少性が高い立地といえます。</p> <p>スペック</p> <p>本物件は延床面積約8,285坪、4階建の物流施設で食品卸会社が利用しており、1階が冷蔵倉庫となっています。天井高は1階7.5m、2階8.2m、4階7.6m、床荷重は1階1.0t/m²、2・4階1.5t/m²（自動倉庫部分は2t/m²）、柱間隔が10.3m×9.0mと高い汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター1基、垂直搬送機4基が設置されているため、十分な庫内搬送能力を有しています。トラックバースは、1階及びスロープで接続された2階に、それぞれL字型に設置されているため、高い配送効率性が確保されています。出入口は3か所設置されており、トラックのオペレーションを効率的に行うことができます。また、従業員用の駐車場スペースは46台分設置されています。</p>

(注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用定期借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で、日立キャピタル株式会社が上記信託受託者に対し本件建物及び事業用定期借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、上記事業用定期借地権は、本件土地の上記追加信託に伴い消滅する予定です。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト松戸
鑑定評価額	8,310百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	8,310百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	8,420百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	380百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	379百万円	
還元利回り	4.5%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、J-REITの公表事例に基づく取引利回り、その他類似不動産に係る取引利回り等を勘案して、査定
DCF法による価格	8,190百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	7,910百万円	
土地比率	61.6%	
建物比率	38.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト富里		用途	物流施設	
LB-051			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	6,900百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	千葉県富里市美沢1番4			
	住所	千葉県富里市美沢1番地6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	21,061.77㎡		延床面積	41,098.08㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016年4月28日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	2.1%		
長期修繕費	57,787千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	40,870.56㎡	テナント数	1		
賃貸面積	40,870.56㎡	年間賃料	非開示(注3)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)		
賃貸借契約期間	11.0年	賃貸借契約残存期間	8.9年		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	東京納品代行株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2016年3月31日から2027年2月28日まで				
賃料改定	賃料の改定は行わないものとします。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の12か月前までに書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより、中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018年4月10日 契約期間：2018年4月10日から2036年4月11日まで 年間使用料：1,760,400円（消費税別）				

特記事項
物件の特性
<p>立地</p> <p>本物件が所在する富里市は東京都心から50km圏に位置し、古くから工業団地等の造成が進み、製造拠点の集積が見られるエリアです。国道296号を利用することにより、千葉の中心部への地域配送や、東京東部を管轄でき、国道16号に乗り入れることで埼玉の中心部を管轄することができます。また、東関東自動車道「富里IC」（約5km）から、首都圏を広域的にカバーすることも可能であり、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能できます。周辺環境としては、「富里第二工業団地」内に立地するため、24時間の稼働でも近隣からのクレームは生じにくい環境にあります。</p> <p>スペック</p> <p>本物件は延床面積約12,432坪、4階建て、アパレル専門の物流会社により利用されています。基本仕様は、天井高は1～3階6.6m、4階4.8m、床荷重は、1～3階1.5t/m²、4階0.5t/m²、柱間隔は10.9m（一部10.5m）×9.2mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーターは3基、人荷用エレベーターは1基、垂直搬送機1基が設置されており、十分な庫内配送能力を有しています。</p> <p>駐車場スペースは、乗用車用82台分設置されており、十分なスペースが確保されているといえます。また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネルが設置されています。</p>

(注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用定期借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で、日立キャピタル株式会社が上記信託受託者に対し本件建物及び事業用定期借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、上記事業用定期借地権は、本件土地の上記追加信託に伴い消滅する予定です。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト富里
鑑定評価額	6,990百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,990百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,000百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	349百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	342百万円	
還元利回り	4.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	6,990百万円	
割引率	(1~9年度) 4.9% (10年度以降) 5.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	6,220百万円	
土地比率	30.7%	
建物比率	69.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト大阪平林		用途	物流施設	
LB-052			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	3,600百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番106			
	住所	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番15号			
土地	所有形態	事業用定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	14,450.12㎡(注2)		延床面積	20,917.87㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年6月30日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	8.0%		
長期修繕費	35,471千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	22,485.08㎡	テナント数	1		
賃貸面積	22,485.08㎡	年間賃料	非開示(注3)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)		
賃貸借契約期間	15.0年	賃貸借契約残存期間	12.2年		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	伊藤忠食品株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2015年6月30日から2030年6月29日				
賃料改定	非開示(注3)				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の12か月以上前に書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約ができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、底地権者が承諾し、本物件の賃貸借が従前と同一条件で継続することとなった場合には、当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018年4月10日 契約期間：2018年4月10日から2035年7月13日まで 年間使用料：1,080,000円（消費税別）				

特記事項

事業用定期借地権の概要は以下のとおりです。

底地権者：株式会社シーアールイー、岩田土地株式会社

借地期間：2014年11月1日から49年11か月まで

借地面積：14,450.12㎡

物件の特性**立地**

本物件の所在する大阪市住之江区は、大阪市の南西端で、大阪中心部分から15km圏に位置し、有数の物流集積地として発展してきた地域です。本物件は、阪神高速湾岸線「南港中IC」、「南港南IC」から約3kmに立地し、周辺都市へのアクセスにも優れています。また大阪中心市街地等大消費地を背後に抱えており、広域輸送及び近郊都市への集配送拠点として評価できる立地です。

操業環境については倉庫・工場等の事業所が集積する産業エリアであるため、周辺への騒音等近隣対策の懸念はなく、長期的に24時間稼働が可能な立地です。前面道路や周辺幹線利用においても大型車両の通行で特段の問題はなく、物流拠点運営では良好な環境にあります。

スペック

本物件は延床面積約6,328坪、4階建（倉庫3層）の常温及び低温倉庫で、食品・飲料等を取り扱う食品卸会社が利用しています。基本仕様としては、常温倉庫部分の天井高は1～2階が7.2m（1階の低温倉庫部分は一部2.5m）、3階が6.4m、床荷重は各階1.5t/㎡、柱間隔は10.8m×11.0mを確保しています。1階の一部は主にチルド倉庫・冷蔵庫として冷蔵設備が備えられており、食品の保管・流通加工に適した仕様となっています。庫内搬送能力は、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基を備え、配送効率性については、トラックバースが2面に設置され、効率的なオペレーションを図ることができる構造となっています。駐車スペースは敷地北側にトラック待機用8台分・乗用車用14台分が確保されています。また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上には太陽光パネルが設置されています。

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。

(注2) 事業用定期借地契約に基づく借地面積を記載しています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト大阪平林
鑑定評価額	4,320百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,320百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法（修正インウッド式）による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法（修正インウッド式）による価格	4,400百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	226百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	224百万円	
還元利回り	4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを加算し、さらに取引事例等との比較を行った上で、収益期間における予測不確実性を加味して査定
DCF法による価格	4,290百万円	
期間収益割引率	4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
復帰価格割引率	5.0%	期間収益割引率を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,720百万円	
土地比率	18.3%	
建物比率	81.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト仙台泉		用途	物流施設	
LB-053			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	7,300百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番1			
	住所	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	47,590.33㎡		延床面積	38,557.41㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年9月30日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	50千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	6.7%		
長期修繕費	99,230千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	39,580.46㎡	テナント数	1		
賃貸面積	39,580.46㎡	年間賃料	非開示(注3)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)		
賃貸借契約期間	非開示(注3)	賃貸借契約残存期間	非開示(注3)		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	国分グループ本社株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	非開示(注3)				
賃料改定	非開示(注3)				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の12か月前までに書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一条件で継続することになった場合には、当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				

特記事項
<p>1. 本件土地の一部（1,553.71㎡）について、仙台市泉区松森字鹿島53番43を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線を設置すること及び設置・保守のために立ち入ることができることとされています。また、本件土地の一部について、本件土地に囲まれた隣地（仙台市泉区明通三丁目1番3）に設置された工作物の検査等のために当該隣地所有者による立ち入りが行われています。</p> <p>2. 建物状況調査報告書において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までには売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。</p>
物件の特性
<p>立地 本物件は、中心消費地である仙台中心部より約16kmの位置にあり、幹線道路である国道4号等の一般道を利用することで、仙台中心部へのアクセス性は高いといえます。また、東北自動車道「泉IC」から約2.6kmに位置するため、南東北エリアを中心に東北エリアを広域に管轄することができます。大規模産業系施設が集積する「泉パークタウン」内の工業流通団地内に立地しているため、周辺には住宅の集積は少ないことから、24時間稼働することができます。労働力確保の観点では、人口が集中する仙台市内から従業員を集めることができ、徒歩圏内のバス停も利用することができます。</p> <p>スペック 本物件は延床面積約11,664坪、2階建て、食品卸会社により利用されています。一部に冷凍、冷蔵設備が設置されており、ドックシェルターを備えています。基本仕様は、天井高は1階8.4m、2階7.7m、床荷重は各階1.5t/㎡、柱間隔は10.5m×9.5mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーターは3基、垂直搬送機は5基が設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。1階の両面にトラックバースが設置されているため、効率的なオペレーションを図ることができます。また、敷地内のトラックのオペレーションは良好で、駐車場は普通車用212台、トラック用95台分が設置されています。</p>

- (注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び東京センチュリー株式会社所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした東京センチュリー株式会社を借地権者とする事業用定期借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で、東京センチュリー株式会社上記信託受託者に対し本件建物及び事業用定期借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、上記事業用定期借地権は、本件土地の上記追加信託に伴い消滅する予定です。
- (注2) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和により70%となっています。
- (注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト仙台泉
鑑定評価額	7,370百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,370百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,440百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	395百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	394百万円	
還元利回り	5.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	7,300百万円	
割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	7,020百万円	
土地比率	28.0%	
建物比率	72.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト上三川		用途	物流施設	
LB-054			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	7,900百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原2568番1			
	住所	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原2568番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	33,135.15㎡		延床面積	48,033.67㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・作業所
	建ぺい率	60%(注1)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年12月24日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	1.3%		
長期修繕費	227,367千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	株式会社東京建築検査機構				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	52,239.75㎡	テナント数	1		
賃貸面積	52,239.75㎡	年間賃料	非開示(注2)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)		
賃貸借契約期間	非開示(注2)	賃貸借契約残存期間	非開示(注2)		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社日立物流関東				
契約形態	非開示(注2)				
契約期間					
賃料改定					
契約更新					
中途解約					

特記事項

本件土地の一部(2,968.31㎡)について、小山市大字稲葉郷字水窪646番1を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線路の設置及び保全のために立ち入ることができるとされています。

物件の特性**立地**

本物件が所在する上三川町は、東京都心から約90km圏、栃木県南部に位置します。幹線道路である国道4号、352号、北関東自動車道(「壬生IC」、「宇都宮上三川IC」まで約10km)を利用することで、北関東の中心都市である宇都宮市、前橋市や、埼玉の中心部を管轄することができます。また、東北自動車道に乗り入れることで、東京方面に加えて、東北方面も広域にカバーできる立地です。

大規模産業系施設が集積する「テクノパークかみのかわ」内に立地しているため、周辺住民等によるクレーム発生の可能性は低く、24時間稼働が可能な立地であるため物流適地といえます。雇用確保の面においては、駅徒歩圏外であることから車通勤が前提となりますが、車通勤圏内に住宅エリアも多くあることから、パート・アルバイトなどの確保に支障のない立地といえます。

スペック

本物件は延床面積約14,530坪、6階建(2階と4階は事務所のみ)で、物流会社により利用されており、ドラッグストア向けの配送を行っています。1階両面にトラックバースが設置されているため、配送利便性は高いといえます。施設内の一部に大規模な自動倉庫が設置されており、入出庫はコンベア等の固定設備により配送が制御されています。倉庫部分の基本仕様については、天井高は1階7.6m、3階7.7m、5階8.2m(一部4.9m)、6階4.2m、床荷重は各階1.5t/㎡、柱間隔は11.0m×10.0mとなっており、汎用性は高く幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター3基、垂直搬送機7基(将来対応用4基)を備えており、十分な庫内搬送能力を有しています。

敷地内の駐車場スペースは、乗用車用233台分が設置されており、十分なスペースが確保されているといえます。敷地内のオペレーションについては、出入口が2か所設置されており、一方通行となっているため繁忙期でも煩雑になりにくくなっています。

(注1) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト上三川
鑑定評価額	7,940百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,940百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,950百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	458百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	445百万円	
還元利回り	5.6%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	7,930百万円	
割引率	(1～3年度) 5.6% (4年度以降) 5.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	7,670百万円	
土地比率	36.6%	
建物比率	63.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト富士		用途	物流施設	
LB-055			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	3,600百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	静岡県富士市大淵字城山2261番6			
	住所	静岡県富士市大淵字城山2261番地6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	32,793.24㎡		延床面積	24,176.10㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013年10月1日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	14.0%		
長期修繕費	66,588千円（12年間）				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	株式会社確認サービス				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	23,795.40㎡	テナント数	1		
賃貸面積	23,795.40㎡	年間賃料	非開示(注2)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)		
賃貸借契約期間	20.0年	賃貸借契約残存期間	15.5年		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社日立物流中部				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2013年10月1日から2033年9月30日				
賃料改定	賃貸借契約期間の開始日から5年毎に行うものとします。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃貸人と協議の上で賃貸人が承諾した場合、賃貸人に対し中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一又は賃貸人が承諾する条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018年4月10日 契約期間：2018年4月10日から2033年10月28日まで 年間使用料：2,364,000円（消費税別）				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

本物件が所在する富士市は静岡県東部の東部に位置し、人口は静岡県内では浜松市、静岡市に次ぐ約25万人の地方都市です。一般道により静岡市や浜松市中心部への地域配送に加えて、新東名高速道路「新富士IC」（約3.2km）、東名高速道路「富士IC」（約5.5km）に乗り入れることにより、首都圏及び東海から関西圏へアクセスすることが可能です。本物件は、工業団地内に立地しており産業施設が集積しているため、物流運用の面では良好な環境下にあり、幹線道路へのアクセス性も高いです。雇用確保の観点では、通勤は自家用車になりますが、周辺の人口集積都市から集めることも可能です。

スペック

本物件は延床面積約7,313坪、2階建の物流施設であり、物流会社により利用されています。基本仕様としては、1フロア約3,700坪（1階）、天井高は1階7.7m、2階7.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.0m×9.5mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送能力は、荷物用エレベーターは3基、垂直搬送機は4基備えているため、配送利便性は確保されています。また、1階の一部に設置されたコンベア等の固定設備により、入出庫が制御されています。配送効率性については、低層型施設であり、1階の片面にトラックパースが設置されているため、利便性は確保されています。また、敷地内のトラックのオペレーションは良好で、駐車場は181台分が設置され、環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネルが設置されています。

(注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用定期借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で、日立キャピタル株式会社が上記信託受託者に対し本件建物及び事業用定期借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、上記事業用定期借地権は、本件土地の上記追加信託に伴い消滅する予定です。

(注2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト富士
鑑定評価額	3,650百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,650百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,700百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	214百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	210百万円	
還元利回り	5.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	3,600百万円	
割引率	5.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	3,480百万円	
土地比率	32.8%	
建物比率	67.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	Dプロジェクト鳥栖		用途	物流施設	
LB-056			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	9,200百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番3			
	住所	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目1番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	34,310.37㎡		延床面積	64,984.95㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012年3月21日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	4.3%		
長期修繕費	93,341千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	65,215.07㎡	テナント数	1		
賃貸面積	65,215.07㎡	年間賃料	非開示(注)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)		
賃貸借契約期間	非開示(注)	賃貸借契約残存期間	非開示(注)		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	非開示(注)				
契約形態					
契約期間					
賃料改定					
契約更新					
中途解約					

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

本物件は、九州圏における南北の九州自動車道と東西の長崎自動車道、大分自動車道が交差する内陸要衝の「鳥栖IC/JCT」から3km圏に立地しており、九州北部を中心として九州全域を見据えた集配送が可能な立地優位性をもっています。また、主要幹線道路である国道3号・34号・県道17号（鳥栖筑紫野道路）等へもアクセスは良好です。操業環境については、大型物流施設等の事業所が周辺に集積している一方、背後には住宅地が広がっていることから通行・操業による騒音等近隣地域への一定の配慮が必要となりますが、緑地帯などの設置により24時間稼働及び多頻度配送等が可能な立地といえます。雇用確保については、周辺には住宅地が広がっている上、車通勤が前提となりますが、周辺都市部からのアクセスは良好であることから雇用は確保しやすいといえます。

スペック

本物件は延床面積約19,728坪、5階建の物流施設で、インターネット通販事業会社1社により利用されています。基本仕様は、天井高は1階7.8m、2・4階6.1m、3階3.6m、5階3.3m、床荷重は1・2・4階1.0t/m²、3・5階0.5t/m²、柱間隔は10.0m×11.0mを確保しています。荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備えており、EC・流通関連業種等に適した仕様となっています。また、保管・作業スペースには空調設備を備え、良好な労働環境が整っています。トラックパーキングは両面に設置されており、効率的なオペレーションを図ることができます。駐車場は、乗用車用154台分、トラック待機スペースが十分に確保されています。

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト鳥栖
鑑定評価額	9,380百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,380百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	9,440百万円	
運営収益		非開示(注)
潜在総収益		
空室等損失等		
運営費用		
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	492百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	481百万円	
還元利回り	5.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	9,360百万円	
割引率	(1~4年度) 5.0% (5年度以降) 5.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	9,420百万円	
土地比率	28.6%	
建物比率	71.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件番号	フォレオ大津一里山		用途	商業施設	
RM-009			タイプ	モール型	
取得予定日	2018年4月3日		取得予定価格	8,100百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	滋賀県大津市一里山七丁目字石拾2105番7			
	住所	滋賀県大津市一里山七丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	56,052.04㎡		延床面積	62,917.73㎡
	用途地域	近隣商業地域		種類	店舗・駐車場
	建ぺい率	80% (注1)		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地下1階付2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年10月2日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	14.7%		
長期修繕費	670,853千円（12年間）				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	株式会社梓設計				
構造設計者	株式会社梓設計、株式会社アルテス				
施工者	株式会社浅沼組				
確認検査機関	大津市				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要(注2)					
賃貸可能面積	62,917.73㎡	テナント数	1		
賃貸面積	62,917.73㎡	年間賃料	643,800千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	315,000千円		
賃貸借契約期間	20.1年	賃貸借契約残存期間	20.1年		
マスターリース(ML)会社	大和情報サービス株式会社				
マスターリース(ML)種別	サブリース型				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和情報サービス株式会社				
賃借人	大和情報サービス株式会社				
契約形態	建物質貸借契約				
契約期間	2018年4月3日から2038年4月30日				
賃料改定	本契約開始日より10年間は据え置き、以後3年毎に協議の上、見直します。公租公課の負担の増減、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、協議の上、改定できます。				
契約更新	3年毎の自動更新とします。期間満了の6か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合等はこの限りではありません。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約することができません。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の12か月前までに書面をもって申し入れ、かつ所定の違約金を支払うことにより中途解約することができるものとします。				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性

立地

本物件の所在する大津市は滋賀県の南西端にあり京都府に接しています。本物件は国道1号（京滋バイパス）と並行する県道2号の間に立地し、JR東海道本線「瀬田」駅方面から南下する学園通りに面しています。平面駐車場、屋上駐車場、地下駐車場を中心に約1,400台の大型の駐車場があり、出入口は北側道路及び南側道路の2か所あり、アクセスは良好です。

テナント構成

1階には食品スーパーの「ピアゴ」、大型書店の「大垣書店」、2階には家電量販店「エディオン」、地下1階に大和ハウスグループの「スポーツクラブNAS」がそれぞれ核テナントとして入っており、その他の物販店舗、サービス店舗、飲食店舗等にて構成されています。食品スーパーを中心にNSC機能は好調で、足元商圈では優位性があります。

商圈特性等

商圈距離別人口は、1km圏1.2万人、3km圏8.8万人、5km圏20.4万人です。年代別人口でみると、1km圏では滋賀県の平均と比べると、男性20歳代及び女性30歳代の比率が高く、一方で70歳代以上の高齢者世帯が少なく、若い世代が多い魅力的な商圈といえます。

商圈人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏
2015年	人口	11,824人	87,128人	203,537人
	世帯数	4,694世帯	36,578世帯	84,868世帯
2016年	人口	12,001人	88,016人	204,510人
	世帯数	4,832世帯	37,194世帯	86,010世帯

出典：住民基本台帳

(注1) 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。

(注2) 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締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、変更後のサブリース型マスターリース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記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	フォレオ大津一里山
鑑定評価額	8,400百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	8,400百万円	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	8,490百万円	
運営収益	643百万円	
潜在総収益	643百万円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担能力等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入を計上
空室等損失等		賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない
運営費用	139百万円	
維持管理費		対象建物は店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない
水道光熱費		賃借人負担のため計上しない
修繕費	16百万円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	19百万円	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等		店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に要する費用等については計上しない
公租公課	101百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1百万円	保険契約額及び類似の建物の保険料率等を考慮し計上
その他費用		その他費用として計上すべき特段の費用はない
運営純収益	504百万円	
一時金の運用益	3百万円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	40百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	467百万円	
還元利回り	5.5%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等の店舗競争力、契約条件等、及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定
DCF法による価格	8,300百万円	
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	8,550百万円	
土地比率	40.6%	
建物比率	59.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

物件番号	フォレオ博多		用途	商業施設		
RM-010			タイプ	モール型		
取得予定日	2018年4月3日		取得予定価格	3,200百万円		
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日		
所在地	地番	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目395番1				
	住所	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目14番46号				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権	
	面積	19,874.73㎡		延床面積	23,230.77㎡	
	用途地域	工業地域		種類	店舗・遊技場・駐車場	
	建ぺい率	60% (注1)		構造	鉄骨造	
	容積率	200%		階数	3階建	
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年1月7日		
建物状況評価の概要						
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社					
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月			
短期修繕費	0千円	PML	1.2%			
長期修繕費	275,039千円（12年間）					
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関						
設計者	大和ハウス工業株式会社					
構造設計者	大和ハウス工業株式会社					
施工者	大和ハウス工業株式会社					
確認検査機関	株式会社国際確認検査センター（新築時） 日本ERI株式会社（増築時）					
構造計算調査機関	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社					
賃貸借の概要(注2)						
賃貸可能面積	23,230.77㎡(注3)	テナント数	1			
賃貸面積	23,230.77㎡(注3)	年間賃料	252,432千円			
稼働率	100.0%	敷金・保証金	124,538千円			
賃貸借契約期間	20.1年	賃貸借契約残存期間	20.1年			
マスターリース(ML)会社	大和情報サービス株式会社					
マスターリース(ML)種別	サブリース型					
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和情報サービス株式会社					
賃借人	大和情報サービス株式会社					
契約形態	建物等賃貸借契約(注3)					
契約期間	2018年4月3日から2038年4月30日					
賃料改定	本契約開始日より10年間は据え置き、以後3年毎に協議の上、見直します。公租公課の負担の増減、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、協議の上、改定できます。					
契約更新	3年毎の自動更新とします。ただし、期間満了の6か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合等はこの限りではありません。					
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約することができません。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の12か月前までに書面をもって申し入れ、かつ所定の違約金を支払うことにより中途解約することができるものとします。					

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性

立地

本物件は、北側に国道3号及び県道112号、南側に市道福岡駅春日原2号（筑紫通り）が通り、これらの道路とJR鹿児島本線「竹下」駅を結ぶ市道竹下駅前線に面しており、道路アクセスは良好です。県道112号福岡日田線沿道はカー用品、カーディーラー等の自動車関連、ホームセンター、スーパー、CVS等ロードサイド店舗が多く立地するエリアです。

テナント構成

1階に食品スーパーの「ルミエール」、2階に衣料品店の「サンキ」、3階には大和ハウスグループの「スポーツクラブNAS」がそれぞれ核テナントとして入っており、その他の物販店舗、サービス店舗、飲食店舗等にて構成されています。

商圈特性等

本物件の所在する博多区は、都市中心部の人口集中が進行し将来人口推計は2030年まで増加トレンドが想定されています。商圈距離別人口は、1km圏約2.3万人、3km圏は約23.1万人、5km圏で約65.4万人と恵まれたボリュームがあります。年代別人口でみると、20歳、30歳代の若い世帯比率が高く、単身者比率も県平均を大きく上回ります。また、1km圏の足元商圈では、6歳未満のいる世帯、10歳代の子供世代比率は県平均並みに高く、若いファミリー世帯の構成比もしっかりしている商圈といえます。

商圈人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏
2015年	人口	22,967 人	226,557 人	645,670 人
	世帯数	11,124 世帯	128,302 世帯	344,405 世帯
2016年	人口	23,285 人	231,126 人	654,344人
	世帯数	11,346 世帯	132,169 世帯	352,191世帯

出典：住民基本台帳

- (注1) 本物件の建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。
- (注2) 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締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、変更後のサブリース型マスターリース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記載しています。
- (注3) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転貸することを目的として賃貸する予定です。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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	フォレオ博多
鑑定評価額	3,530百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,530百万円	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,580百万円	
運営収益	252百万円	
潜在総収益	252百万円	賃貸借契約条件・テナントの家賃負担能力等を勘案し、現行の賃貸借契約条件に基づく貸室賃料収入を計上
空室等損失等		賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない
運営費用	58百万円	
維持管理費		対象建物は店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない
水道光熱費		賃借人負担のため計上しない
修繕費	6百万円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	7百万円	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率等を考慮して計上
テナント募集費用等		契約条件により賃借人負担となっていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝費等に関する費用等については計上しない
公租公課	43百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0百万円	保険契約額及び類似の建物の保険料率等を考慮し計上
その他費用		その他費用として計上すべき特段の費用はない
運営純収益	194百万円	
一時金の運用益	1百万円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	16百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	178百万円	
還元利回り	5.0%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等の店舗競争力、契約条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定
DCF法による価格	3,470百万円	
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	4,080百万円	
土地比率	60.4%	
建物比率	39.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

物件番号	ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）		用途	商業施設	
RR-006			タイプ	ロードサイド型	
取得予定日	2018年3月27日		取得予定価格	4,500百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年3月31日	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区玉造一丁目540番1			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	6,669.74㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域・商業地域		種類	-
	建ぺい率	60%・80%		構造	-
	容積率	400%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
建物状況評価の概要					
調査会社	-				
緊急修繕費	-	調査書日付	-		
短期修繕費	-	PML	-		
長期修繕費	-				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	-				
構造設計者	-				
施工者	-				
確認検査機関	-				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要(注2)					
賃貸可能面積	6,669.74㎡	テナント数	1		
賃貸面積	6,669.74㎡	年間賃料	205,200千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	171,000千円		
賃貸借契約期間	30.0年	賃貸借契約残存期間	30.0年		
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	-				
賃借人	ロイヤルホームセンター株式会社				
契約形態	事業用定期借地権設定契約				
契約期間	2018年3月27日から2048年3月31日				
賃料改定	借地権の存続期間中は、初回を2018年9月1日とし、以後毎年9月1日に賃料を改定するものとします。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。ただし、賃貸人及び賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上合意に達した場合には再契約を締結するものとします。				
中途解約	賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性

立地

JR大阪環状線「森ノ宮」駅と「玉造」駅の間地点に立地する大型のホームセンターであり、住宅密度が高いエリアに所在しています。都心に近いエリアのため、大型のホームセンターの供給は少ないエリアで、存在感の高い店舗となっています。西側は広幅員道路の玉造筋、北側は東西へのアプローチが良い道路で、車でのアプローチも良好です。駐車場は3階、4階、屋上階で約400台あり、ホームセンター業態であることを考慮すると十分な台数が確保されています。

テナント構成

大和ハウスグループであるロイヤルホームセンター株式会社が直営店舗として利用しています。日用品関連からDIY、リフォーム関連の商品まで幅広く品揃えをしています。

商圈特性等

商圈距離別人口は、1km圏4.6万人、2km圏19.6万人、3km圏44.4万人です。商圈人口は、都心部に近い立地ながら居住者数も多く、他のホームセンターの店舗と一定の距離があり、競合も緩やかであり、商圈内では優位性をもっています。

商圈人口	本物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏
2015年	人口	45,614人	194,243人	439,693人
	世帯数	24,013世帯	103,678世帯	241,823世帯
2016年	人口	46,391人	196,455人	444,534人
	世帯数	24,599世帯	105,817世帯	246,861世帯

出典：住民基本台帳

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。

(注2) 本投資法人による取得までに事業用定期借地権設定契約が締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、同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記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）
鑑定評価額	5,170百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,170百万円	DCF法を適用し、直接還元法については、契約期間満了時に更地に復帰する本件契約内容には馴染まないことから適用しない
直接還元法による価格	-	
運営収益	-	
潜在総収益	-	
空室等損失等	-	
運営費用	-	
維持管理費	-	
水道光熱費	-	
修繕費	-	
PMフィー	-	
テナント募集費用等	-	
公租公課	-	
損害保険料	-	
その他費用	-	
運営純収益	-	
一時金の運用益	-	
資本的支出	-	
純収益	-	
還元利回り	-	
DCF法による価格	5,170百万円	
割引率	4.0%	底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案し査定
更地復帰価格に対する割引率	4.1%	上記割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を勘案し査定
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		「底地」という対象不動産の類型を踏まえ、市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、収益価格をもって対象不動産の鑑定評価額を決定

物件番号	ダイワロイネットホテル横浜関内		用途	ホテル	
H0-001			タイプ	-	
取得予定日	2018年4月3日		取得予定価格	4,800百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番4			
	住所	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番地4			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	1,114.86㎡		延床面積	8,567.98㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・店舗・駐車場
	建ぺい率	80%(注2)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	800%・600%(注3)		階数	地下1階地上10階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2009年8月6日
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円		調査書日付	2018年2月	
短期修繕費	0千円		PML	9.7%	
長期修繕費	100,991千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	7,938.67㎡		テナント数	1	
賃貸面積	7,938.67㎡		年間賃料	265,225千円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	222,447千円	
平均賃貸借契約期間	18.9年		平均賃貸借契約残存期間	11.5年	
マスターリース(ML)会社	大和情報サービス株式会社				
マスターリース(ML)種別	パススルー型				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和情報サービス株式会社				
賃借人(ホテル)	ダイワロイヤル株式会社				
契約形態	建物賃貸借契約				
契約期間	2010年11月1日から2030年10月31日				
賃料改定	賃料発生日より5か年据え置くものとします。6年目以降の賃料については協議の上定めるものとし、以後も3か年経過毎に同様とします。				
契約更新	期間満了の1年前までに、賃貸人または賃借人がその相手方に書面により更新しない旨の意思表示をしないときは、同一内容をもってさらに3年間更新されるものとし、以後も同様とします。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同等の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

JR「関内」駅から徒歩3分と、宿泊特化型ホテルとしてアクセス性に優れています。JR「関内」駅東方にある「横浜スタジアム」へのアクセスが良好であり、また、商業店舗が軒を並べるイセザキ・モールへも近い立地です。

テナント構成

本物件の3～10階部分については、メインテナントであるダイワロイアル株式会社が運営する「ダイワロイネットホテル横浜関内」が入居しています。また、地下1階にはフォトスタジオ、1階部分にはコンビニエンスストアや大手ファミリーレストラン等が入居、2階部分にはホテルゲストへの朝食提供をする飲食店舗のほか、医療施設等が入居しています。このほか機械式駐車場が一括賃貸されています。

「ダイワロイネットホテル」は、全国展開する大手ホテルチェーンであり、今後も複数の新規開業を計画するなど、ブランド力や会員システム等による安定した集客が期待できます。

物件特性等

本物件は、ホテルをメイン用途とする複合ビルです。ホテルの客室数は212室、客室の広さは宿泊特化型ホテルとしては広めの20㎡前後で、周辺の競合ホテルと比較すると優位性が認められます。なお、ホテル部分にはレストラン施設がないため、下層階の店舗により朝食が提供されています。JR「関内」駅から伸びる幹線道路沿いの角地に立地し、視認性が高いことから、商業店舗としても高いポテンシャルを有しています。

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域且つ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。

(注3) 本物件の容積率は本来800%、600%ですが、面積加重平均により764.94%となっています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	ダイワロイネットホテル横浜関内
鑑定評価額	4,930百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,930百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,960百万円	
運営収益	326百万円	
潜在総収益	331百万円	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した賃料収入等を計上
空室等損失等	5百万円	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	91百万円	
維持管理費	12百万円	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上（ホテル負担を除く）
水道光熱費	40百万円	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	4百万円	エンジニアリング・レポートを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上
PMフィー	7百万円	見積額を妥当と判断し、月額650,000円を計上
テナント募集費用等	0百万円	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
公租公課	23百万円	実績相当額を参考にに基づき、負担水準及び地価動向を考慮して計上
損害保険料	0百万円	保険見積額に基づき計上
その他費用	1百万円	運営収益に基づき一定額を計上
運営純収益	234百万円	
一時金の運用益	2百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを1.0%として計上
資本的支出	4百万円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートを参考に査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	233百万円	
還元利回り	4.7%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	4,920百万円	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定
積算価格	3,660百万円	
土地比率	58.3%	
建物比率	41.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

3 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

(1) 取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

地域別投資比率

地域 (注1)		物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	
三大 都市圏	首都圏	146	449,176	66.6	80.1
	中部圏	9	25,740	3.8	
	近畿圏	18	65,304	9.7	
その他		41	134,537	19.9	
合計		214	674,757	100.0	

(注1) 「地域」については、前記「1 事業の状況 (2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト 本投資法人の特徴」をご参照下さい。

(注2) 「投資比率」は、取得(予定)価格を基準に算出した数値を記載しています。以下同じです。

用途別投資比率

用途		物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)	
中核 資産	物流施設	58	336,499	49.9	98.3
	居住施設	135	250,448	37.1	
	商業施設	16	71,530	10.6	
	ホテル	1	4,800	0.7	
その他資産		4	11,480	1.7	
合計		214	674,757	100.0	

築年数分布

築年数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年未満	28	132,546	20.2
5年以上10年未満	44	212,749	32.4
10年以上	137	311,612	47.4
合計	209	656,907	100.0

用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
物流施設	7.1
居住施設	12.2
商業施設	9.6
ホテル	8.7
その他資産	6.5
合計	9.2

(注) 「平均築年数」は、2018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。

(2) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
物流 施設	LB-001	Dプロジェクト 町田	東京都 町田市	2016年 9月1日	9,200	1.4	9,420	1	- (注10)	50,490.39	50,490.39	100.0
	LB-002	Dプロジェクト 八王子	東京都 八王子市	2016年 9月1日	15,400	2.3	15,800	2	- (注10)	62,394.17	62,394.17	100.0
	LB-003	Dプロジェクト 愛川町	神奈川県 愛甲郡	2016年 9月1日	3,390	0.5	4,260	1	- (注10)	14,240.84	14,240.84	100.0
	LB-004	Dプロジェクト 新三郷	埼玉県 三郷市	2016年 9月1日	5,710	0.8	5,760	1	- (注10)	11,289.91	11,289.91	100.0
	LB-005	Dプロジェクト 浦安	千葉県 浦安市	2016年 9月1日	9,280	1.4	9,510	1	- (注10)	36,515.81	36,515.81	100.0
	LB-006	Dプロジェクト 浦安	千葉県 浦安市	2016年 9月1日	26,000	3.9	26,700	1	- (注10)	72,320.01	72,320.01	100.0
	LB-007	Dプロジェクト 茜浜	千葉県 習志野市	2016年 9月1日	2,950	0.4	3,030	1	- (注10)	11,663.39	11,663.39	100.0
	LB-008	Dプロジェクト 野田	千葉県 野田市	2016年 9月1日	6,210	0.9	6,450	1	- (注10)	29,232.53	29,232.53	100.0
	LB-009	Dプロジェクト 犬山(注11)	愛知県 犬山市	2016年 9月1日	10,790	1.6	11,190	1	- (注10)	54,197.80	54,197.80	100.0
	LB-010	Dプロジェクト 岐阜	岐阜県 安八郡	2016年 9月1日	1,100	0.2	1,130	1	- (注10)	7,669.91	7,669.91	100.0
	LB-011	Dプロジェクト 寝屋川	大阪府 寝屋川市	2016年 9月1日	5,980	0.9	6,200	1	- (注10)	11,151.51	11,151.51	100.0
	LB-012	Dプロジェクト 札幌南	北海道 北広島市	2016年 9月1日	818	0.1	846	1	- (注10)	6,749.10	6,749.10	100.0
	LB-013	Dプロジェクト 盛岡	岩手県 滝沢市	2016年 9月1日	1,200	0.2	1,210	1	- (注10)	9,558.32	9,558.32	100.0
	LB-014	Dプロジェクト 仙台南	宮城県 岩沼市	2016年 9月1日	1,530	0.2	1,550	1	- (注10)	11,052.27	11,052.27	100.0
	LB-015	Dプロジェクト 土浦	茨城県 土浦市	2016年 9月1日	3,390	0.5	3,450	1	- (注10)	17,448.86	17,448.86	100.0
	LB-016	Dプロジェクト 御殿場	静岡県 御殿場市	2016年 9月1日	1,140	0.2	1,150	1	- (注10)	6,737.53	6,737.53	100.0
	LB-017	Dプロジェクト 西広島	広島県 広島市	2016年 9月1日	1,210	0.2	1,200	2	- (注10)	5,093.51	5,093.51	100.0
	LB-018	Dプロジェクト 福岡宇美	福岡県 糟屋郡	2016年 9月1日	4,240	0.6	4,290	4	251	24,729.56	24,729.56	100.0
	LB-019	Dプロジェクト 鳥栖	佐賀県 鳥栖市	2016年 9月1日	5,740	0.9	5,910	1	- (注10)	17,858.01	17,858.01	100.0
	LB-020	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2016年 9月1日	3,900	0.6	4,110	1	- (注10)	22,708.72	22,708.72	100.0
	LB-021	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2016年 9月1日	8,120	1.2	8,580	1	- (注10)	50,490.00	50,490.00	100.0
	LB-022	Dプロジェクト 川越	埼玉県 川越市	2016年 9月1日	3,530	0.5	3,710	1	205	16,150.88	16,150.88	100.0
	LB-023	Dプロジェクト 川越	埼玉県 川越市	2016年 9月1日	4,850	0.7	5,150	1	281	19,872.00	19,872.00	100.0
	LB-024	DPL犬山	愛知県 犬山市	2016年 9月1日	3,940	0.6	4,060	1	- (注10)	21,628.50	21,628.50	100.0
	LB-025	Dプロジェクト 福岡箱崎	福岡県 福岡市	2016年 9月1日	4,340	0.6	4,520	1	- (注10)	34,710.80	34,710.80	100.0
	LB-026	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2016年 9月1日	7,630	1.1	8,130	1	- (注10)	26,937.41	26,937.41	100.0
	LB-027	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2016年 9月1日	5,520	0.8	5,810	1	- (注10)	26,460.00	26,460.00	100.0
	LB-028	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2016年 9月1日	8,280	1.2	8,790	1	- (注10)	47,320.89	47,320.89	100.0
	LB-029	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2016年 9月1日	5,140	0.8	5,420	1	- (注10)	29,244.66	29,244.66	100.0

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
物流 施設	LB-030	Dプロジェクト 八潮	埼玉県 八潮市	2016年 9月1日	6,400	0.9	6,600	2	- (注10)	21,965.04	21,965.04	100.0
	LB-031	Dプロジェクト 西淀川	大阪府 大阪市	2016年 9月1日	10,300	1.5	10,700	1	- (注10)	39,584.80	39,584.80	100.0
	LB-032	Dプロジェクト 松戸	千葉県 松戸市	2016年 9月1日	7,370	1.1	7,620	1	- (注10)	26,776.67	26,776.67	100.0
	LB-033	Dプロジェクト ひびき灘	福岡県 北九州市	2016年 9月28日	2,080	0.3	2,130	1	- (注10)	23,933.75	23,933.75	100.0
	LB-034	Dプロジェクト 盛岡	岩手県 滝沢市	2016年 9月28日	1,280	0.2	1,330	1	- (注10)	4,481.00	4,481.00	100.0
	LB-035	Dプロジェクト 川越	埼玉県 川越市	2017年 4月11日	7,200	1.1	7,460	1	- (注10)	39,572.32	39,572.32	100.0
	LB-036	Dプロジェクト 加須	埼玉県 加須市	2017年 4月11日	3,300	0.5	3,430	1	- (注10)	18,371.10	18,371.10	100.0
	LB-037	Dプロジェクト 浦安	千葉県 浦安市	2017年 4月11日	8,500	1.3	9,340	1	- (注10)	39,441.32	39,441.32	100.0
	LB-038	Dプロジェクト 富里	千葉県 富里市	2017年 4月11日	5,000	0.7	5,040	1	- (注10)	36,113.25	36,113.25	100.0
	LB-039	Dプロジェクト 京田辺	京都府 京田辺市	2017年 4月11日	3,520	0.5	3,620	1	- (注10)	10,965.68	10,965.68	100.0
	LB-040	Dプロジェクト 仙台泉	宮城県 仙台市	2017年 4月11日	1,510	0.2	1,590	1	- (注10)	10,764.05	10,764.05	100.0
	LB-041	Dプロジェクト 小山	栃木県 小山市	2017年 4月11日	2,000	0.3	2,020	1	- (注10)	14,106.91	14,106.91	100.0
	LB-042	Dプロジェクト 佐野	栃木県 佐野市	2017年 4月11日	1,780	0.3	1,790	1	- (注10)	15,668.44	15,668.44	100.0
	LB-043	Dプロジェクト 館林	群馬県 館林市	2017年 4月11日	3,100	0.5	3,150	1	- (注10)	13,521.56	13,521.56	100.0
	LB-044	Dプロジェクト 掛川	静岡県 掛川市	2017年 4月11日	6,000	0.9	6,140	1	- (注10)	39,341.44	39,341.44	100.0
	LB-045	Dプロジェクト 広島西風	広島県 広島市	2017年 4月11日	3,820	0.6	3,930	1	- (注10)	19,004.72	19,004.72	100.0
	LB-046	Dプロジェクト 鳥栖	佐賀県 鳥栖市	2017年 4月11日	1,700	0.3	1,840	1	- (注10)	13,012.50	13,012.50	100.0
	LB-047	Dプロジェクト 川越	埼玉県 川越市	2018年 4月10日	5,600	0.8	5,730	1	320	24,684.47	24,684.47	100.0
	LB-048	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2018年 4月10日	1,040	0.2	1,100	1	- (注10)	3,225.46	3,225.46	100.0
	LB-049	Dプロジェクト 千葉北	千葉県 千葉市	2018年 4月10日	7,640	1.1	7,650	1	- (注10)	24,368.86	24,368.86	100.0
	LB-050	Dプロジェクト 松戸	千葉県 松戸市	2018年 4月10日	8,200	1.2	8,310	1	- (注10)	25,305.82	25,305.82	100.0
	LB-051	Dプロジェクト 富里	千葉県 富里市	2018年 4月10日	6,900	1.0	6,990	1	- (注10)	40,870.56	40,870.56	100.0
	LB-052	Dプロジェクト 大阪平林	大阪府 大阪市	2018年 4月10日	3,600	0.5	4,320	1	- (注10)	22,485.08	22,485.08	100.0
	LB-053	Dプロジェクト 仙台泉	宮城県 仙台市	2018年 4月10日	7,300	1.1	7,370	1	- (注10)	39,580.46	39,580.46	100.0
	LB-054	Dプロジェクト 上三川	栃木県 河内郡	2018年 4月10日	7,900	1.2	7,940	1	- (注10)	52,239.75	52,239.75	100.0
	LB-055	Dプロジェクト 富士	静岡県 富士市	2018年 4月10日	3,600	0.5	3,650	1	- (注10)	23,795.40	23,795.40	100.0
	LB-056	Dプロジェクト 鳥栖	佐賀県 鳥栖市	2018年 4月10日	9,200	1.4	9,380	1	- (注10)	65,215.07	65,215.07	100.0
	LM-001	DPL三郷	埼玉県 三郷市	2017年 4月11日	16,831	2.5	17,400	1	- (注10)	55,864.47	55,864.47	100.0
LM-002	DPL福岡糟屋	福岡県 糟屋郡	2018年 4月10日	13,300	2.0	13,300	1	- (注10)	73,738.59	73,738.59	100.0	
物流施設58物件 計					336,499	49.9	348,206	64	19,522	1,593,915.83	1,593,915.83	100.0

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	東京都 渋谷区	2006年 3月22日	7,650	1.1	8,520	1	430	5,230.39	5,230.39	100.0
	RE-002	カスターリア麻 布十番七面坂	東京都 港区	2006年 3月22日	4,500	0.7	4,220	1	214	3,492.93	3,279.33	93.9
	RE-003	カスターリア芝 公園	東京都 港区	2006年 3月22日	2,630	0.4	2,190	1	133	2,707.51	2,640.43	97.5
	RE-004	カスターリア銀 座	東京都 中央区	2006年 3月22日	2,520	0.4	2,220	1	126	2,226.42	2,196.85	98.7
	RE-005	カスターリア広 尾	東京都 港区	2006年 3月22日	2,220	0.3	1,830	1	96	1,621.59	1,621.59	100.0
	RE-006	カスターリア日 本橋	東京都 中央区	2006年 3月22日	1,200	0.2	1,170	1	74	1,458.73	1,383.13	94.8
	RE-007	カスターリア八 丁堀	東京都 中央区	2007年 3月7日	2,300	0.3	2,250	1	128	2,969.57	2,828.75	95.3
	RE-008	カスターリア麻 布十番	東京都 港区	2007年 6月21日	2,910	0.4	2,660	1	137	2,400.00	2,271.20	94.6
	RE-009	カスターリア麻 布十番	東京都 港区	2007年 6月21日	2,690	0.4	2,500	1	129	2,094.58	2,064.05	98.5
	RE-010	カスターリア新 宿夏目坂	東京都 新宿区	2007年 6月21日	1,865	0.3	1,610	1	80	1,917.62	1,808.33	94.3
	RE-011	カスターリア銀 座	東京都 中央区	2007年 6月21日	1,800	0.3	1,730	1	99	1,817.56	1,794.50	98.7
	RE-012	カスターリア渋 谷櫻丘	東京都 渋谷区	2007年 6月21日	1,400	0.2	1,100	1	64	1,123.80	1,070.82	95.3
	RE-013	カスターリア西 麻布霞町	東京都 港区	2010年 4月1日	2,143	0.3	2,260	1	139	2,779.77	2,779.77	100.0
	RE-014	カスターリアお 茶の水	東京都 千代田区	2010年 4月1日	1,770	0.3	2,120	1	116	2,559.21	2,559.21	100.0
	RE-015	カスターリア参 宮橋	東京都 渋谷区	2010年 4月1日	1,393	0.2	1,520	1	79	1,898.47	1,811.25	95.4
	RE-016	カスターリア水 天宮	東京都 中央区	2010年 4月1日	1,279	0.2	1,390	1	88	1,940.94	1,915.41	98.7
	RE-017	カスターリア水 天宮	東京都 中央区	2010年 4月1日	1,138	0.2	1,260	1	80	1,858.34	1,826.09	98.3
	RE-018	カスターリア新 富町	東京都 中央区	2010年 4月1日	932	0.1	1,030	1	65	1,444.52	1,444.52	100.0
	RE-019	カスターリア新 富町	東京都 中央区	2010年 4月1日	825	0.1	914	1	56	1,244.54	1,244.54	100.0
	RE-020	カスターリア原 宿	東京都 渋谷区	2010年 4月1日	887	0.1	940	1	52	1,225.26	1,225.26	100.0
	RE-021	カスターリア代 々木上原	東京都 渋谷区	2010年 4月1日	608	0.1	713	1	43	811.95	747.39	92.0
	RE-022	カスターリア千 駄ヶ谷	東京都 渋谷区	2010年 4月1日	555	0.1	612	1	39	803.03	803.03	100.0
	RE-023	カスターリア新 宿7丁目	東京都 新宿区	2010年 4月1日	464	0.1	529	1	37	957.60	957.60	100.0
	RE-024	カスターリア人 形町	東京都 中央区	2010年 4月1日	947	0.1	1,230	1	72	1,747.90	1,747.90	100.0
	RE-025	カスターリア人 形町	東京都 中央区	2010年 4月1日	1,070	0.2	1,360	1	79	1,826.80	1,826.80	100.0
	RE-026	カスターリア新 御茶ノ水	東京都 千代田区	2010年 4月1日	914	0.1	1,090	1	64	1,308.38	1,273.35	97.3
	RE-027	カスターリア東 日本橋	東京都 中央区	2010年 4月1日	1,370	0.2	1,680	1	98	2,117.46	2,094.07	98.9
	RE-028	カスターリア神 保町	東京都 千代田区	2010年 4月1日	1,160	0.2	1,450	1	83	1,628.80	1,628.80	100.0
	RE-029	カスターリア新 富町	東京都 中央区	2010年 4月1日	675	0.1	759	1	48	972.51	950.05	97.7
	RE-030	カスターリア新 宿御苑	東京都 新宿区	2010年 4月1日	2,720	0.4	3,100	1	163	3,594.16	3,594.16	100.0

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
居住 施設	RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	860	0.1	1,030	1	56	1,147.44	1,085.54	94.6
	RE-032	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	666	0.1	807	1	48	1,105.20	1,105.20	100.0
	RE-033	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	486	0.1	511	1	32	668.79	644.02	96.3
	RE-034	カスターリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	400	0.1	471	1	31	681.00	647.00	95.0
	RE-035	カスターリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	1,190	0.2	1,350	1	77	1,567.84	1,535.83	98.0
	RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	2010年4月1日	642	0.1	697	1	41	882.67	882.67	100.0
	RE-037	カスターリア銀座	東京都中央区	2010年4月1日	2,880	0.4	2,970	1	169	3,494.42	3,416.54	97.8
	RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2010年4月1日	2,707	0.4	3,100	1	179	4,602.95	4,492.20	97.6
	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	1.1	7,800	1	458	10,408.26	10,048.07	96.5
	RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	3,520	0.5	4,000	1	267	6,442.28	6,261.68	97.2
	RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2010年4月1日	2,950	0.4	3,370	1	179	3,150.80	3,150.80	100.0
	RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	2010年6月29日	940	0.1	1,330	1	81	1,546.34	1,546.34	100.0
	RE-043	芝浦アイランドブルーームタワー	東京都港区	2011年10月18日	7,580	1.1	8,780	2	723	16,849.50	16,568.02	98.3
	RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2011年12月19日	2,030	0.3	2,350	1	137	3,077.05	2,992.25	97.2
	RE-045	カスターリア初台	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,900	0.3	2,040	1	111	2,339.42	2,189.18	93.6
	RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,420	0.2	1,550	1	86	1,659.71	1,659.71	100.0
	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.7	4,350	1	252	4,967.97	4,906.70	98.8
	RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	2006年3月22日	648	0.1	559	1	39	863.70	863.70	100.0
	RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.2	1,110	1	65	1,542.30	1,401.25	90.9
	RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	2007年6月21日	1,450	0.2	1,280	1	73	1,380.35	1,380.35	100.0
	RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	2007年6月21日	1,480	0.2	1,620	1	87	1,871.70	1,746.66	93.3
	RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	2007年6月21日	817	0.1	778	1	51	1,168.18	1,099.13	94.1
	RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	2010年4月1日	844	0.1	992	1	54	1,414.73	1,281.48	90.6
	RE-054	カスターリア大塚	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.2	1,250	1	71	1,784.50	1,717.51	96.2
	RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	2010年4月1日	1,200	0.2	1,390	1	77	1,472.47	1,472.47	100.0
	RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	2010年4月1日	988	0.1	1,070	1	65	1,658.90	1,658.90	100.0
	RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2010年4月1日	2,570	0.4	2,810	1	164	3,644.35	3,529.69	96.9
	RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	2010年4月1日	1,140	0.2	1,230	1	77	1,624.06	1,624.06	100.0
	RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	2010年4月1日	7,380	1.1	8,740	1	520	12,732.35	12,299.43	96.6

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
居住 施設	RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	2010年 4月1日	857	0.1	773	1	49	1,276.91	1,205.57	94.4
	RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	2010年 4月1日	1,560	0.2	1,930	1	100	2,014.12	2,014.12	100.0
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年 4月1日	996	0.1	1,120	1	68	2,255.88	2,120.78	94.0
	RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	2010年 4月1日	742	0.1	812	1	50	1,220.16	1,220.16	100.0
	RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年 4月1日	503	0.1	547	1	33	887.94	887.94	100.0
	RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	2010年 4月1日	198	0.0	215	1	15	414.45	369.82	89.2
	RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	2010年 4月1日	832	0.1	1,020	1	60	1,383.90	1,288.95	93.1
	RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	2010年 4月1日	776	0.1	847	1	53	1,425.43	1,425.43	100.0
	RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	2010年 4月1日	792	0.1	944	1	62	1,537.84	1,537.84	100.0
	RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	2010年 4月1日	546	0.1	656	1	45	1,415.15	1,359.10	96.0
	RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2010年 4月1日	2,641	0.4	2,720	1	172	4,197.66	4,161.16	99.1
	RE-071	カスターリア森下	東京都江東区	2010年 4月1日	686	0.1	788	1	54	1,275.60	1,245.07	97.6
	RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	2010年 4月1日	1,430	0.2	1,550	1	97	2,406.41	2,356.51	97.9
	RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	2010年 4月1日	533	0.1	602	1	36	857.32	814.65	95.0
	RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	2010年 4月1日	1,060	0.2	1,230	1	70	1,613.86	1,613.86	100.0
	RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	2010年 4月1日	923	0.1	1,140	1	65	1,472.38	1,472.38	100.0
	RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	2010年 4月1日	948	0.1	1,010	1	63	1,362.60	1,273.21	93.4
	RE-077	カスターリア門前仲町	東京都江東区	2010年 4月1日	2,160	0.3	2,670	1	136	3,038.98	3,038.98	100.0
	RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	2010年 4月1日	1,100	0.2	1,120	1	71	1,785.24	1,785.24	100.0
	RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	2010年 4月1日	1,260	0.2	1,460	1	86	1,994.93	1,994.93	100.0
	RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	2010年 6月29日	1,790	0.3	2,580	1	144	2,421.82	2,396.32	98.9
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	2010年 11月1日	7,360	1.1	9,720	1	636	18,112.03	18,112.03	100.0
	RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	2010年 11月1日	1,770	0.3	2,510	1	145	2,629.59	2,500.22	95.1
	RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	2011年 6月30日	1,181	0.2	1,480	1	74	1,413.75	1,413.75	100.0
	RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	2011年 8月2日	1,500	0.2	1,780	1	101	2,046.36	2,046.36	100.0
	RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	2011年 10月7日	1,900	0.3	2,290	1	131	2,640.86	2,512.25	95.1
	RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	2012年 3月28日	1,660	0.2	2,140	1	123	3,797.92	3,572.14	94.1
	RE-087	カスターリア大森	東京都大田区	2012年 3月29日	2,370	0.4	2,830	1	145	2,818.70	2,636.74	93.5
	RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	2012年 11月29日	3,800	0.6	4,270	1	225	3,166.71	3,166.71	100.0
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2013年 9月27日	2,030	0.3	2,250	1	122	2,123.77	2,020.35	95.1	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
居住 施設	RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	2013年9月27日	1,750	0.3	1,820	1	103	1,961.52	1,836.48	93.6
	RE-091	カスターリア大森	東京都品川区	2013年9月27日	1,520	0.2	1,650	1	95	2,004.80	1,970.60	98.3
	RE-092	森のとなり	東京都品川区	2014年7月1日	1,020	0.2	1,170	1	58	1,668.24	1,546.68	92.7
	RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	2014年9月26日	1,165	0.2	1,270	1	63	1,278.52	1,248.15	97.6
	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	2015年5月1日	4,350	0.6	4,940	1	456	17,269.74	17,269.74	100.0
	RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	2015年5月1日	1,520	0.2	1,710	1	99	2,224.41	2,199.13	98.9
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	2006年3月22日	1,674	0.2	1,970	1	111	4,208.83	4,208.83	100.0
	RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	2007年6月21日	666	0.1	731	1	51	1,452.09	1,452.09	100.0
	RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	704	0.1	783	1	59	1,552.01	1,534.61	98.9
	RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	783	0.1	908	1	61	1,597.32	1,518.44	95.1
	RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	2010年4月1日	325	0.0	328	1	27	744.90	744.90	100.0
	RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	2010年4月1日	461	0.1	530	1	39	876.89	876.89	100.0
	RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	2011年10月7日	5,300	0.8	6,190	1	460	18,153.57	18,153.57	100.0
	RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2013年9月27日	1,680	0.2	1,840	1	110	2,179.80	2,179.80	100.0
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	2014年3月28日	4,360	0.6	4,960	2	489	21,367.93	21,367.93	100.0
	RE-110	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	神奈川県横浜市	2015年5月1日	9,100	1.3	10,900	1	985	26,294.49	26,294.49	100.0
	RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	2015年5月1日	1,720	0.3	2,010	1	111	3,009.74	3,009.74	100.0
	RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	2015年5月1日	1,060	0.2	1,280	1	130	3,808.97	3,808.97	100.0
	RE-115	クレスト草津	滋賀県草津市	2010年4月1日	3,004	0.4	1,960	1	253	13,452.80	13,254.17	98.5
	RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,490	0.2	1,700	1	119	3,471.39	3,334.17	96.0
	RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,376	0.2	1,520	1	108	3,279.90	3,135.29	95.6
	RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	2010年4月1日	4,368	0.6	4,940	1	331	10,920.75	10,778.20	98.7
	RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	2010年4月1日	1,010	0.1	1,210	1	84	2,836.00	2,602.27	91.8
	RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	2010年4月1日	411	0.1	509	1	33	1,522.89	1,269.68	83.4
	RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	2010年4月1日	1,740	0.3	2,020	1	138	6,100.31	5,694.96	93.4
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	2010年4月1日	960	0.1	1,000	1	82	3,061.60	2,999.60	98.0	
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	3,400	0.5	4,460	1	303	8,747.40	8,248.82	94.3	
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	2010年4月1日	1,230	0.2	1,520	1	101	3,071.60	2,991.47	97.4	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
居住 施設	RE-126	カスターリア勾 当台公園	宮城県 仙台市	2010年 4月1日	481	0.1	556	1	45	1,684.10	1,614.74	95.9
	RE-127	カスターリア一 番町	宮城県 仙台市	2010年 4月1日	783	0.1	948	1	71	2,800.32	2,714.75	96.9
	RE-128	カスターリア大 町	宮城県 仙台市	2010年 4月1日	656	0.1	763	1	65	2,149.08	2,119.44	98.6
	RE-129	カスターリア上 町台	大阪府 大阪市	2010年 4月1日	2,190	0.3	2,680	1	167	5,415.39	5,340.82	98.6
	RE-130	カスターリアタ ワー肥後橋	大阪府 大阪市	2010年 4月1日	2,670	0.4	3,540	1	255	6,230.20	6,134.62	98.5
	RE-131	ビッグタワー 南3条	北海道 札幌市	2010年 11月1日	1,740	0.3	2,630	1	199	8,661.19	8,361.45	96.5
	RE-132	カスターリア伏 見	愛知県 名古屋	2011年 1月14日	2,260	0.3	3,040	1	199	7,022.69	6,692.15	95.3
	RE-133	カスターリア名 駅南	愛知県 名古屋	2011年 8月1日	720	0.1	916	1	61	1,822.10	1,794.00	98.5
	RE-134	カスターリア薬 院	福岡県 福岡市	2011年 9月26日	930	0.1	1,140	1	80	2,784.83	2,737.99	98.3
	RE-135	カスターリア壬 生	京都府 京都市	2011年 12月22日	1,193	0.2	1,450	1	91	2,828.39	2,828.39	100.0
	RE-136	カスターリア 榴ヶ岡	宮城県 仙台市	2012年 9月3日	1,208	0.2	1,700	1	107	4,471.11	4,349.29	97.3
	RE-137	カスターリア大 濠ペイタワー	福岡県 福岡市	2013年 3月25日	2,910	0.4	3,810	1	170	11,089.75	6,381.16	57.5
	RE-138	ロイヤルパー クスなんば	大阪府 大阪市	2013年 3月29日	2,830	0.4	2,970	1	257	10,354.15	10,354.15	100.0
	RE-139	カスターリア志 賀本通	愛知県 名古屋	2013年 6月26日	1,730	0.3	2,080	1	142	5,086.69	4,943.68	97.2
	RE-140	カスターリア京 都西大路	京都府 京都市	2015年 11月2日	973	0.1	1,060	1	63	2,035.37	2,011.33	98.8
RE-141	カスターリア人 形町	東京都 中央区	2016年 9月28日	2,000	0.3	2,300	1	133	2,897.06	2,897.06	100.0	
RE-142	ロイヤルパー クス梅島	東京都 東区	2016年 9月28日	2,020	0.3	2,180	1	195	6,828.78	6,828.78	100.0	
RE-143	カスターリア新 栄	愛知県 名古屋	2017年 4月11日	1,800	0.3	1,940	1	114	4,425.46	4,425.46	100.0	
居住施設135物件 計					250,448	37.1	281,828	137	18,150	487,242.91	473,446.45	97.2
商業 施設	RM-001	アクロスモー ル新鎌ヶ谷	千葉県 鎌ヶ谷市	2016年 9月1日	7,770	1.2	7,950	1	551	41,742.84	41,742.84	100.0
	RM-002	フォレオひら かた	大阪府 枚方市	2016年 9月1日	4,580	0.7	4,580	1	357	16,390.96	15,713.33	95.9
	RM-003	クイズゲート 浦和	埼玉県 さいたま 市	2016年 9月1日	4,270	0.6	4,350	7	279	9,705.29	8,429.48	86.9
	RM-004	ユニクス高崎	群馬県 高崎市	2016年 9月1日	3,000	0.4	3,020	1	259	9,277.08	9,277.08	100.0
	RM-005	アクロスブラ ザ三芳(底 地)	埼玉県 入間郡	2016年 9月1日	3,740	0.6	3,840	1	188	24,018.00	24,018.00	100.0
	RM-006	ドリームタウ ンALi	青森県 青森市	2016年 9月1日	8,100	1.2	8,270	1	589	22,196.81	22,022.29	99.2
	RM-007	ASOBOX(底 地)	福岡県 北九州市	2017年 8月29日	1,600	0.2	1,830	1	94	11,207.90	11,207.90	100.0
	RM-008	フォレオ青梅 今井	東京都 青梅市	2017年 8月29日	3,800	0.6	3,850	1	257	8,637.91	8,637.91	100.0
	RM-009	フォレオ大津 一里山	滋賀県 大津市	2018年 4月3日	8,100	1.2	8,400	1 (注12)	643 (注12)	62,917.73 (注12)	62,917.73 (注12)	100.0 (注12)
	RM-010	フォレオ博多	福岡県 福岡市	2018年 4月3日	3,200	0.5	3,530	1 (注12)	252 (注12)	23,230.77 (注12)	23,230.77 (注12)	100.0 (注12)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定)日 (注2)	取得(予定) 価格		期末算定 価格/鑑定 評価額 (百万円) (注4)	テナン ト数 (注5)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)
					価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注3)						
商業 施設	RR-001	ライフ相模原 若松店	神奈川県 相模原市	2016年 9月1日	1,670	0.2	1,720	1	- (注10)	2,973.44	2,973.44	100.0
	RR-002	フォレオせん だい宮の杜	宮城県 仙台市	2016年 9月1日	6,960	1.0	7,160	1	477	19,845.72	19,845.72	100.0
	RR-003	アクロスプラ ザ 稲沢 (底 地)	愛知県 稲沢市	2016年 9月1日	2,390	0.4	2,440	1	139	31,981.70	31,981.70	100.0
	RR-004	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	2016年 9月28日	2,230	0.3	2,340	1	- (注10)	8,899.89	8,899.89	100.0
	RR-005	平塚商業施設 (底地)	神奈川県 平塚市	2017年 1月31日	5,620	0.8	6,630	1	- (注10)	28,002.92	28,002.92	100.0
	RR-006	ロイヤルホー ムセンター森 ノ宮(底地)	大阪府 大阪市	2018年 3月27日	4,500	0.7	5,170	1 (注13)	205 (注13)	6,669.74 (注13)	6,669.74 (注13)	100.0 (注13)
商業施設16物件 計					71,530	10.6	75,080	22	4,824	327,698.70	325,570.74	99.4
ホテ ル	HO-001	ダイワロイ ネットホテル 横浜関内	神奈川県 横浜市	2018年 4月3日	4,800	0.7	4,930	1	265	7,938.67	7,938.67	100.0
	ホテル 1物件 計					4,800	0.7	4,930	1	265	7,938.67	7,938.67
そ 他 資 産	OT-001	アーバンリビ ング稲毛	千葉県 千葉市	2013年 6月24日	930	0.1	1,300	1	78	4,177.52	4,177.52	100.0
	OT-002	油壺マリーナ ヒルズ	神奈川県 三浦市	2014年 9月1日	1,100	0.2	1,290	1	87	3,901.14	3,901.14	100.0
	OT-003	那覇新都心セ ンタービル (ダイワロイ ネットホテル 那覇おもしろ まち)	沖縄県 那覇市	2016年 9月28日	7,600	1.1	7,840	1	542	13,480.00	13,480.00	100.0
	OT-004	シャープ広島 ビル	広島県 広島市	2017年 4月11日	1,850	0.3	1,910	1	- (注10)	3,064.89	3,064.89	100.0
その他資産 4物件 計					11,480	1.7	12,340	4	824	24,623.55	24,623.55	100.0
ポートフォリオ 214物件 合計					674,757	100.0	722,384	228	43,587	2,441,419.66	2,425,495.24	99.3

(注1) 「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBはBTS型(ビルド・トゥ・スーツ型)を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、それぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)日」は、過去の合併に伴い取得した物件については、合併効力の発生日を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する、各物件の取得(予定)価格の比率を記載しています。

(注4) 「期末算定価格」/「鑑定評価額」とは、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、取得予定資産については2018年1月31日、それ以外の物件については2017年8月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び森井総合鑑定株式会社による不動産鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「テナント数」は、2017年12月31日現在における各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約又は賃貸借予約契約書等に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社と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、テナント数は1として記載しています。

(注6) 「年間賃料」は、2017年12月31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)を記載しています。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、2017年12月31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貸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(複数の転貸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)を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2017年12月の売上に連動した月額売上歩合賃料を使用しています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。加えて、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、当該不動産全体の年間賃料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記載しています。

(注7) 「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、2017年12月31日現在における各不動産又は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記載しています。なお、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、当該不動産全体の賃貸可能面積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記載しています。

- (注8) 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2017年12月31日現在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、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、2017年12月31日現在における各不動産又は信託不動産に係る転賃借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、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おいては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。なお、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、当該不動産全体の賃貸面積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記載しています。
- (注9) 「稼働率」は、2017年12月31日現在における各資産の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。
- (注10) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。
- (注11) 「Dプロジェクト犬山」については、2018年4月10日付で追加取得（取得予定価格2,100百万円）する予定です。「取得（予定）価格」、「期末算定価格／鑑定評価額」、「テナント数」、「年間賃料」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」については、既存棟と追加取得棟の合計、「取得（予定）日」は、既存棟の取得日を記載しています。なお、既存棟の期末算定価格（価格時点：2017年8月31日）は9,000百万円、追加取得棟の鑑定評価額（価格時点：2018年1月31日）は2,190百万円です。
- (注12) 「フォレオ大津一里山」及び「フォレオ博多」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締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、変更後のサブリース型マスターリース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記載しています。なお、「フォレオ博多」は、本件建物とは別に、賃借人に対し本件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する予定です。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。
- (注13) 「ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）」は、本投資法人による取得までに事業用定期借地権設定契約が締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、同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記載しています。

(3) 鑑定評価書の概要

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
物流 施設	LB-001	Dプロジェクト町田	T	2017年 8月31日	9,420	9,620	4.5	9,330	1~9年度 4.4 10年度~ 4.5	4.7
	LB-002	Dプロジェクト八王子	T	2017年 8月31日	15,800	15,600	4.4	15,900	1~2年度 4.3 3年度~ 4.4	4.6
	LB-003	Dプロジェクト愛川町	T	2017年 8月31日	4,260	4,330	4.6	4,230	4.6	4.8
	LB-004	Dプロジェクト新三郷	T	2017年 8月31日	5,760	5,840	5.2	5,720	5.2	5.4
	LB-005	Dプロジェクト浦安	T	2017年 8月31日	9,510	9,750	4.1	9,400	4.2	4.3
	LB-006	Dプロジェクト浦安	T	2017年 8月31日	26,700	27,000	4.0	26,600	1~10年度 4.0 11年度 4.1	4.2
	LB-007	Dプロジェクト茜浜	T	2017年 8月31日	3,030	3,080	4.5	3,010	4.6	4.7
	LB-008	Dプロジェクト野田	T	2017年 8月31日	6,450	6,460	4.7	6,450	1~10年度 4.6 11年度 4.7	4.9
	LB-009	Dプロジェクト犬山 (既存棟)	T	2017年 8月31日	9,000	8,890	4.9	9,040	1~7年度 4.8 8年度~ 4.9	5.1
		Dプロジェクト犬山 (追加取得棟)	T	2018年 1月31日	2,190	2,200	4.9	2,190	1~9年度 4.8 10年度~ 4.9	5.1
	LB-010	Dプロジェクト岐阜	T	2017年 8月31日	1,130	1,120	5.5	1,130	1~7年度 5.4 8年度~ 5.5	5.7
	LB-011	Dプロジェクト寝屋川	T	2017年 8月31日	6,200	6,200	4.6	6,200	4.6	4.8
	LB-012	Dプロジェクト札幌南	T	2017年 8月31日	846	833	6.0	851	5.9	6.2
	LB-013	Dプロジェクト盛岡	T	2017年 8月31日	1,210	1,200	6.0	1,220	5.9	6.2
	LB-014	Dプロジェクト仙台南	T	2017年 8月31日	1,550	1,530	5.3	1,560	1~4年度 5.1 5~10年度 5.2	5.5
	LB-015	Dプロジェクト土浦	T	2017年 8月31日	3,450	3,330	5.3	3,500	5.2	5.5
	LB-016	Dプロジェクト御殿場	T	2017年 8月31日	1,150	1,130	5.4	1,160	5.3	5.6
LB-017	Dプロジェクト西広島	T	2017年 8月31日	1,200	1,160	5.5	1,210	A棟 1~5年度 5.5 6~10年度 5.6 B棟 5.5	5.7	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関 (注1)	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
物流 施設	LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	T	2017年 8月31日	4,290	4,260	5.1	4,300	A棟 1~3年度 4.9 4年度~ 5.0 B棟 1~5年度 4.8 6年度~ 5.0 C棟 5.0 D棟 1~4年度 4.9 5年度~ 5.0	5.3
	LB-019	Dプロジェクト鳥栖	T	2017年 8月31日	5,910	5,990	5.1	5,870	1~7年度 5.1 8年度~ 5.2	5.3
	LB-020	Dプロジェクト久喜	T	2017年 8月31日	4,110	4,130	4.8	4,100	1~7年度 4.8 8年度~ 4.9	5.0
	LB-021	Dプロジェクト久喜	T	2017年 8月31日	8,580	8,650	4.8	8,550	1~6年度 4.8 7年度~ 4.9	5.0
	LB-022	Dプロジェクト川越	T	2017年 8月31日	3,710	3,750	4.8	3,690	1~9年度 4.8 10~11年度 4.9	5.0
	LB-023	Dプロジェクト川越	T	2017年 8月31日	5,150	5,200	4.8	5,130	1~10年度 4.8 11年度 4.9	5.0
	LB-024	DPL犬山	T	2017年 8月31日	4,060	4,070	4.9	4,060	4.8	5.1
	LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	T	2017年 8月31日	4,520	4,540	4.8	4,510	4.7	5.0
	LB-026	Dプロジェクト久喜	T	2017年 8月31日	8,130	8,250	4.8	8,080	1~6年度 4.8 7年度~ 4.9	5.0
	LB-027	Dプロジェクト久喜	T	2017年 8月31日	5,810	5,770	4.8	5,820	1~7年度 4.8 8~10年度 4.9	5.0
	LB-028	Dプロジェクト久喜	T	2017年 8月31日	8,790	8,820	4.8	8,770	1~5年度 4.8 6~10年度 4.9	5.0
	LB-029	Dプロジェクト久喜	T	2017年 8月31日	5,420	5,470	4.8	5,400	1~6年度 4.8 7~10年度 4.9	5.0
	LB-030	Dプロジェクト八潮	F	2017年 8月31日	6,600	6,650	4.6	6,550	4.1	4.9
	LB-031	Dプロジェクト西淀川	F	2017年 8月31日	10,700	10,700	4.8	10,600	4.5	5.0
	LB-032	Dプロジェクト松戸	F	2017年 8月31日	7,620	7,630	4.6	7,600	4.3	4.7
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	T	2017年 8月31日	2,130	2,120	5.8	2,130	1~4年度 5.7 5年度~ 5.9	6.0	

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
物流 施設	LB-034	Dプロジェクト盛岡	T	2017年 8月31日	1,330	1,330	6.0	1,330	1~8年度 5.7 9年度~ 5.8	6.2
	LB-035	Dプロジェクト川越	T	2017年 8月31日	7,460	7,490	4.7	7,450	1~7年度 4.7 8年度~ 4.8	4.9
	LB-036	Dプロジェクト加須	T	2017年 8月31日	3,430	3,400	4.9	3,440	1~7年度 4.9 8年度~ 5.0	5.1
	LB-037	Dプロジェクト浦安	T	2017年 8月31日	9,340	9,630	4.1	9,220	1~5年度 4.0 6~8年度 4.1 9~10年度 4.2	4.3
	LB-038	Dプロジェクト富里	T	2017年 8月31日	5,040	5,010	5.0	5,050	1~8年度 5.0 9年度~ 5.1	5.2
	LB-039	Dプロジェクト京田辺	F	2017年 8月31日	3,620	3,640	5.6	3,600	5.2	5.9
	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	F	2017年 8月31日	1,590	1,590	5.4	1,580	5.1	5.6
	LB-041	Dプロジェクト小山	T	2017年 8月31日	2,020	2,050	5.6	2,010	5.7	5.8
	LB-042	Dプロジェクト佐野	T	2017年 8月31日	1,790	1,800	5.6	1,780	5.6	5.8
	LB-043	Dプロジェクト館林	T	2017年 8月31日	3,150	3,130	5.6	3,160	5.6	5.8
	LB-044	Dプロジェクト掛川	F	2017年 8月31日	6,140	6,180	5.7	6,100	5.5	5.9
	LB-045	Dプロジェクト広島西風	F	2017年 8月31日	3,930	3,950	5.6	3,900	5.1	6.0
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖	T	2017年 8月31日	1,840	1,850	5.2	1,840	1~6年度 5.2 7年度~ 5.3	5.4
	LB-047	Dプロジェクト川越	T	2018年 1月31日	5,730	5,810	4.8	5,690	1~3年度 4.8 4年度~ 4.9	5.0
	LB-048	Dプロジェクト久喜	T	2018年 1月31日	1,100	1,100	4.8	1,100	4.8	5.0
	LB-049	Dプロジェクト千葉北	D	2018年 1月31日	7,650	7,710	4.6	7,630	4.4	4.8
	LB-050	Dプロジェクト松戸	F	2018年 1月31日	8,310	8,420	4.5	8,190	4.3	4.7
	LB-051	Dプロジェクト富里	T	2018年 1月31日	6,990	7,000	4.9	6,990	1~9年度 4.9 10年度~ 5.0	5.1
	LB-052	Dプロジェクト大阪平林	T	2018年 1月31日	4,320	4,400	4.8 (注4)	4,290	期間収益 4.7 復帰価格 5.0	- (注4)
	LB-053	Dプロジェクト仙台泉	F	2018年 1月31日	7,370	7,440	5.3	7,300	5.1	5.5
LB-054	Dプロジェクト上三川	T	2018年 1月31日	7,940	7,950	5.6	7,930	1~3年度 5.6 4年度~ 5.7	5.8	
LB-055	Dプロジェクト富士	F	2018年 1月31日	3,650	3,700	5.7	3,600	5.5	6.0	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関 (注1)	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格（百万円）(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
物流 施設	LB-056	Dプロジェクト鳥栖	T	2018年 1月31日	9,380	9,440	5.1	9,360	1~4年度 5.0 5年度~ 5.2	5.3
	LM-001	DPL三郷	T	2017年 8月31日	17,400	17,500	4.2	17,300	1~3年度 4.2 4年度~ 4.3	4.4
	LM-002	DPL福岡糟屋	F	2018年 1月31日	13,300	13,400	4.6	13,100	4.4	4.8
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	T	2017年 8月31日	8,520	8,740	3.9	8,420	4.1	4.1
	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	C	2017年 8月31日	4,220	4,280	4.2	4,220	4.0	4.4
	RE-003	カスターリア芝公園	T	2017年 8月31日	2,190	2,220	4.3	2,170	4.4	4.5
	RE-004	カスターリア銀座	T	2017年 8月31日	2,220	2,250	4.2	2,200	4.3	4.4
	RE-005	カスターリア広尾	T	2017年 8月31日	1,830	1,910	4.1	1,800	4.2	4.3
	RE-006	カスターリア日本橋	T	2017年 8月31日	1,170	1,180	4.3	1,160	4.4	4.5
	RE-007	カスターリア八丁堀	T	2017年 8月31日	2,250	2,280	4.3	2,230	4.4	4.5
	RE-008	カスターリア麻布十番	C	2017年 8月31日	2,660	2,730	4.2	2,660	4.0	4.4
	RE-009	カスターリア麻布十番	C	2017年 8月31日	2,500	2,570	4.1	2,500	3.9	4.3
	RE-010	カスターリア新宿夏目坂	C	2017年 8月31日	1,610	1,660	4.3	1,610	4.1	4.5
	RE-011	カスターリア銀座	T	2017年 8月31日	1,730	1,760	4.2	1,720	4.3	4.4
	RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	T	2017年 8月31日	1,100	1,130	4.1	1,090	4.3	4.3
	RE-013	カスターリア西麻布霞町	T	2017年 8月31日	2,260	2,300	4.2	2,240	4.3	4.4
	RE-014	カスターリアお茶の水	F	2017年 8月31日	2,120	2,150	4.3	2,090	4.1	4.5
	RE-015	カスターリア参宮橋	T	2017年 8月31日	1,520	1,540	4.2	1,510	4.4	4.4
	RE-016	カスターリア水天宮	T	2017年 8月31日	1,390	1,400	4.4	1,380	4.4	4.6
	RE-017	カスターリア水天宮	T	2017年 8月31日	1,260	1,280	4.3	1,250	4.4	4.5
	RE-018	カスターリア新富町	T	2017年 8月31日	1,030	1,040	4.4	1,020	4.4	4.6
	RE-019	カスターリア新富町	T	2017年 8月31日	914	921	4.4	911	4.4	4.6
	RE-020	カスターリア原宿	F	2017年 8月31日	940	954	4.1	925	3.9	4.3
	RE-021	カスターリア代々木上原	F	2017年 8月31日	713	723	4.2	703	4.0	4.4
	RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	F	2017年 8月31日	612	621	4.2	603	4.0	4.4
	RE-023	カスターリア新宿7丁目	F	2017年 8月31日	529	536	4.5	522	4.3	4.7
	RE-024	カスターリア人形町	F	2017年 8月31日	1,230	1,240	4.2	1,210	4.0	4.4
	RE-025	カスターリア人形町	F	2017年 8月31日	1,360	1,380	4.2	1,340	4.0	4.4
	RE-026	カスターリア新御茶ノ水	F	2017年 8月31日	1,090	1,100	4.2	1,070	4.0	4.4
	RE-027	カスターリア東日本橋	F	2017年 8月31日	1,680	1,700	4.2	1,660	4.0	4.4

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
居住 施設	RE-028	カスターリア神保町	F	2017年 8月31日	1,450	1,470	4.2	1,430	4.0	4.4
	RE-029	カスターリア新富町	F	2017年 8月31日	759	772	4.3	746	4.0	4.6
	RE-030	カスターリア新宿御苑	T	2017年 8月31日	3,100	3,170	4.3	3,070	1~10年度 4.5 11年度 4.5	4.5
	RE-031	カスターリア高輪台	F	2017年 8月31日	1,030	1,040	4.1	1,010	3.9	4.3
	RE-032	カスターリア東日本橋	D	2017年 8月31日	807	817	4.2	803	4.0	4.4
	RE-033	カスターリア新宿御苑	T	2017年 8月31日	511	524	4.3	506	4.5	4.5
	RE-034	カスターリア新富町	D	2017年 8月31日	471	476	4.2	469	4.0	4.4
	RE-035	カスターリア高輪台	F	2017年 8月31日	1,350	1,370	4.1	1,330	3.9	4.3
	RE-036	カスターリア南麻布	F	2017年 8月31日	697	707	4.1	686	3.9	4.3
	RE-037	カスターリア銀座	T	2017年 8月31日	2,970	3,020	4.2	2,950	4.3	4.4
	RE-038	カスターリア茅場町	T	2017年 8月31日	3,100	3,110	4.4	3,090	4.4	4.6
	RE-039	カスターリア高輪	T	2017年 8月31日	7,800	8,000	4.3	7,710	4.6	4.5
	RE-040	カスターリア東日本橋	C	2017年 8月31日	4,000	3,900	4.5	4,000	4.3	4.7
	RE-041	カスターリア新宿	T	2017年 8月31日	3,370	3,430	4.3	3,340	4.5	4.5
	RE-042	カスターリア市ヶ谷	C	2017年 8月31日	1,330	1,350	4.4	1,330	4.2	4.6
	RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー	F	2017年 8月31日	8,780	- (注3)	- (注3)	8,780	4.0	6.1
	RE-044	カスターリア初台	D	2017年 8月31日	2,350	2,380	4.2	2,340	4.0	4.4
	RE-045	カスターリア初台	M	2017年 8月31日	2,040	2,070	4.2	2,010	4.0	4.4
	RE-046	カスターリア恵比寿	M	2017年 8月31日	1,550	1,570	4.1	1,520	3.9	4.3
	RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	D	2017年 8月31日	4,350	4,410	4.1	4,320	3.9	4.3
	RE-048	カスターリア都立大学	C	2017年 8月31日	559	568	5.1	559	4.9	5.4
	RE-049	カスターリア雪谷	T	2017年 8月31日	1,110	1,120	4.4	1,110	4.5	4.6
	RE-050	カスターリア祐天寺	C	2017年 8月31日	1,280	1,300	4.2	1,280	4.0	4.4
	RE-051	カスターリア大塚	C	2017年 8月31日	1,620	1,640	4.3	1,620	4.1	4.5
	RE-052	カスターリア菊川	T	2017年 8月31日	778	784	4.5	775	4.6	4.7
	RE-053	カスターリア目黒	F	2017年 8月31日	992	1,000	4.4	983	4.1	4.6
	RE-054	カスターリア大塚	F	2017年 8月31日	1,250	1,270	4.3	1,230	4.1	4.5
	RE-055	カスターリア自由が丘	F	2017年 8月31日	1,390	1,410	4.1	1,370	3.9	4.3
RE-056	カスターリア目白	C	2017年 8月31日	1,070	1,090	4.6	1,070	4.4	4.8	
RE-057	カスターリア池袋	D	2017年 8月31日	2,810	2,840	4.2	2,790	4.0	4.4	
RE-058	カスターリア要町	T	2017年 8月31日	1,230	1,250	4.4	1,220	4.6	4.6	

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 機関 (注1)	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
居住 施設	RE-059	カスターリアタワー 品川シーサイド	T	2017年 8月31日	8,740	8,780	4.4	8,720	4.4	4.6
	RE-060	カスターリア八雲	T	2017年 8月31日	773	791	4.3	765	4.5	4.5
	RE-061	カスターリア戸越駅前	F	2017年 8月31日	1,930	1,950	4.4	1,900	4.2	4.6
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	T	2017年 8月31日	1,120	1,130	4.6	1,120	4.7	4.8
	RE-063	カスターリア北沢	F	2017年 8月31日	812	823	4.3	801	4.1	4.5
	RE-064	カスターリア門前仲町	T	2017年 8月31日	547	554	4.6	544	4.7	4.8
	RE-065	カスターリア上池台	F	2017年 8月31日	215	216	5.0	214	4.6	5.2
	RE-066	カスターリア森下	F	2017年 8月31日	1,020	1,030	4.3	1,010	4.1	4.5
	RE-067	カスターリア若林公園	D	2017年 8月31日	847	857	4.2	842	4.0	4.4
	RE-068	カスターリア浅草橋	C	2017年 8月31日	944	941	4.5	944	4.3	4.7
	RE-069	カスターリア入谷	C	2017年 8月31日	656	659	4.9	656	4.7	5.1
	RE-070	カスターリア北上野	T	2017年 8月31日	2,720	2,750	4.5	2,700	4.6	4.7
	RE-071	カスターリア森下	T	2017年 8月31日	788	793	4.5	786	4.6	4.7
	RE-072	カスターリア三ノ輪	T	2017年 8月31日	1,550	1,560	4.5	1,540	4.6	4.7
	RE-073	カスターリア尾山台	T	2017年 8月31日	602	605	4.4	600	4.5	4.6
	RE-074	カスターリア中野	F	2017年 8月31日	1,230	1,250	4.3	1,210	4.1	4.5
	RE-075	カスターリア用賀	T	2017年 8月31日	1,140	1,160	4.3	1,130	4.5	4.5
	RE-076	カスターリア住吉	T	2017年 8月31日	1,010	1,020	4.5	1,000	4.6	4.7
	RE-077	カスターリア門前仲町	F	2017年 8月31日	2,670	2,710	4.3	2,630	4.1	4.5
	RE-078	カスターリア押上	T	2017年 8月31日	1,120	1,130	4.6	1,120	1~10年度 4.9 11年度 4.7	4.8
	RE-079	カスターリア蔵前	T	2017年 8月31日	1,460	1,490	4.5	1,450	1~10年度 4.7 11年度 4.6	4.7
	RE-080	カスターリア中延	C	2017年 8月31日	2,580	2,600	4.3	2,580	4.1	4.5
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	C	2017年 8月31日	9,720	9,920	4.7	9,720	4.4	5.0
	RE-082	カスターリア戸越	C	2017年 8月31日	2,510	2,530	4.4	2,510	4.2	4.6
	RE-083	カスターリア大井町	M	2017年 8月31日	1,480	1,490	4.1	1,470	4.0	4.3
	RE-084	カスターリア大森	C	2017年 8月31日	1,780	1,810	4.4	1,780	4.2	4.6
	RE-085	カスターリア三宿	C	2017年 8月31日	2,290	2,330	4.4	2,290	4.2	4.6
	RE-086	カスターリア荒川	C	2017年 8月31日	2,140	2,180	4.6	2,140	4.4	4.8
	RE-087	カスターリア大森	M	2017年 8月31日	2,830	2,870	4.2	2,790	4.0	4.4
RE-088	カスターリア中目黒	M	2017年 8月31日	4,270	4,330	4.1	4,210	3.9	4.3	
RE-089	カスターリア目黒長者丸	M	2017年 8月31日	2,250	2,290	4.1	2,210	3.9	4.3	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関 (注1)	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
居住 施設	RE-090	カスタリア目黒鷹番	M	2017年 8月31日	1,820	1,850	4.3	1,790	4.1	4.5
	RE-091	カスタリア大森	M	2017年 8月31日	1,650	1,670	4.3	1,620	4.1	4.5
	RE-092	森のとなり	F	2017年 8月31日	1,170	1,190	4.2	1,150	4.0	4.4
	RE-093	カスタリア目黒平町	M	2017年 8月31日	1,270	1,290	4.0	1,240	3.8	4.2
	RE-094	ロイヤルパークスシー サー	M	2017年 8月31日	4,940	5,040	5.5 (注4)	4,940	1~10年度 5.3 11年度~借地 期間終了 5.7	- (注4)
	RE-095	カスタリア本駒込	M	2017年 8月31日	1,710	1,730	4.4	1,680	4.2	4.6
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	C	2017年 8月31日	1,970	2,070	4.9	1,970	4.7	5.1
	RE-097	カスタリア鶴見	C	2017年 8月31日	731	733	5.2	731	5.0	5.4
	RE-098	カスタリア船橋	T	2017年 8月31日	783	781	5.0	784	1~2年度 5.0 3~11年度 4.8	5.2
	RE-099	カスタリア西船橋	F	2017年 8月31日	908	916	5.3	899	5.1	5.5
	RE-105	カスタリア野毛山	F	2017年 8月31日	328	331	5.2	324	5.0	5.4
	RE-106	カスタリア市川	F	2017年 8月31日	530	534	5.2	526	5.0	5.4
	RE-107	ロイヤルパークス花小金 井	D	2017年 8月31日	6,190	6,130	5.1 (注4)	6,210	1~10年度 4.9 11年度~借地 期間終了 5.3	- (注4)
	RE-108	カスタリア武蔵小杉	M	2017年 8月31日	1,840	1,870	4.6	1,810	4.4	4.8
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	D	2017年 8月31日	4,960	4,880	5.2 (注4)	4,990	1~10年度 5.0 11年度~借地 期間終了 5.4	- (注4)
	RE-110	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	M	2017年 8月31日	10,900	11,100	5.0 (注4)	10,900	1~10年度 4.8 11年度~借地 期間終了 5.2	- (注4)
	RE-111	エルプレイス新子安	F	2017年 8月31日	2,010	2,030	5.0	1,980	4.8	5.2
	RE-112	ロイヤルパークス武蔵小 杉	M	2017年 8月31日	1,280	1,300	5.0 (注4)	1,280	1~10年度 4.8 11年度~借地 期間終了 5.2	- (注4)
	RE-115	クレスト草津	T	2017年 8月31日	1,960	2,000	6.8	1,940	6.9	7.0
	RE-116	カスタリア堺筋本町	T	2017年 8月31日	1,700	1,710	4.8	1,700	4.9	5.0
	RE-117	カスタリア新梅田	T	2017年 8月31日	1,520	1,530	4.9	1,520	5.0	5.1
	RE-118	カスタリア阿倍野	T	2017年 8月31日	4,940	4,980	4.8	4,920	4.9	5.0
RE-119	カスタリア栄	C	2017年 8月31日	1,210	1,200	4.9	1,210	4.7	5.1	
RE-121	カスタリア円山裏参道	T	2017年 8月31日	509	510	5.1	508	5.1	5.3	
RE-122	カスタリア円山表参道	T	2017年 8月31日	2,020	2,020	5.1	2,020	5.1	5.3	

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関(注1)	価格時点	鑑定評価額(百万円)	収益価格(百万円)(注2)				
						直接還元法による価格	還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)
居住施設	RE-123	カスターリア東比恵	T	2017年8月31日	1,000	1,010	5.1	1,000	5.3	5.3
	RE-124	カスターリアタワー長堀橋	C	2017年8月31日	4,460	4,480	4.8	4,460	4.6	5.0
	RE-125	カスターリア三宮	D	2017年8月31日	1,520	1,530	5.0	1,520	4.8	5.2
	RE-126	カスターリア勾当台公園	D	2017年8月31日	556	554	5.3	557	5.3	5.5
	RE-127	カスターリア一番町	D	2017年8月31日	948	955	5.3	945	5.3	5.5
	RE-128	カスターリア大町	D	2017年8月31日	763	762	5.3	763	5.3	5.5
	RE-129	カスターリア上町台	D	2017年8月31日	2,680	2,710	4.7	2,670	4.5	4.9
	RE-130	カスターリアタワー肥後橋	C	2017年8月31日	3,540	3,560	4.8	3,540	4.6	5.0
	RE-131	ビッグタワー南3条	D	2017年8月31日	2,630	2,630	5.2	2,630	5.0	5.4
	RE-132	カスターリア伏見	F	2017年8月31日	3,040	3,070	4.8	3,000	4.6	5.0
	RE-133	カスターリア名駅南	M	2017年8月31日	916	930	4.6	902	4.4	4.8
	RE-134	カスターリア薬院	M	2017年8月31日	1,140	1,150	4.7	1,120	4.5	4.9
	RE-135	カスターリア壬生	F	2017年8月31日	1,450	1,460	4.9	1,430	4.7	5.1
	RE-136	カスターリア榴ヶ岡	M	2017年8月31日	1,700	1,720	5.0	1,680	4.8	5.2
	RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	M	2017年8月31日	3,810	3,890	5.2	3,720	5.0	5.4
	RE-138	ロイヤルパークスなんば	D	2017年8月31日	2,970	2,960	5.5(注4)	2,970	1~10年度 5.4 11年度~借地 期間終了 5.8	(注4)
	RE-139	カスターリア志賀本通	F	2017年8月31日	2,080	2,100	5.0	2,060	4.8	5.2
	RE-140	カスターリア京都西大路	M	2017年8月31日	1,060	1,080	4.7	1,040	4.5	4.9
	RE-141	カスターリア人形町	F	2017年8月31日	2,300	2,320	4.2	2,270	4.0	4.4
RE-142	ロイヤルパークス梅島	M	2017年8月31日	2,180	2,220	5.5(注4)	2,180	1~10年度 5.3 11年度~ 5.7	(注4)	
RE-143	カスターリア新栄	D	2017年8月31日	1,940	1,970	5.0	1,930	4.8	5.2	
商業施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	F	2017年8月31日	7,950	7,980	5.8	7,920	5.5	6.0
	RM-002	フォレオひらかた	F	2017年8月31日	4,580	4,610	6.2	4,540	5.7	6.3
	RM-003	クイズゲート浦和	F	2017年8月31日	4,350	4,380	5.4	4,320	5.0	5.5
	RM-004	ユニクス高崎	F	2017年8月31日	3,020	3,030	6.4	3,010	6.1	6.6
	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	T	2017年8月31日	3,840	(注3)	(注3)	3,840	4.4	(注4)
	RM-006	ドリームタウンALi	F	2017年8月31日	8,270	8,370	5.8	8,160	5.6	6.1
	RM-007	ASOBOX(底地)	F	2017年8月31日	1,830	(注3)	(注3)	1,830	5.0	(注4)
	RM-008	フォレオ青梅今井	F	2017年8月31日	3,850	3,870	5.2	3,820	4.7	5.5
	RM-009	フォレオ大津一里山	F	2018年1月31日	8,400	8,490	5.5	8,300	5.3	5.8

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関 (注1)	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	収益価格（百万円）(注2)				
						直接還元法 による価格	還元利回り (%)	DCF法 による価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
商業 施設	RM-010	フォレオ博多	F	2018年 1月31日	3,530	3,580	5.0	3,470	4.8	5.3
	RR-001	ライフ相模原若松店	F	2017年 8月31日	1,720	1,730	5.0	1,700	4.6	5.1
	RR-002	フォレオせんだい宮の社	F	2017年 8月31日	7,160	7,190	5.8	7,120	5.5	6.0
	RR-003	アクロスプラザ稲沢 (底地)	F	2017年 8月31日	2,440	- (注3)	- (注3)	2,440	5.3	- (注4)
	RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	T	2017年 8月31日	2,340	2,340	6.2	2,340	6.3	6.4
	RR-005	平塚商業施設（底地）	T	2017年 8月31日	6,630	- (注3)	- (注3)	6,630	4.0	- (注4)
	RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮（底地）	T	2018年 1月31日	5,170	- (注3)	- (注3)	5,170	4.0	- (注4)
ホテル	HO-001	ダイワロイネットホテル 横浜関内	D	2018年 1月31日	4,930	4,960	4.7	4,920	4.5	4.9
その他 資産	OT-001	アーバンリビング稲毛	D	2017年 8月31日	1,300	1,310	5.2	1,300	5.0	5.4
	OT-002	油壺マリーナヒルズ	F	2017年 8月31日	1,290	1,300	6.0	1,280	5.8	6.2
	OT-003	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	2017年 8月31日	7,840	7,810	5.6	7,850	5.4	5.8
	OT-004	シャープ広島ビル	F	2017年 8月31日	1,910	1,930	5.4	1,890	5.2	5.6

(注1) 「鑑定機関」に記載されている「D」は、大和不動産鑑定株式会社を、「C」は、株式会社中央不動産鑑定所を、「T」は、株式会社谷澤総合鑑定所を、「F」は、一般財団法人日本不動産研究所を、「M」は、森井総合鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注2) 「収益価格」には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。

(注3) 本件鑑定評価に当たっては、契約期間満了時に更地に復帰する契約内容であり、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は馴染まないため、直接還元法による価格を算定していません。

(注4) 還元利回りについては、直接還元法（インウッド法）で採用する割引率を記載しています。更地売却価格の算定にあたり、収益還元法を適用していないため、最終還元利回りを記載していません。

(4) 主なテナントへの賃貸借の状況

該当事項はありません。

(注) 「主なテナント」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(5) エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、取得予定資産取得後に保有する資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関して建物状況評価報告書、地震リスク分析詳細分析報告書及び土壌汚染調査報告書(以下、総称して「エンジニアリング・レポート」といいます。)を株式会社竹中工務店、清水建設株式会社、ランドソリューション株式会社、株式会社ハイ国際コンサルタント、株式会社イー・アール・エス、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及びSOMPOリスクアマネジメント株式会社(旧商号:株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)から取得しています。

エンジニアリング・レポートの概要

各不動産又は信託不動産のエンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価報告書作成日付
		緊急	短期	長期 (12年間)		
LB-001	Dプロジェクト町田	-	-	275,315	2.7	2017年8月
LB-002	Dプロジェクト八王子	-	-	188,463	6.0	2017年8月
LB-003	Dプロジェクト愛川町	-	-	27,858	5.5	2017年8月
LB-004	Dプロジェクト新三郷	-	-	38,465	0.8	2017年8月
LB-005	Dプロジェクト浦安	-	-	200,122	3.5	2017年8月
LB-006	Dプロジェクト浦安	-	-	273,325	2.1	2017年8月
LB-007	Dプロジェクト茜浜	-	-	18,091	1.7	2017年8月
LB-008	Dプロジェクト野田	-	-	64,458	1.7	2017年8月
LB-009	Dプロジェクト犬山(注5)	- / -	- / -	90,622 / 34,243	2.7	2017年8月 / 2018年2月
LB-010	Dプロジェクト岐阜	-	-	13,297	4.1	2017年8月
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	-	-	23,505	2.7	2017年8月
LB-012	Dプロジェクト札幌南	-	-	26,616	1.9	2017年8月
LB-013	Dプロジェクト盛岡	-	-	42,410	8.1	2017年8月
LB-014	Dプロジェクト仙台南	-	-	27,070	1.5	2017年8月
LB-015	Dプロジェクト土浦	-	-	32,535	1.6	2017年8月
LB-016	Dプロジェクト御殿場	-	-	37,810	7.0	2017年8月
LB-017	Dプロジェクト西広島	-	-	35,594	2.3	2017年8月
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	-	-	126,738	1.3	2017年8月
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	-	-	11,000	5.2	2017年8月
LB-020	Dプロジェクト久喜	-	-	5,837	0.5	2014年2月
LB-021	Dプロジェクト久喜	-	-	10,249	3.4	2013年12月
LB-022	Dプロジェクト川越	-	-	7,046	7.6	2014年2月
LB-023	Dプロジェクト川越	-	-	5,231	3.2	2014年2月
LB-024	DPL犬山	-	-	4,837	7.0	2014年2月
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	-	-	40,626	10.9	2014年2月
LB-026	Dプロジェクト久喜	-	-	42,950	0.1	2015年2月
LB-027	Dプロジェクト久喜	-	-	11,712	1.7	2015年2月
LB-028	Dプロジェクト久喜	-	-	59,385	2.8	2015年2月
LB-029	Dプロジェクト久喜	-	-	41,380	2.0	2015年2月
LB-030	Dプロジェクト八潮	-	-	69,618	1.6	2015年2月
LB-031	Dプロジェクト西淀川	-	-	20,912	7.3	2015年2月
LB-032	Dプロジェクト松戸	-	-	20,868	3.1	2015年2月
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	-	-	77,619	1.3	2016年4月
LB-034	Dプロジェクト盛岡	-	-	20,721	14.5	2016年3月
LB-035	Dプロジェクト川越	-	-	99,129	2.2	2017年2月
LB-036	Dプロジェクト加須	-	-	44,541	1.2	2017年2月
LB-037	Dプロジェクト浦安	-	-	236,787	3.7	2017年2月
LB-038	Dプロジェクト富里	-	-	57,681	2.9	2017年2月
LB-039	Dプロジェクト京田辺	-	-	47,381	5.7	2017年2月
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	-	-	29,414	4.4	2017年2月
LB-041	Dプロジェクト小山	-	-	31,146	1.6	2017年2月
LB-042	Dプロジェクト佐野	-	-	38,714	1.5	2017年2月
LB-043	Dプロジェクト館林	-	-	45,056	1.8	2017年2月
LB-044	Dプロジェクト掛川	-	-	58,493	9.1	2017年2月

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価報 告書作成日付
		緊急	短期	長期 (12年間)		
LB-045	Dプロジェクト広島西風	-	-	39,347	4.7	2017年2月
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	-	-	26,713	3.0	2017年2月
LB-047	Dプロジェクト川越	-	-	134,126	3.5	2018年2月
LB-048	Dプロジェクト久喜	-	-	42,274	1.5	2018年2月
LB-049	Dプロジェクト千葉北	-	-	58,386	2.4	2018年2月
LB-050	Dプロジェクト松戸	50	-	77,496	3.5	2018年2月
LB-051	Dプロジェクト富里	-	-	57,787	2.1	2018年2月
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	-	-	35,471	8.0	2018年2月
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	50	-	99,230	6.7	2018年2月
LB-054	Dプロジェクト上三川	-	-	227,367	1.3	2018年2月
LB-055	Dプロジェクト富士	-	-	66,588	14.0	2018年2月
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	-	-	93,341	4.3	2018年2月
LM-001	DPL三郷	-	-	297,332	0.5	2017年2月
LM-002	DPL福岡糟屋	-	-	516,216	0.9	2018年2月
RE-001	クイズ恵比寿	-	-	192,351	3.4	2015年1月
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	-	-	133,227	2.3	2015年1月
RE-003	カスターリア芝公園	-	-	99,313	3.9	2014年7月
RE-004	カスターリア銀座	-	-	99,817	2.8	2014年7月
RE-005	カスターリア広尾	-	-	50,386	6.0	2017年2月
RE-006	カスターリア日本橋	-	-	58,455	2.7	2015年1月
RE-007	カスターリア八丁堀	-	-	72,397	5.2	2015年7月
RE-008	カスターリア麻布十番	-	-	75,318	3.8	2016年2月
RE-009	カスターリア麻布十番	-	-	87,409	3.8	2016年2月
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	-	-	53,396	5.1	2016年8月
RE-011	カスターリア銀座	-	-	40,586	2.5	2016年8月
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	-	-	55,552	7.6	2017年1月
RE-013	カスターリア西麻布霞町	-	-	41,824	5.0	2018年1月
RE-014	カスターリアお茶の水	-	-	31,540	6.8	2018年1月
RE-015	カスターリア参宮橋	-	-	63,845	4.2	2018年1月
RE-016	カスターリア水天宮	-	-	63,138	6.6	2014年7月
RE-017	カスターリア水天宮	-	-	70,359	6.9	2014年7月
RE-018	カスターリア新富町	-	-	65,432	5.4	2014年7月
RE-019	カスターリア新富町	-	-	56,783	3.6	2014年7月
RE-020	カスターリア原宿	-	-	58,662	9.6	2018年1月
RE-021	カスターリア代々木上原	-	-	36,712	9.1	2018年1月
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	-	-	37,313	10.3	2018年1月
RE-023	カスターリア新宿7丁目	-	-	41,894	4.9	2018年1月
RE-024	カスターリア人形町	-	-	60,991	4.9	2015年1月
RE-025	カスターリア人形町	-	-	53,988	5.4	2015年1月
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	-	-	46,036	5.7	2015年1月
RE-027	カスターリア東日本橋	-	-	71,364	4.8	2015年1月
RE-028	カスターリア神保町	-	-	56,108	5.6	2015年1月
RE-029	カスターリア新富町	-	-	40,393	3.2	2015年1月
RE-030	カスターリア新宿御苑	-	-	95,550	2.9	2014年7月
RE-031	カスターリア高輪台	-	-	50,018	6.9	2014年7月
RE-032	カスターリア東日本橋	-	-	45,446	4.6	2014年7月
RE-033	カスターリア新宿御苑	-	-	39,667	4.8	2014年7月
RE-034	カスターリア新富町	-	-	31,244	5.8	2014年7月
RE-035	カスターリア高輪台	-	-	45,602	10.0	2015年1月
RE-036	カスターリア南麻布	-	-	28,944	5.0	2015年1月
RE-037	カスターリア銀座	-	-	95,256	2.7	2015年7月
RE-038	カスターリア茅場町	-	-	95,974	5.0	2015年7月
RE-039	カスターリア高輪	-	-	266,139	4.0	2015年7月
RE-040	カスターリア東日本橋	-	-	116,722	2.2	2015年7月
RE-041	カスターリア新宿	-	-	32,453	4.3	2015年7月
RE-042	カスターリア市ヶ谷	-	-	34,073	7.5	2015年7月

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価報 告書作成日付
		緊急	短期	長期 (12年間)		
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	-	-	418,923	2.0	2016年8月
RE-044	カスターリア初台	-	-	101,851	3.9	2016年8月
RE-045	カスターリア初台	-	-	51,667	4.9	2017年7月
RE-046	カスターリア恵比寿	-	-	41,598	3.4	2017年7月
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	-	-	167,646	2.6	2015年1月
RE-048	カスターリア都立大学	-	-	56,449	5.9	2018年1月
RE-049	カスターリア雪谷	-	-	69,120	2.5	2016年2月
RE-050	カスターリア祐天寺	-	-	43,828	8.5	2016年2月
RE-051	カスターリア大塚	-	-	57,326	4.3	2016年8月
RE-052	カスターリア菊川	-	-	53,076	7.6	2016年8月
RE-053	カスターリア目黒	-	-	28,156	4.2	2018年1月
RE-054	カスターリア大塚	-	-	52,914	3.8	2015年1月
RE-055	カスターリア自由が丘	-	-	55,037	9.3	2015年1月
RE-056	カスターリア目白	-	-	45,570	5.3	2015年7月
RE-057	カスターリア池袋	-	-	111,774	2.8	2015年1月
RE-058	カスターリア要町	-	-	51,382	2.3	2015年7月
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	-	-	274,548	3.1	2015年7月
RE-060	カスターリア八雲	-	-	43,824	9.1	2015年7月
RE-061	カスターリア戸越駅前	-	-	31,373	5.6	2015年7月
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	-	-	60,033	4.5	2014年7月
RE-063	カスターリア北沢	-	-	30,415	4.4	2018年1月
RE-064	カスターリア門前仲町	-	-	41,454	8.1	2018年1月
RE-065	カスターリア上池台	-	-	12,823	11.2	2018年1月
RE-066	カスターリア森下	-	-	46,009	6.7	2015年1月
RE-067	カスターリア若林公園	-	-	47,061	3.4	2014年7月
RE-068	カスターリア浅草橋	-	-	67,431	2.8	2015年1月
RE-069	カスターリア入谷	600	-	35,393	5.4	2015年7月
RE-070	カスターリア北上野	-	-	151,816	3.3	2015年1月
RE-071	カスターリア森下	-	-	36,974	6.7	2015年1月
RE-072	カスターリア三ノ輪	-	-	61,432	5.4	2015年1月
RE-073	カスターリア尾山台	-	-	14,148	8.7	2015年7月
RE-074	カスターリア中野	-	-	33,418	3.9	2015年7月
RE-075	カスターリア用賀	-	-	26,900	5.6	2015年7月
RE-076	カスターリア住吉	-	-	28,681	6.8	2015年7月
RE-077	カスターリア門前仲町	-	-	59,539	7.3	2015年1月
RE-078	カスターリア押上	-	-	50,805	6.5	2015年1月
RE-079	カスターリア蔵前	-	-	50,815	4.1	2015年1月
RE-080	カスターリア中延	-	-	53,877	2.8	2015年7月
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	-	-	265,862	7.2	2015年7月
RE-082	カスターリア戸越	-	-	59,537	3.8	2015年7月
RE-083	カスターリア大井町	-	-	43,161	3.9	2016年2月
RE-084	カスターリア大森	-	-	79,460	3.7	2016年2月
RE-085	カスターリア三宿	-	-	108,838	5.9	2016年2月
RE-086	カスターリア荒川	-	-	98,574	4.5	2016年2月
RE-087	カスターリア大森	-	-	42,630	4.0	2016年8月
RE-088	カスターリア中目黒	-	-	107,342	3.6	2017年2月
RE-089	カスターリア目黒長者丸	-	-	54,250	3.1	2017年7月
RE-090	カスターリア目黒鷹番	-	-	88,717	7.0	2017年7月
RE-091	カスターリア大森	-	-	48,261	3.7	2017年7月
RE-092	森のとなり	-	-	30,552	4.6	2018年1月
RE-093	カスターリア目黒平町	-	-	27,167	6.2	2018年1月
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	-	-	222,002	3.6	2015年2月
RE-095	カスターリア本駒込	-	-	15,112	6.6	2015年2月
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	-	-	109,643	9.1	2018年1月
RE-097	カスターリア鶴見	-	-	32,193	9.0	2016年8月
RE-098	カスターリア船橋	-	-	71,478	3.0	2018年1月

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価報 告書作成日付
		緊急	短期	長期 (12年間)		
RE-099	カスターリア西船橋	-	-	42,396	3.6	2018年1月
RE-105	カスターリア野毛山	-	-	48,467	5.3	2018年1月
RE-106	カスターリア市川	-	-	36,179	2.7	2014年7月
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	-	-	430,325	4.5	2016年2月
RE-108	カスターリア武蔵小杉	-	-	56,442	6.4	2017年7月
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	-	-	349,081	5.3	2018年1月
RE-110	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	-	-	438,587	3.9	2015年2月
RE-111	エルプレイス新子安	-	-	20,575	3.0	2015年2月
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	-	-	56,442	6.2	2015年1月
RE-115	クレスト草津	-	-	373,330	13.6	2018年1月
RE-116	カスターリア堺筋本町	-	-	101,788	6.1	2015年1月
RE-117	カスターリア新梅田	-	-	103,797	8.3	2015年1月
RE-118	カスターリア阿倍野	-	-	301,752	10.1	2015年7月
RE-119	カスターリア栄	-	-	82,362	4.2	2014年7月
RE-121	カスターリア円山裏参道	-	-	43,623	1.3	2014年7月
RE-122	カスターリア円山表参道	-	-	159,250	1.1	2014年7月
RE-123	カスターリア東比恵	-	-	136,557	2.6	2016年2月
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	-	-	189,010	4.6	2015年1月
RE-125	カスターリア三宮	-	-	97,414	5.3	2018年1月
RE-126	カスターリア勾当台公園	-	-	62,657	3.4	2014年7月
RE-127	カスターリア一番町	-	-	85,389	2.9	2014年7月
RE-128	カスターリア大町	-	-	80,272	2.6	2014年7月
RE-129	カスターリア上町台	-	-	67,675	5.9	2015年7月
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	-	-	95,723	5.8	2015年7月
RE-131	ビッグタワー南3条	-	-	174,218	0.9	2014年7月
RE-132	カスターリア伏見	-	-	131,108	3.1	2014年7月
RE-133	カスターリア名駅南	-	-	60,447	4.6	2016年2月
RE-134	カスターリア薬院	-	-	102,156	5.6	2016年2月
RE-135	カスターリア壬生	-	-	54,217	9.4	2016年8月
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	-	-	78,747	2.7	2017年1月
RE-137	カスターリア大濠ベイトワー	-	-	224,239	1.9	2013年1月
RE-138	ロイヤルパークスなんば	-	-	293,019	7.8	2017年1月
RE-139	カスターリア志賀本通	-	-	135,510	2.3	2017年1月
RE-140	カスターリア京都西大路	-	-	39,962	9.3	2015年9月
RE-141	カスターリア人形町	-	-	19,732	3.6	2016年4月
RE-142	ロイヤルパークス梅島	-	-	91,236	4.1	2016年4月
RE-143	カスターリア新栄	-	-	24,415	4.5	2017年2月
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	-	-	414,104	2.4	2017年11月
RM-002	フォレオひらかた	-	-	333,040	13.3	2018年2月
RM-003	クイズゲート浦和	-	-	253,420	1.8	2018年2月
RM-004	ユニクス高崎	-	-	119,348	1.0	2018年2月
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	-	-	-	-(注3)	-
RM-006	ドリームタウンALi	-	-	219,367	1.8	2015年9月
RM-007	ASOBOX(底地)	-	-	-	-(注3)	-
RM-008	フォレオ青梅今井	-	-	31,736	9.3	2017年7月
RM-009	フォレオ大津一里山	-	-	670,853	14.7	2018年2月
RM-010	フォレオ博多	-	-	275,039	1.2	2018年2月
RR-001	ライフ相模原若松店	-	-	49,315	11.0	2018年2月
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	-	-	121,705	2.8	2018年2月
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	-	-	-	-(注3)	-
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東イ ンター店	-	-	160,912	0.5	2016年4月
RR-005	平塚商業施設(底地)	-	-	-	-(注3)	-
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	-	-	-	-(注3)	-

物件 番号	物件名称	修繕費(千円)(注1)			PML(%) (注2)	建物状況評価報 告書作成日付
		緊急	短期	長期 (12年間)		
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	-	-	100,991	9.7	2018年2月
OT-001	アーバンリビング稲毛	-	-	41,907	3.5	2017年1月
OT-002	油壺マリーナヒルズ	-	-	29,198	8.8	2014年8月
OT-003	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 もるまち)	-	-	597,524	1.2	2016年4月
OT-004	シャープ広島ビル	-	-	25,525	3.0	2017年2月
	ポートフォリオ合計(注4)	-	-	-	1.5	-

(注1) 「修繕費」には、税抜きの金額を記載しています。

(注2) 「PML」は、年超過確率0.21%(再現期間475年)で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。ただし、ポートフォリオに関するPMLは、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1又は複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%(再現期間475年)で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率(%)で示したものです。本投資法人は、PMLの値により地震保険を付保することを検討します。なお、上記の各不動産又は信託不動産に地震保険を付保する予定はありません。

(注3) アクロスプラザ三芳(底地)、ASOBOX(底地)、アクロスプラザ稲沢(底地)、平塚商業施設(底地)及びロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、PMLを算定していません。

(注4) 「ポートフォリオ合計」欄のうち、「修繕費」は、建物状況評価報告書の作成日付が異なることから、「-」を記載しており、また「PML」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて底地物件であるアクロスプラザ三芳(底地)、ASOBOX(底地)、アクロスプラザ稲沢(底地)、平塚商業施設(底地)及びロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)を除く209物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値(ポートフォリオPML)を記載しています。

(注5) 「Dプロジェクト犬山」については、2018年4月10日付で追加取得(取得予定価格2,100百万円)する予定です。「修繕費」、「建物状況評価報告書作成日付」については、既存棟と追加取得棟の情報をそれぞれ記載しています。

設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関の概要

各不動産又は信託不動産の設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
LB-001	Dプロジェクト町田	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-002	Dプロジェクト八王子	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-003	Dプロジェクト愛川町	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-004	Dプロジェクト新三郷	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-005	Dプロジェクト浦安	大和ハウス工業株式会社(倉庫)株式会社関越(事務所)	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社(倉庫)株式会社ウディホーム(事務所)	株式会社都市居住評価センター(倉庫)株式会社千葉県建築住宅センター(事務所)
LB-006	Dプロジェクト浦安	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
LB-007	Dプロジェクト茜浜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-008	Dプロジェクト野田	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
LB-009	Dプロジェクト犬山	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社(既存棟)大日本土木株式会社(追加取得棟)	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-010	Dプロジェクト岐阜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	岐阜県
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人大阪建築防災センター
LB-012	Dプロジェクト札幌南	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-013	Dプロジェクト盛岡	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	岩手県
LB-014	Dプロジェクト仙台南	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社仙台都市整備センター
LB-015	Dプロジェクト土浦	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-016	Dプロジェクト御殿場	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター
LB-017	Dプロジェクト西広島	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社(A棟)株式会社ジェイ・イー・サポート(B棟)
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	佐賀県(既存棟)日本ERI株式会社(増築棟)
LB-020	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-021	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-022	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
LB-023	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
LB-024	DPL犬山	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大日本土木株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-026	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-027	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-028	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-029	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-030	Dプロジェクト八潮	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人大阪建築防災センター
LB-032	Dプロジェクト松戸	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	北九州市
LB-034	Dプロジェクト盛岡	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-035	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-036	Dプロジェクト加須	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-037	Dプロジェクト浦安	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
LB-038	Dプロジェクト富里	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-039	Dプロジェクト京田辺	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-041	Dプロジェクト小山	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-042	Dプロジェクト佐野	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-043	Dプロジェクト館林	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-044	Dプロジェクト掛川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社確認サービス
LB-045	Dプロジェクト広島西風	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-047	Dプロジェクト川越	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-048	Dプロジェクト久喜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
LB-049	Dプロジェクト千葉北	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LB-050	Dプロジェクト松戸	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-051	Dプロジェクト富里	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
LB-053	Dプロジェクト仙台東	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-054	Dプロジェクト上三川	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-055	Dプロジェクト富士	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社確認サービス
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
LM-001	DPL三郷	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	佐藤工業株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
LM-002	DPL福岡糟屋	大成建設株式会社	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-001	クイズ恵比寿	株式会社夢空間研究所	株式会社夢空間研究所	株式会社土屋組	財団法人日本建築センター
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社創建設計事務所	株式会社土屋組	株式会社都市居住評価センター
RE-003	カスターリア芝公園	有限会社ヒロ建築設計工房	荒木設計	間組・JFE工建建設共同企業体	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-004	カスターリア銀座	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	北野建設株式会社	中央区
RE-005	カスターリア広尾	有限会社イズム建築計画	長坂設計事務所	栗本建設工業株式会社	イーホームズ株式会社
RE-006	カスターリア日本橋	株式会社アルトン設計	株式会社アルトン設計	多田建設株式会社	中央区
RE-007	カスターリア八丁堀	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社池田建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション、株式会社富士工	中央区
RE-008	カスターリア麻布十番	荒川建設工業株式会社	荒川建設工業株式会社	株式会社ナカノフドー建設	港区
RE-009	カスターリア麻布十番	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	有限会社アルファ・ブレイン	有限会社エムエーティー構造設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-011	カスターリア銀座	株式会社リョート・プランニング	有限会社東都設計	株式会社麦島建設	中央区
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	北野建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社
RE-013	カスターリア西麻布霞町	アトランティスアソシエイツ株式会社、三井建設株式会社	アトランティスアソシエイツ株式会社	三井建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-014	カスターリアお茶の水	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	株式会社福田組	日本ERI株式会社
RE-015	カスターリア参宮橋	ケイディディ開発株式会社	ケイディディ開発株式会社、K3構造設計室	株式会社竹中工務店	渋谷区
RE-016	カスターリア水天宮	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
RE-017	カスターリア水天宮	有限会社環境デザイン研究室	有限会社環境デザイン研究室	大豊建設株式会社	中央区
RE-018	カスターリア新富町	秀和株式会社	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-019	カスターリア新富町	秀和株式会社	株式会社アルテス	戸田建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-020	カスターリア原宿	大末建設株式会社	石崎構造設計株式会社	大末建設株式会社	渋谷区
RE-021	カスターリア代々木上原	株式会社プライムコーポレーション	株式会社プライムコーポレーション	田中建設株式会社	渋谷区
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	渋谷区
RE-023	カスターリア新宿7丁目	共同エンジニアリング株式会社	株式会社共同ストラクチャー	大東工業株式会社	新宿区
RE-024	カスターリア人形町	株式会社スペーステック	株式会社スペーステック	三平建設株式会社	中央区

物件番号	物件名称		設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
RE-025	カスターリア人形町		株式会社スペーステック	株式会社スペーステック	三平建設株式会社	中央区
RE-026	カスターリア新御茶ノ水		若井設計	若井設計	日東みらい建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-027	カスターリア東日本橋		株式会社長谷川建築企画	株式会社長谷川建築企画	佐伯建設工業株式会社	中央区
RE-028	カスターリア神保町		株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社広瀬建築設計事務所	株式会社地崎工業	株式会社都市居住評価センター
RE-029	カスターリア新富町		ケイワイコントラクター株式会社	株式会社光建築設計事務所	真柄建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-030	カスターリア新宿御苑		パル興産株式会社	パル興産株式会社	新日本建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
RE-031	カスターリア高輪台		株式会社共同建設設計事務所	株式会社共同建築設計事務所	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-032	カスターリア東日本橋		株式会社エムエーユー建設設計工房	株式会社エムエーユー建築設計工房	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
RE-033	カスターリア新宿御苑		株式会社アルテ設計	市川建築設計事務所	小原建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-034	カスターリア新富町		上野資顕空間システム株式会社	上野資顕空間システム株式会社	梅林建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-035	カスターリア高輪台		第一エンジニアリング株式会社	第一エンジニアリング株式会社	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-036	カスターリア南麻布		デク建築設計企画株式会社	デク建築設計企画株式会社	三平建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-037	カスターリア銀座		株式会社六器建築設計事務所	株式会社和田建築技術研究所	三井住友建設株式会社	ピューローベリタスジャパン株式会社
RE-038	カスターリア茅場町		株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	株式会社長谷工コーポレーション	財団法人 日本建築設備・昇降機センター
RE-039	カスターリア高輪		株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	大成建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-040	カスターリア東日本橋		株式会社安宅設計	増田設計	株式会社イチケン	株式会社都市居住評価センター
RE-041	カスターリア新宿		株式会社イクス・アーク都市設計	株式会社セブテック建築研究所	松井建設株式会社	ピューローベリタスジャパン株式会社
RE-042	カスターリア市ヶ谷		株式会社空間システム研究所	株式会社空間システム研究所	株式会社Kワークス	株式会社都市居住評価センター
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー(ブルームタワー)		清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	東京都
	芝浦アイランドブルームタワー(ブルームホームズ)		株式会社日建設計	株式会社日建設計	大和ハウス工業株式会社	財団法人日本建築センター
RE-044	カスターリア初台		株式会社ディスク	株式会社ディスク	堀松建設工業株式会社	ピューローベリタスジャパン株式会社
RE-045	カスターリア初台		株式会社南條設計室	株式会社織本構造設計	株式会社ナカノフドー建設	株式会社東京建築検査機構
RE-046	カスターリア恵比寿		有限会社エー・エー・イー	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社富士工	株式会社都市居住評価センター
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂		株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築センター
RE-048	カスターリア都立大学	(新築時)	株式会社秀建築事務所	株式会社秀建築事務所	山品建設株式会社	目黒区
		(改修工事)	株式会社青木茂建築工房	株式会社青木茂建築工房	五洋建設株式会社	(注2)
RE-049	カスターリア雪谷		シオックス株式会社	株式会社藤川構造計画	株式会社森本組	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-050	カスターリア祐天寺		有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	富士工・NIPPO建設共同企業体	(確認)日本ERI株式会社(検査)イーハウス建築センター株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
RE-051	カスターリア大塚	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社アワノ建築設計	矢作建設工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-052	カスターリア菊川	株式会社社長谷建築設計事務所	株式会社社長谷建築設計事務所	馬淵建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-053	カスターリア目黒	株式会社間組	株式会社間組	株式会社間組	目黒区
RE-054	カスターリア大塚	株式会社G&K総合設計	株式会社G&K総合設計	小原建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-055	カスターリア自由が丘	株式会社叶設計	株式会社叶設計	今井産業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-056	カスターリア目白	エムディプランニング株式会社	エムディプランニング株式会社	松井建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-057	カスターリア池袋	株式会社銭高組	株式会社銭高組	株式会社銭高組	日本ERI株式会社
RE-058	カスターリア要町	株式会社エル設計事務所	アーキピタル	三井住友建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	株式会社類設計室	株式会社類設計室	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-060	カスターリア八雲	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	新日本建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-061	カスターリア戸越駅前	株式会社GA建築設計社	株式会社STRデザイン	東急建設株式会社	株式会社ジェイ・イー・サポート
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	スリーフォールド株式会社	株式会社イチケン	三平建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
RE-063	カスターリア北沢	株式会社トルテック都市建築設計事務所	株式会社田中構造建築事務所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-064	カスターリア門前仲町	秀和株式会社	株式会社アルテス	株式会社間組	江東区
RE-065	カスターリア上池台	有限会社CRA建築計画	中尾建築構造設計	殖産住宅相互株式会社	大田区
RE-066	カスターリア森下	株式会社エル設計事務所	株式会社エル設計事務所	株式会社土屋組	財団法人住宅金融普及協会
RE-067	カスターリア若林公園	株式会社社長谷工コーポレーション	株式会社社長谷工コーポレーション	小田急建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-068	カスターリア浅草橋	ネス・プラン株式会社	ネス・プラン株式会社	三平建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-069	カスターリア入谷	プロス住宅株式会社	プロス住宅株式会社	井上工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-070	カスターリア北上野	斉藤工業株式会社	高木房男建築研究所	斉藤工業株式会社	イーホームズ株式会社
RE-071	カスターリア森下	株式会社アークス建築研究所	株式会社創建設計事務所	ファーストカルディア株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-072	カスターリア三ノ輪	株式会社現代総合設計	株式会社テラ設計工房	木内建設株式会社	台東区
RE-073	カスターリア尾山台	株式会社現代総合設計	株式会社テラ設計工房	工藤建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
RE-074	カスターリア中野	有限会社空間企画研究所	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
RE-075	カスターリア用賀	株式会社フリークス	有限会社SD設計室	共立建設株式会社	世田谷区
RE-076	カスターリア住吉	株式会社広建設計	有限会社松尾設計	株式会社大本組	江東区
RE-077	カスターリア門前仲町	株式会社ディスク	株式会社曾根構造設計事務所	飛鳥建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
RE-078	カスターリア押上	株式会社アーキテスク	株式会社セブテック建築研究所	株式会社植木組	株式会社都市居住評価センター
RE-079	カスターリア蔵前	株式会社アトリエティープラス	株式会社クロスファクトリー	株式会社久保工	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
RE-080	カスターリア中延	有限会社谷内田章夫ワークショップ	株式会社構造計画プラス・ワン	株式会社富士工	イーハウス建築センター株式会社
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
RE-082	カスターリア戸越	有限会社庵都市建築設計事務所	有限会社庵都市建築設計事務所	株式会社NIPPOコーポレーション	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-083	カスターリア大井町	株式会社木村・都市建築研究所	株式会社クロスファクトリー	松井建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
RE-084	カスターリア大森	株式会社アイ・エス・プランニング	アーキビタル	オリエンタル建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
RE-085	カスターリア三宿	株式会社デザイン・ファクトリー	株式会社デザイン・ファクトリー	川田工業株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
RE-086	カスターリア荒川	百合野建築設計	株式会社セブテック建築研究所	株式会社土屋組	イーホームズ株式会社、株式会社国際確認検査センター
RE-087	カスターリア大森	株式会社コナイテッドリパティアーキテクト	株式会社コナイテッドリパティアーキテクト	株式会社間組	富士建築コンサルティング株式会社
RE-088	カスターリア中目黒	株式会社スタジオ建築計画	株式会社T&Aアシエイツ	株式会社イチケン	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
RE-089	カスターリア目黒長者丸	株式会社イズム建築計画	有限会社エムエーティー構造設計	株式会社佐藤秀	イーハウス建築センター株式会社
RE-090	カスターリア目黒鷹番	日本企画設計株式会社	日本企画設計株式会社	岩田建設株式会社	東京都
		株式会社青木茂建築工房	有限会社九州シー・アンド・シー事務所	九鉄工業株式会社	目黒区
RE-091	カスターリア大森	株式会社日本エーコン	株式会社ビームス・コンサルタント	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-092	森のとなり	株式会社都市デザインシステム	AS Associates	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-093	カスターリア目黒平町	株式会社コスモスイニシア	株式会社クロスファクトリー	大豊建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人住宅金融普及協会
RE-095	カスターリア本駒込	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	株式会社アパアシエイツ	株式会社アパアシエイツ	株式会社銭高組	川崎市
RE-097	カスターリア鶴見	株式会社日本エーコン	株式会社セブテック建築研究所	三井住友建設株式会社	(確認)日本ERI株式会社(検査)横浜市
RE-098	カスターリア船橋	株式会社汎総合都市研究所	株式会社汎総合都市研究所	西松建設株式会社	船橋市
RE-099	カスターリア西船橋	古久根建設株式会社	神田設計事務所	古久根建設株式会社	船橋市
RE-105	カスターリア野毛山	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	横浜市
RE-106	カスターリア市川	株式会社アルテ設計	株式会社市川建築設計事務所	小原建設株式会社	イーホームズ株式会社
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
RE-108	カスターリア武蔵小杉	株式会社アトリエモルフ建築事務所	株式会社仲建築設計	木原建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	株式会社NTTファシリティーズ	株式会社NTTファシリティーズ	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
		都市建築設計事務所	都市建築設計事務所		
RE-110	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	株式会社INA新建築研究所	株式会社INA新建築研究所	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-111	エルブレイス新子安	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 九尺設計株式会社	馬淵建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	一般財団法人住宅金融普及協会

物件番号	物件名称		設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
RE-115	クレスト草津		株式会社岩間建築事務所	株式会社岩間建築事務所	株式会社サワコー・コーポレーション	草津市
RE-116	カスターリア堺筋本町		株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	国際確認検査センター
RE-117	カスターリア新梅田		株式会社生原建築事務所	株式会社ティーエムエッチ	株式会社イチケン	株式会社日本確認検査センター
RE-118	カスターリア阿倍野		株式会社LAN設計	株式会社大橋構造設計事務所	東海興業株式会社	株式会社国際確認検査センター
RE-119	カスターリア栄		矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-121	カスターリア円山裏参道		株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限公司	みらい建設工業株式会社	札幌市
RE-122	カスターリア円山表参道		株式会社ドルフ企画設計	藤島構造設計有限公司	飛鳥建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
RE-123	カスターリア東比恵		株式会社ミッド建築研究所	株式会社隆設計事務所	株式会社銭高組	福岡市
RE-124	カスターリアタワー長堀橋		株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社浅沼組	財団法人日本建築総合試験所
RE-125	カスターリア三宮	(新築時)	株式会社礎	株式会社大阪ヒカリ・エン지니어リング事務所	株式会社ノバック	日本 TESTING 株式会社
		(増築工事)	株式会社礎	-	鳳工業株式会社	日本 TESTING 株式会社
RE-126	カスターリア勾当台公園		株式会社集建築設計事務所	株式会社構造プランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
RE-127	カスターリア一番町		株式会社楠山設計	株式会社弾構造設計事務所、有限会社エースプランニング	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
RE-128	カスターリア大町		株式会社関本欣作建築設計事務所	株式会社熊谷組	株式会社八重樫工務店	財団法人宮城県建築住宅センター
RE-129	カスターリア上町台		株式会社IAO竹田設計	株式会社現代構造	清水建設株式会社	財団法人日本建築センター
RE-130	カスターリアタワー肥後橋		株式会社アイビー設計事務所	株式会社アイビー設計事務所	株式会社鴻池組	日本ERI株式会社
RE-131	ビッグタワー南3条		佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-132	カスターリア伏見		矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-133	カスターリア名駅南		株式会社日東建設	株式会社日東建設	株式会社日東建設	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-134	カスターリア薬院		上村建設株式会社	上村建設株式会社	上村建設株式会社	日本ERI株式会社
RE-135	カスターリア壬生		株式会社東洋設計事務所	株式会社東洋設計事務所	株式会社松村組	株式会社I-PEC
RE-136	カスターリア榴ヶ岡		株式会社杉山組、MADEINI設計事務所	MADEINI設計事務所	株式会社杉山組	日本ERI株式会社
RE-137	カスターリア大濠ベイトワー		小野設計株式会社	株式会社構造計画研究所	元請：株式会社ディックスクロキ 施工：ピーエス三菱、内藤工務店、さいとうベネック 建設工事共同企業体	日本ERI株式会社
RE-138	ロイヤルパークスなんば		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
RE-139	カスターリア志賀本通		有限会社スペースアップ設計工房	株式会社守谷商会	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-140	カスターリア京都西大路		株式会社礎	株式会社礎	大末建設株式会社	株式会社I-PEC
RE-141	カスターリア人形町		大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本建築検査協会株式会社

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
RE-142	ロイヤルパークス梅島	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
RE-143	カスターリア新栄	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
RM-002	フォレオひらかた	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	佐藤工業株式会社	財団法人日本建築総合試験所
RM-003	クイズゲート浦和	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
RM-004	ユニクス高崎	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社	三井住友建設株式会社・岩堀建設工業株式会社	財団法人日本建築センター
RM-005	アクロスプラザ三芳（底地）	-（注3）	-（注3）	-（注3）	-（注3）
RM-006	ドリームタウンALi	株式会社ASK PLANNING CENTER	株式会社須和田建築設計事務所	松井建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
RM-007	ASOBOX（底地）	-（注3）	-（注3）	-（注3）	-（注3）
RM-008	フォレオ青梅今井	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本建築検査協会株式会社
RM-009	フォレオ大津一里山	株式会社梓設計	株式会社梓設計株式会社アルテス	株式会社浅沼組	大津市
RM-010	フォレオ博多	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社国際確認検査センター（新築時） 日本ERI株式会社（増築時）
RR-001	ライフ相模原若松店	株式会社アリオ建築設計事務所	株式会社アリオ建築設計事務所	株式会社ピーエス三菱	日本建築検査協会株式会社
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社 （B2/B3/D1/D2/D3/E1/E2棟） 松井建設株式会社（A/B1棟） 株式会社ナカノフドー建設（C1/C2/C3/C4棟）	日本ERI株式会社（A/B1/C1/C2/C3/C4/D1/D2棟） 財団法人宮城県建築住宅センター（B2/B3/D3/E1/E2棟）
RR-003	アクロスプラザ稲沢（底地）	-（注3）	-（注3）	-（注3）	-（注3）
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社大林組	日本ERI株式会社
RR-005	平塚商業施設（底地）	-（注3）	-（注3）	-（注3）	-（注3）
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）	-（注3）	-（注3）	-（注3）	-（注3）
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社
OT-001	アーバンリビング稲毛	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
OT-002	油壺マリーナヒルズ	大和ハウス工業株式会社	株式会社イケ建築事務所	大和ハウス工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
OT-003	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）	株式会社大林組	株式会社大林組	大林組・國場組建設工事共同企業体	日本ERI株式会社
OT-004	シャープ広島ビル	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社

(注1) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算調査機関については、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

(注2) 当該改修工事は、建築確認申請を要しません。

(注3) アクロスプラザ三芳（底地）、ASOBOX（底地）、アクロスプラザ稲沢（底地）、平塚商業施設（底地）及びロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、記載していません。

エンジニアリング・レポート作成会社及び構造計算書等検証報告書作成会社

各不動産又は信託不動産のエンジニアリング・レポート作成会社及び構造計算書等検証報告書作成会社は、以下のとおりです。

なお、2007年6月20日施行の改正建築基準法の改正日以後に建築確認申請された建築物等、耐震性能を疑わせる事情がない物件については、構造計算書等検証報告書を取得していません。

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
LB-001	Dプロジェクト町田	TRC	TRC	TRC
LB-002	Dプロジェクト八王子	TRC	TRC	TRC
LB-003	Dプロジェクト愛川町	TRC	TRC	TRC
LB-004	Dプロジェクト新三郷	TRC	TRC	-
LB-005	Dプロジェクト浦安	TRC	TRC	TRC
LB-006	Dプロジェクト浦安	TRC	TRC	TRC
LB-007	Dプロジェクト茜浜	TRC	TRC	TRC
LB-008	Dプロジェクト野田	TRC	TRC	TRC
LB-009	Dプロジェクト犬山	TRC	TRC	-
LB-010	Dプロジェクト岐阜	TRC	TRC	-
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	TRC	TRC	-
LB-012	Dプロジェクト札幌南	TRC	TRC	TRC
LB-013	Dプロジェクト盛岡	TRC	TRC	TRC
LB-014	Dプロジェクト仙台南	TRC	TRC	TRC
LB-015	Dプロジェクト土浦	TRC	TRC	-
LB-016	Dプロジェクト御殿場	TRC	TRC	-
LB-017	Dプロジェクト西広島	TRC	TRC	-
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	TRC	TRC	TRC
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	TRC	TRC	-
LB-020	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-021	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-022	Dプロジェクト川越	TRC	TRC	-
LB-023	Dプロジェクト川越	TRC	TRC	-
LB-024	DPL犬山	TRC	TRC	-
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	TRC	TRC	-
LB-026	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-027	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-028	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-029	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-030	Dプロジェクト八潮	TRC	TRC	-

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
LB-031	Dプロジェクト西淀川	TRC	TRC	-
LB-032	Dプロジェクト松戸	TRC	TRC	-
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	TRC	TRC	-
LB-034	Dプロジェクト盛岡	TRC	TRC	-
LB-035	Dプロジェクト川越	TRC	TRC	-
LB-036	Dプロジェクト加須	TRC	TRC	-
LB-037	Dプロジェクト浦安	TRC	TRC	TRC
LB-038	Dプロジェクト富里	TRC	TRC	-
LB-039	Dプロジェクト京田辺	TRC	TRC	-
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	TRC	TRC	-
LB-041	Dプロジェクト小山	TRC	TRC	-
LB-042	Dプロジェクト佐野	TRC	TRC	-
LB-043	Dプロジェクト館林	TRC	TRC	-
LB-044	Dプロジェクト掛川	TRC	TRC	-
LB-045	Dプロジェクト広島西風	TRC	TRC	-
LB-046	Dプロジェクト鳥栖	TRC	TRC	-
LB-047	Dプロジェクト川越	TRC	TRC	-
LB-048	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-049	Dプロジェクト千葉北	TRC	TRC	-
LB-050	Dプロジェクト松戸	TRC	TRC	-
LB-051	Dプロジェクト富里	TRC	TRC	-
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	TRC	TRC	-
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	TRC	TRC	-
LB-054	Dプロジェクト上三川	TRC	TRC	-
LB-055	Dプロジェクト富士	TRC	TRC	-
LB-056	Dプロジェクト鳥栖	TRC	TRC	-
LM-001	DPL三郷	TRC	TRC	-
LM-002	DPL福岡糟屋	TRC	TRC	-
RE-001	クイズ恵比寿	TRC	株式会社イー・アール・エス	新日本管財株式会社
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	TRC	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
RE-003	カスターリア芝公園	TRC	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
RE-004	カスターリア銀座	TRC	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム
RE-005	カスターリア広尾	TRC	清水建設株式会社	新日本管財株式会社
RE-006	カスターリア日本橋	TRC	株式会社イー・アール・エス	株式会社久米エンジニアリングシステム

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-007	カスターリア八丁堀	TRC	TRC	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-008	カスターリア麻布十番	TRC	TRC	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-009	カスターリア麻布十番	TRC	TRC	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	TRC	TRC	株式会社久米エンジニアリン グシステム
RE-011	カスターリア銀座	TRC	株式会社イー・アール・ エス	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	TRC	TRC	新日本管財株式会社
RE-013	カスターリア西麻布霞町	TRC	TRC	IC
RE-014	カスターリアお茶の水	TRC	TRC	IC
RE-015	カスターリア参宮橋	TRC	TRC	IC
RE-016	カスターリア水天宮	TRC	TRC	IC
RE-017	カスターリア水天宮	TRC	TRC	IC
RE-018	カスターリア新富町	TRC	TRC	IC
RE-019	カスターリア新富町	TRC	TRC	IC
RE-020	カスターリア原宿	TRC	TRC	IC
RE-021	カスターリア代々木上原	TRC	TRC	IC
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	TRC	TRC	IC
RE-023	カスターリア新宿7丁目	TRC	TRC	IC
RE-024	カスターリア人形町	TRC	TRC	IC
RE-025	カスターリア人形町	TRC	TRC	IC
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	TRC	TRC	IC
RE-027	カスターリア東日本橋	TRC	TRC	IC
RE-028	カスターリア神保町	TRC	TRC	IC
RE-029	カスターリア新富町	TRC	TRC	IC
RE-030	カスターリア新宿御苑	TRC	TRC	IC
RE-031	カスターリア高輪台	TRC	TRC	IC
RE-032	カスターリア東日本橋	TRC	TRC	IC
RE-033	カスターリア新宿御苑	TRC	TRC	IC
RE-034	カスターリア新富町	TRC	TRC	IC
RE-035	カスターリア高輪台	TRC	TRC	IC
RE-036	カスターリア南麻布	TRC	TRC	IC
RE-037	カスターリア銀座	TRC	TRC	IC
RE-038	カスターリア茅場町	TRC	TRC	IC
RE-039	カスターリア高輪	TRC	TRC	IC
RE-040	カスターリア東日本橋	TRC	TRC	株式会社ジャスト

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-041	カスターリア新宿	TRC	TRC	株式会社竹中工務店
RE-042	カスターリア市ヶ谷	TRC	TRC	新日本管財株式会社
RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー	TRC	株式会社竹中工務店	-
RE-044	カスターリア初台	TRC	TRC	TRC
RE-045	カスターリア初台	TRC	TRC	TRC
RE-046	カスターリア恵比寿	TRC	TRC	TRC
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	TRC	株式会社ハイ国際 コンサルタント	株式会社久米エンジニアリ ングシステム
RE-048	カスターリア都立大学	TRC	株式会社イー・アール・ エス	新日本管財株式会社
RE-049	カスターリア雪谷	TRC	TRC	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-050	カスターリア祐天寺	TRC	株式会社竹中工務店	新日本管財株式会社
RE-051	カスターリア大塚	TRC	TRC	新日本管財株式会社
RE-052	カスターリア菊川	TRC	TRC	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-053	カスターリア目黒	TRC	TRC	IC
RE-054	カスターリア大塚	TRC	TRC	IC
RE-055	カスターリア自由が丘	TRC	TRC	IC
RE-056	カスターリア目白	TRC	TRC	IC
RE-057	カスターリア池袋	TRC	TRC	株式会社ジャスト
RE-058	カスターリア要町	TRC	TRC	IC
RE-059	カスターリアタワー 品川シーサイド	TRC	TRC	-
RE-060	カスターリア八雲	TRC	TRC	IC
RE-061	カスターリア戸越駅前	TRC	TRC	IC
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	TRC	TRC	IC
RE-063	カスターリア北沢	TRC	TRC	IC
RE-064	カスターリア門前仲町	TRC	TRC	IC
RE-065	カスターリア上池台	TRC	TRC	株式会社ジャスト
RE-066	カスターリア森下	TRC	TRC	IC
RE-067	カスターリア若林公園	TRC	TRC	IC
RE-068	カスターリア浅草橋	TRC	TRC	IC
RE-069	カスターリア入谷	TRC	TRC	IC
RE-070	カスターリア北上野	TRC	TRC	IC
RE-071	カスターリア森下	TRC	TRC	IC
RE-072	カスターリア三ノ輪	TRC	TRC	IC
RE-073	カスターリア尾山台	TRC	TRC	IC
RE-074	カスターリア中野	TRC	TRC	株式会社竹中工務店

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-075	カスターリア用賀	TRC	TRC	IC
RE-076	カスターリア住吉	TRC	TRC	IC
RE-077	カスターリア門前仲町	TRC	TRC	IC
RE-078	カスターリア押上	TRC	TRC	IC
RE-079	カスターリア蔵前	TRC	TRC	IC
RE-080	カスターリア中延	TRC	TRC	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	TRC	TRC	新日本管財株式会社
RE-082	カスターリア戸越	TRC	TRC	新日本管財株式会社
RE-083	カスターリア大井町	TRC	TRC	TRC
RE-084	カスターリア大森	TRC	TRC	TRC
RE-085	カスターリア三宿	TRC	TRC	TRC
RE-086	カスターリア荒川	TRC	TRC	TRC
RE-087	カスターリア大森	TRC	TRC	TRC
RE-088	カスターリア中目黒	TRC	TRC	TRC
RE-089	カスターリア目黒長者丸	TRC	TRC	TRC
RE-090	カスターリア目黒鷹番	TRC	TRC	TRC
RE-091	カスターリア大森	TRC	TRC	TRC
RE-092	森のとなり	TRC	TRC	TRC
RE-093	カスターリア目黒平町	TRC	TRC	-
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	TRC	TRC	TRC
RE-095	カスターリア本駒込	TRC	TRC	-
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	TRC	ランドソリューション 株式会社	新日本管財株式会社
RE-097	カスターリア鶴見	TRC	株式会社竹中工務店	株式会社損保ジャパン・ リスクマネジメント
RE-098	カスターリア船橋	TRC	TRC	IC
RE-099	カスターリア西船橋	TRC	TRC	IC
RE-105	カスターリア野毛山	TRC	TRC	IC
RE-106	カスターリア市川	TRC	TRC	IC
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	TRC	TRC	TRC
RE-108	カスターリア武蔵小杉	TRC	TRC	TRC
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	TRC	TRC	-
RE-110	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	TRC	TRC	-
RE-111	エルブレイス新子安	TRC	TRC	-
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	TRC	TRC	-
RE-115	クレスト草津	TRC	TRC	IC

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RE-116	カスターリア堺筋本町	TRC	TRC	IC
RE-117	カスターリア新梅田	TRC	TRC	IC
RE-118	カスターリア阿倍野	TRC	TRC	IC
RE-119	カスターリア栄	TRC	TRC	IC
RE-121	カスターリア円山裏参道	TRC	TRC	IC
RE-122	カスターリア円山表参道	TRC	TRC	IC
RE-123	カスターリア東比恵	TRC	TRC	IC
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	TRC	TRC	-
RE-125	カスターリア三宮	TRC	TRC	IC
RE-126	カスターリア勾当台公園	TRC	TRC	IC
RE-127	カスターリア一番町	TRC	TRC	IC
RE-128	カスターリア大町	TRC	TRC	株式会社ジャスト
RE-129	カスターリア上町台	TRC	TRC	株式会社竹中工務店
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	TRC	TRC	-
RE-131	ビッグタワー南3条	TRC	TRC	-
RE-132	カスターリア伏見	TRC	TRC	新日本管財株式会社
RE-133	カスターリア名駅南	TRC	TRC	TRC
RE-134	カスターリア薬院	TRC	TRC	TRC
RE-135	カスターリア壬生	TRC	TRC	TRC
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	TRC	TRC	TRC
RE-137	カスターリア大濠ベイタワー	TRC	TRC	-
RE-138	ロイヤルパークスなんば	TRC	TRC	TRC
RE-139	カスターリア志賀本通	TRC	TRC	TRC
RE-140	カスターリア京都西大路	TRC	TRC	TRC
RE-141	カスターリア人形町	TRC	TRC	-
RE-142	ロイヤルパークス梅島	TRC	TRC	-
RE-143	カスターリア新栄	TRC	TRC	-
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	TRC	TRC	TRC
RM-002	フォレオひらかた	TRC	TRC	TRC
RM-003	クイズゲート浦和	TRC	TRC	TRC
RM-004	ユニクス高崎	TRC	TRC	-
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	-(注3)	TRC	-
RM-006	ドリームタウンALi	TRC	TRC	-
RM-007	ASOBOX(底地)	-(注3)	TRC	-

物件 番号	物件名称	エンジニアリング・レポート作成会社		構造計算書等検証 報告書作成会社(注2)
		建物状況評価報告書	土壌汚染調査報告書	
RM-008	フォレオ青梅今井	TRC	TRC	-
RM-009	フォレオ大津一里山	TRC	TRC	-
RM-010	フォレオ博多	TRC	TRC	TRC
RR-001	ライフ相模原若松店	TRC	TRC	TRC
RR-002	フォレオせんだい宮の社	TRC	TRC	-
RR-003	アクロスプラザ稲沢（底地）	-（注3）	TRC	-
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	TRC	TRC	株式会社計画技術研究所
RR-005	平塚商業施設（底地）	-（注3）	TRC	-
RR-006	ロイヤルホームセンター 森ノ宮（底地）	-（注3）	TRC	-
HO-001	ダイワロイネットホテル 横浜関内	TRC	TRC	-
OT-001	アーバンリビング稲毛	TRC	TRC	TRC
OT-002	油壺マリーナヒルズ	TRC	TRC	-
OT-003	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）	TRC	TRC	-
OT-004	シャープ広島ビル	TRC	TRC	-

(注1) 法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。なお、「TRC」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社を、「IC」は、株式会社インデックスコンサルティングをそれぞれ表します。

(注2) 「構造計算書等検証報告書作成会社」には、原則として、本投資法人が各不動産及び信託不動産の取得について、構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を依頼した専門の第三者機関の名称を記載しています。

(注3) アクロスプラザ三芳（底地）、ASOBOX（底地）、アクロスプラザ稲沢（底地）、平塚商業施設（底地）及びロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）は、底地のみの取得で建物は取得していないことから、記載していません。

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、____ 罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、本投資口(以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。)又は本投資法人が発行する投資法人債(以下「本投資法人債券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有し、又は取得を予定している、個別の不動産信託受益権に係る不動産又は不動産に係る不動産に固有のリスクについては、前記「2 取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ロ) 個別資産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努めますが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格を下回ることも予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断又は仮定に基づく予測等によるものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針等に関するリスク

- (イ) スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク
- (ニ) テナント集中に関するリスク
- (ホ) PM会社に関するリスク
- (ヘ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク
- (ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (チ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

- (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリースに関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質等に関するリスク
- (レ) 埋立地に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ネ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ナ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ラ) 物流施設に関するリスク
- (ム) 居住施設に関するリスク
- (ウ) 商業施設に関するリスク
- (ヰ) ホテルに関するリスク
- (ノ) ヘルスケア施設に関するリスク
- (オ) オフィスに関するリスク
- (ク) 底地物件に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他のリスク

- (イ) 予定した取引を実行することができないリスク
- (ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ニ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ホ) 本投資法人等の評判に関するリスク
- (ヘ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ト) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (チ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (リ) のれん発生に関するリスク

投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券又は投資法人債券の市場価格の変動及び流動性に関するリスク
 本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得できるものとしています（規約第8条第2項）。）。
 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格及び流動性は、本投資証券については金融商品取引所における投資家の需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売買が行われた場合には、価格が大きく変動する可能性があります。また、市場価格は、本投資法人の経営成績及び財政状況、上場不動産投資信託に関する一般的な状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われ、本投資証券又は本投資法人債券についての需給のバランスが変動した場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落した場合、投資主又は本投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を希望する価格水準や数量で売買できない可能性があり、その結果、投資主又は本投資法人債権者は期待した利益を確保できず、損失を被る可能性があります。

また、以下に記載の各リスクが顕在化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があり、かかる評判の悪化は、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資証券又は本投資法人債券の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主又は本投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行うこととしていますが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本「(1) リスク要因」において総称して「不動産」といいます。)の賃貸状況、売買や管理運営に伴う収益及び費用の状況、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正により、2017年2月期末時点の分配準備積立金のうち負ののれん発生益に細分される14,748百万円を2017年2月期の金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整積立金に積み立てましたが、2017年8月期以降、当該積立金の範囲内で毎期50年均等額以上の金額を取崩して分配する予定です。更に、不動産等売却損等の特別な損失が発生した場合や、増資時の分配金の希薄化、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合又は発行費用等の特別な費用等が生じた場合等により当期純利益が当初予想していた金額を下回る場合には、内部留保等を取崩すことで分配金の安定化を目指すこととしています。また、本合併により本投資法人に発生したのれんは20年間にわたって定額法により償却しています。本投資法人は、のれん償却額相当額について、内部留保等から取崩して分配する予定ですが、内部留保等の取崩しが完了した後は、当該償却額相当額の利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)を行う予定です。しかし、これらの内部留保等の取崩しはキャッシュの裏付けのない会計上の利益の計上であるため、金銭の分配を行う場合、当該分配は分配可能なキャッシュの額による制約を受けず、利益超過分配に際しても同様です。本投資法人が金銭の分配を行う時点において金銭の分配を行うに足りるキャッシュが存在するという保証はなく、予想分配金の額の分配を受けられるという保証もありません。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、主として、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性がある他、テナントとの協議やテナントからの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えなかったりする可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません(なお、後記「その他のリスク (二) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支出金利が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落したりすることがあります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期首から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われると、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や、市場における需給バランスが影響を受け、本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

本投資法人の運用方針等に関するリスク

(イ) スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、サポート会社各社との間で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

しかし、かかる協定書は、一定の物件につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、スポンサー又はサポート会社は、本投資法人に対して、本投資法人の希望する物件をその希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、かかる協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切と判断する価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」に記載するとおり、三大都市圏に所在する物件に70%以上を投資する方針です。したがって、これらの地域における人口、人口動態、単身者、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し、三大都市圏等、特定の地域の不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれています。

一般的に、中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、かかる中心的な大規模テナントやシングル・テナントの用途や用法にあわせて仕様等が決められていることがあります。そのため、既存テナントが退去した場合、かかる仕様等の特殊性や空室部分の規模等が原因となり、後継テナントとなりうる者が限定され、後継テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、後継テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

更に、このような中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(ニ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、単一のテナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナ

ントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) PM会社に関するリスク

一般に、テナントの管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ヘ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は譲渡できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、物件の精査(デュー・ディリジェンス)に相当程度の時間と費用を要し、また、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを譲渡する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りに支障をきたす可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、当該合意書には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに他の運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フ

ローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本投資法人は、LTVの上限を60%としますが、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に60%を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

(チ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等に基づく大和リゾート株式会社（本投資法人のスポンサーである大和ハウスの100%子会社）との合意を前提に、投資主優待制度を導入しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合、投資主優待制度の内容等が変更し、又は実施が停止される場合があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) スポンサー及びサポート会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、本合併に伴い、2016年4月15日付でスポンサーである大和ハウスとの間で「新パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を、2016年9月1日付でサポート会社であるコスモスイニシア、大和リース、大和情報サービス、ダイワロイヤル、フジタ及び大和物流との間で、それぞれ、「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」を締結しており、各協定書に基づく情報提供や業務支援等を受けています。また、本投資法人がスポンサー又はサポート会社の子会社又は関連会社を取得資産のPM会社として選定することもあり、スポンサー又はサポート会社のうち大和情報サービスから「Dプロジェクト」、「DPL」、「フォレオ」、「アクロスモール」、「アクロスプラザ」等の商標の使用許諾を受けています。特に、スポンサーである大和ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であるとともに、本資産運用会社の常勤取締役や従業員の出向元です。なお、各協定書の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 (八) スポンサー及びサポート会社との協働」をご参照下さい。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー及びサポート会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するスポンサー及びサポート会社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人がスポンサー及びサポート会社との間で、本書の日付現在と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。一方、本投資法人は、資産運用活動の様々な局面において、スポンサー及びサポート会社並びにこれらの子会社等との間で取引を行うことが想定されますが、スポンサー及びサポート会社が自己又はその顧客等の利益を図るため、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引等が行われる可能性があります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理態勢」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、大和ハウスグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社が大和ハウスグループとの間で締結している契約は、大和ハウスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではなく、また、物件を本投資法人に拠出することを義務づけるものでもありません。大和ハウスグループは、不動産開発投資業務を自ら行い、又はファンド（上場投資法人を含みます。）を組成しそのファンドから運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大和ハウスグ

グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、大和ハウスグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターリース会社である大和ハウスグループに対する賃貸条件、大和ハウスグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のPM業務の遂行などがあげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法及び規約に基づき、執行役員及び監督役員(以下「役員」といいます。)から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。投信法及び金商法は、本投資法人の役員及び本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法及び金商法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

この他に、本投資法人又は本資産運用会社若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反、投資法人と利益相反状況にある場合において投資法人の利益を害する行為があった場合や業務遂行能力の低下又は喪失があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会の承認を得て本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れ及び投資法人債を弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産のテナントが賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金を調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託財産とする信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託財産とする信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権固有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆を含みますが、これに限りません。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者からエンジニアリング・レポートを取得する等の物件精査を行います。エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項等について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。また、合併による資産の承継の場合においても同様に、承継後に本投資法人が把握していない欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。更に、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、例えばエレベーターや給湯器などの附属設備の不具合も含め、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状

況に応じては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追究できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人が保有する1物件について免震材料偽装が判明しています。対象物件の安全性について一定の確認はなされていますが、対象物件の稼働率や賃料の状況、本投資法人の損益への影響は未確定です。

また、本投資法人が不動産を譲渡する場合、本投資法人は宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、譲渡の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力はありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあり、あるいは、現況について隣地所有者等と有効な確認が行われていないことが事後的に判明することもあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約においてテナントが契約期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても、テナントからの一方的な意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることが将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約が更新されない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。また、賃貸借契約の中に解約禁止条項、解約違約金条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所の判断によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、マスターリースを行っている不動産の他、一部の不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産のテナントの財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える場合があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料がテナントとの協議に基づき改定されることがあり、本投資法人が保有する不動産等について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、テナントとの交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額することができるとは限りません。

d. テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

建物のテナントは、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされており、本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、定期建物賃貸借契約を利用することもあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該賃貸借契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(八) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）による不動産の毀損、滅失又は劣化や、これらに伴う直接的又は間接的なテナント側の被害により、不動産の価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、毀損、滅失又は劣化した箇所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約（地震保険に関する契約を含みます。）が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、今後、2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震と同規模又はそれ以上の地震その他の天災、事故等が発生する可能性を否定できません。その場合には、本投資法人が保有又は取得する物件が毀損、滅失又は劣化するおそれがある他、賃料水準の低下、稼働率の低下又はテナントの支払能力の低下が生じる可能性があります。また、周辺

地域及び日本の経済全体が悪影響を受ける可能性があり、それらの結果、本投資法人の収益や本投資法人の保有に係る資産価値等に悪影響を及ぼすおそれがあります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する物件について地震保険を付保していません。地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等を勘案して、総合的に判断するものとし、個別物件の地震予想損失率が15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。ただし、かかる地震保険を付保した場合でも、上記の悪影響を回避できる保証はありません。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じたり、競争力の維持・向上、修繕が必要となったりする場合には、かかる修繕に関連して多額の費用が必要となる可能性があります。また、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合、又は一定期間テナントの退去が必要となる場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価値が低下する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱い(いわゆる既存不適格)とされています。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるため、当該規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じたりする可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少したりする可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の結果、本投資法人の運用資産の価値が低下し、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ヘ) 法令等の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壤汚染対策法」といいます。)の他、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無を問わず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性がある他、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令の制定若しくは改正又は行政行為等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から、更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認又は取り消されるリスクについて諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により当該売買が否認又は取り消されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふ可能性）もありません。

(チ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間で転貸を目的として当該不動産を一括して賃借するマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、サブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(リ) 転貸に関するリスク

テナント（サブリース会社を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを必ずしも自己の意思に即して選択できなくなったり、退去させられなくなったりする可能性がある他、テナントの賃料が、転借人からテナントに対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態の悪化が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等には判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。本投資法人は、テナントの属性等に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況等を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントによる不動産の利用状況等に

よっては、他のテナントとの間でトラブル等が発生し、当該物件の評判や稼働率を低下させ、資産価値や本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般に解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ロ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物は、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要

とされる等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に対抗することができません。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用貸借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権(転借地権を含みます。以下本「(ワ) 借地物件に関するリスク」において同じです。)とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人又は信託受託者が有する権利が転借地権である場合、借地権(転借地権を除きます。)が解除その他の理由により消滅してしまうと、原則として、本投資法人又は信託受託者が有する転借地権も消滅します。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移転する可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾の条件として承諾料を請求されたりする場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の財政状態の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(コ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産の取得は原則として行わない方針です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約又はこれに準ずる覚書等（以下、本「(ヨ) 開発物件に関するリスク」において「売買契約等」といいます。）を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約等を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約等どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ク) 有害物質等に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人が損害を受ける可能性があります。かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

更に、原子力発電所の事故等により、本投資法人の運用資産又はその周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生した場合には、当該地域における社会的又は経済的

活動が阻害され、その結果、当該運用資産の収益性やその価値が減少する可能性があります。

加えて、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水、放射能等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質等に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性もあります。

以上のような事由により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(レ) 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります(当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、上記「(タ) 有害物質等に関するリスク」をご参照下さい。)。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります(かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。)。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性がある他、地震の際には液化化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性がある他、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件も大部分が信託不動産であり、取得予定資産も取得時にはすべて信託不動産となる予定です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ツ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、準共有されている信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ネ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、又は物件の売却や交換の他、新たな資産取得若しくは譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もあり得ます。かかる資産取得又は譲渡の結果、本投資法人の収益や財務状況に変動が生じる可能性があります。

(ナ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ル) 物流施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである物流施設について、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 居住施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである居住施設について、入居者の多数を占めると想定される若年層都会生活者の生活パターン・特性等に鑑みれば、比較的短期間のうちに入居者が転居し、稼働率の低下をもたらすおそれがあります。

更に、本投資法人の投資対象居住施設の中には、主として富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅が含まれていますが、このような高級賃貸用住宅は、相対的に需要(入居者)が限定されていて市場が小さく、このような住居が他から新規供給された場合、市場への影響が小さくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居が主な入居者として想定しているものの中には、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等が含まれているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があります、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ウ) 商業施設に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つである商業施設について、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(エ) ホテルに関するリスク

- a. ホテルの収益が景気の悪化、災害等のホテル業界を取り巻く様々な外部要因や環境等の影響を受ける傾向にあるリスク

本投資法人の主たる投資対象のうちの一つであるホテルについて、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向の影響を受けることがあります。ホテルの業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。また、本投資法人が、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際に、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とした場合、テナントの売上減少又は利益の減少等が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

更に、変動賃料部分の計算根拠となっている売上高の数値について、その正確性を十分に検証できず、本来支払われるべき変動賃料全額の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテルは、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされます。そのため、オペレーターによる運営管理が適切に行われなかった場合に、ホテルのレピュテーションの低下によりホテル利用者が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテルの業績や収益は、以下のものを含む様々な要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンドの旅行者数の減少
- ・保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下

- ・当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・特殊なコンセプトに基づいて運営されている施設の場合における、当該コンセプトの陳腐化、当該コンセプトに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下、類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
- ・従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・旅館業法(昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。)に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテルの業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年々年初や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。したがって、本投資法人の収益は、2月末日で終了する営業期間と8月末日で終了する営業期間で異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテルは、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなりうる者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

c. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテルは、競争力維持のためのいわゆるFF&E(注)の定期的な更新投資及び単なる更新に留まらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。特に、本投資法人が投資することがあるシェア型複合ホテルは、客室のみならず、様々なコンセプトを有するシェアスペース等の施設を有するため、FF&Eが通常の宿泊特化型ホテルに比して高額になる傾向にあります。FF&Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とテナントとの間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる取決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。そのために、賃料等の減少の形で本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上又は利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(注) FF&Eは、Furniture, Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

(ノ) ヘルスケア施設に関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限ってヘルスケア施設に投資できるものとされていますが、ヘルスケア施設の運用においては、必要となるサービスの提供等には固有の運営等に関するノウハウが必要となることから、その運営は、PM会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することになります。したがって、オペレーターに関して、前記「本投資法人の運用方針等に関するリスク(ホ)PM会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することになります。また、かかる固有のノウハウが必要であることから、オペレーターやPM会社の代替性が限定されているため、そのリスクの程度は、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

更に、ヘルスケア施設においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

加えて、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の

組入比率の上昇に伴い、敷金及び保証金(又は入居一時金)に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、入居契約及び(これに随伴して)入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

その他、ヘルスケア施設には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般的な賃貸住宅とは異なる特性を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に一般的な賃貸住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

(オ) オフィスに関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限ってオフィスに投資できるものとされていますが、オフィスの需要は景気の動向その他の企業を取り巻く全般的な状況に左右されるため、今後の景気の状態等によっては、その需要が大きく低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ク) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること（利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。これらの要因の中には、本投資法人又は本資産運用会社において回避・統制することが不可能なものもあります。本投資法人が導管性要件を満たすことができない場

合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合を75%以上とすることとしています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他のリスク

(イ) 予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の追加発行や借入れによる資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

更に、賃貸不動産の譲渡においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについてテナントの承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(ハ) 専門家報告書等に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、原則として、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の鑑定評価又は不動産価格調査を不動産鑑定士等に依頼しますが、不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合で

も、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産のエンジニアリング・レポート、建築物環境調査報告書、土壌汚染のリスクに関する評価報告書、地震リスク診断報告書及び構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書等を取得することがありますが、これらの報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、調査会社、評価方法、調査の方法等によって調査結果及びリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、これらの報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、マーケットレポート等のマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報を取得することがありますが、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、当該不動産の地震予想損失率の算定を専門家等に依頼することがありますが、当該不動産に関して算出される地震予想損失率も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。地震予想損失率は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(二) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産信託受益権に係る不動産の現信託受託者若しくは前信託受託者、不動産の前所有者若しくは前々所有者、又は前信託受益者等から提供を受けた賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは不動産信託受益権に係る信託不動産及び不動産の前所有者及び前々所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ホ) 本投資法人等の評判に関するリスク

本項に記載の各リスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実と反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ハ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、本投資法人において適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能額を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。この場合、本投資法人が出資する匿名組合の営業者は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる配当金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性は低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(チ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する特定目的会社は、本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、更には特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者、貸付人又は特定社債権者との間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(リ) のれん発生に関するリスク

本合併により本投資法人にはのれんが発生しており、かつのれんは20年間にわたって定額法により規則的に償却しています。本投資法人は、のれん償却額相当額について、内部留保等から取崩して分配することにより、また、内部留保等の取崩しが完了した後は、利益超過分配を行うことにより、法人税等の発生を軽減する予定です。

しかしながら、のれんの取扱い及び課税軽減を目的とする利益超過分配に関する法令諸規則の解釈・運用は定着しておらず、今後の取扱い及び解釈・運用によっては、本投資法人の活動に予期せぬ制約が生じ、又は本投資法人の税負担が増大し、本投資法人の収益及び投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理態勢

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが存在することを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう本書の日付現在、以下のリスク管理態勢を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理態勢については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理態勢が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

リスク管理態勢

本資産運用会社は、「リスク管理規程」を定め、リスクの網羅的かつ正確な把握、認識したリスクについて質的かつ量的な側面からの業務に及ぼす影響の測定、適切な評価、未然防止のための対策立案及び管理状況の継続的なモニタリングを行うことを基本方針とし、リスク管理を行うことに努めています。

本資産運用会社のリスク管理に関する責任者はコンプライアンス・オフィサーであり、コンプライアンス・オフィサーは、リスクの種類に応じた測定、モニタリング及び管理等の手法（以下、本 において「リスク管理手法」といいます。）を構築し、その実効性を確保するための社内規程の整備を行うものとされています。

また、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理の実施状況やリスク情報につき、定期的に、又は都度必要に応じて、代表取締役社長及び取締役会に報告するものとされています。なお、代表取締役社長及び取締役会は、必要に応じて、リスク管理手法等の改善についてコンプライアンス・オフィサーに指示を行うことができるものとされています。

かかるリスク管理態勢全般の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等については、内部監査による検証を行うものとされています。

適時適切な情報開示

本投資法人が投資家の自己責任原則に則った投資判断に必要な、適時適切な情報開示を行えるよう、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び本資産運用会社の組織規程等の社内規程に基づき、本資産運用会社の財務企画部を担当部署として、投信法や東京証券取引所の規則の定めるところに従って投資家に対して適時適切な情報開示を行うことを可能とするための態勢の整備に努めています。

コンプライアンスの徹底

上記の適時適切な情報開示は、本投資法人及び本資産運用会社の業務がコンプライアンスに則った（すなわち、法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえた誠実かつ公正な企業活動を全うした）結果でなくてはなりません。本投資法人及び本資産運用会社は、投信法及び金商法に則して適法に業務を営む法人として、コンプライアンス面で概略次のような態勢を整備しています。

本投資法人の役員会は、1名の執行役員及び2名の監督役員（本資産運用会社と利害関係がないことを含め、投信法に定められた適格性を備えた人材を選任しています。）により構成され、執行役員の業務執行及び本資産運用会社の委託業務遂行状況を監督しています。具体的には、役員会に対し3か月に1回以上（本書の日付現在までにおいては毎月）、本投資法人及び本資産運用会社の業務執行状況や資産の運用リスクの状況等が報告されます。更に、本投資法人は、資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社の帳簿等閲覧調査、監査、及びその結果に基づき必要に応じ本資産運用会社に対する是正指示等を行う権限を有しています。

本資産運用会社においては、コンプライアンスに則った業務運営を徹底するために、取締役会が定めた「コンプライアンス規程」等において、取締役会、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部の役割等を規定し、実践しています。この他、各種の規定においてコンプライアンスを徹底するための役職員の行為準則等について体系的に定めています。特に、利益相反が発生しやすいとされている本資産運用会社の利害関係者との不動産等の取得・譲渡・一部の賃貸等の取引については、「利害関係者取引規程」において、取締役会及び本投資法人の役員会が承認したものでなければ取引できないようにする等、厳格な手順を定めています。また、法人関係情報（未公表の重要な情報及び重要な事実）を利用したインサイダー取引行為等については、本投資法人及び本資産運用会社のそれぞれにおいて、これを規制する社内規程を制定しています。

本資産運用会社におけるこれら社内規程の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他の内部機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令・規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図るプロセスを整備しています。また、コンプライアンス違反行為

が発生し又はその発生のおそれがある場合等には、役職員は他の内部機関から独立した位置付けにあるコンプライアンス・オフィサー等に報告しなければならない旨を、コンプライアンス規程等に定めています。

5 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

(1) 投資主の税務

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・総合課税による累進税率が上記a.の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記（二）bをご参照ください。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注1）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	-
税率	累進税率	上記aと同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注2) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

年間投資上限額	NISA（満20歳以上）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	-
2016年～2023年	120万円	80万円

(注) 2018年1月に現行NISAとの選択制で導入される累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、個別銘柄株の取得はできません。

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ニ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

(注) 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記a.と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記(イ) c)により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除は適用できません。

(注) NISAの年間投資上限額については上記(イ) d.をご参照下さい。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

(注) 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

(2) 投資法人の税務

利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が2019年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2019年3月31日	2019年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(注) 倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が2019年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(注1) 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあつては2017年4月1日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。

(注2) 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(注3) 病院・診療所、有料老人ホーム等（地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護施設等及び特定民間施設）とその敷地は、2017年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

6 投資主総会の開催、規約の変更及び役員を選任

本投資法人は、2017年11月22日に第11回投資主総会(以下「本投資主総会」といいます。)を開催し、規約を一部変更するとともに、執行役員及び監督役員並びに補欠執行役員及び補欠監督役員の選任を行いました。

(1) 規約変更

規約変更の内容は、以下のとおりです(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
<p>第37条(金銭の分配の方針)</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 利益の分配</p> <p>投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額(以下「分配可能金額」という。)は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益(決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額及び出資剰余金(出資総額等)並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいう。)とする。</p> <p>(省略)</p> <p>(2) から (5) まで(省略)</p>	<p>第37条(金銭の分配の方針)</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1) 利益の分配</p> <p>投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額(以下「分配可能金額」という。)は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益(投信法第136条第1項に定める利益をいう。)とする。</p> <p>(現行どおり)</p> <p>(2) から (5) まで(現行どおり)</p>

(2) 執行役員及び監督役員の選任

執行役員川西次郎、監督役員岩崎哲也及び石川浩司は、2017年11月30日をもって任期満了となるため、本投資主総会において、改めて執行役員として川西次郎を、監督役員として岩崎哲也及び石川浩司を、それぞれ選任しました。

(3) 補欠執行役員及び補欠監督役員の選任

本投資主総会において、執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員として土田耕一を、補欠監督役員として柿島房枝を、それぞれ選任しました。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

大和ハウスリート投資法人 本店
(東京都千代田区永田町二丁目4番8号ニッセイ永田町ビル7階)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

本投資法人は、投資主優待制度を実施しています。

(1) 対象投資主

本投資法人の各決算期末（2月末日及び8月末日）の投資主名簿に記載又は記録された投資主が対象となります。

(2) 優待内容

大和ハウスの100%子会社である大和リゾート株式会社が展開する27か所のダイワロイヤルホテルズにおいて、有効期間内は回数の制限なく宿泊（1部屋2名以上の利用）が可能となる、優待価格による宿泊利用券（ただし、所定の制限があります。）を、所有口数にかかわらず1枚配布します。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。