

【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】	2019年2月8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（売出） 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（売出） 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：一般募集 20,812,289,300円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 2,470,600,000円 <small>(注1) 発行価額の総額は、2019年2月1日（金）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。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、2019年2月1日（金）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。</small>
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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【募集内国投資証券】

(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】

本書により募集又は売出し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】

86,900口

（注1）上記発行数は2019年2月8日（金）開催の本投資法人役員会議により発行される、公募による新投資口発行の発行投資口総数138,000口の一部をなすものです。本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「国内一般募集」といいます。）とは別に、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。）が行われます。

なお、公募による新投資口発行に際しては、国内一般募集口数86,900口及び海外募集口数51,100口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、公募による新投資口発行の発行投資口総数138,000口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。

海外募集等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照下さい。

（注2）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指定先（後記「(16) その他」に定義します。）から10,000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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、本募集と併せて「グローバル・オフアリング」といいます。）を行う場合があります。

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「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」をご参照下さい。

（注3）グローバル・オフアリングのジョイント・グローバル・コーディネーターは大和証券株式会社、Morgan Stanley & Co. International plc及び野村證券株式会社（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

(4)【発行価額の総額】

20,812,289,300円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年2月1日（金）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1）発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。）が2019年2月20日（水）から2019年2月25日（月）までの間のいずれかの日の場合は、発行価格等決定日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（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から2019年2月期に係る1口当たりの予想分配金5,300円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件とし、発行価格等決定日が2019年2月26日（火）の場合は、発行価格等決定日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（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から上記1口当たりの予想分配金を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切り捨て）を仮条件（発行価格等決定日が2019年2月20日（水）から2019年2月25日（月）までの間のいずれかの日である場合における仮条件及び発行価格等決定日が2019年2月26日（火）である場合における仮条件を総称して、以下「本件仮条件」といいます。）とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、2019年2月20日（水）から2019年2月26日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（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）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集

- 口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当(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」に定義します。)による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- (注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(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】

2019年2月21日(木)から2019年2月22日(金)まで

- (注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年2月15日(金)から、最長で2019年2月20日(水)まで、最長で2019年2月26日(火)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年2月20日(水)から2019年2月26日(火)までを予定しています。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2019年2月20日(水)の場合、
上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が2019年2月21日(木)の場合、
「2019年2月22日(金)から2019年2月25日(月)まで」

発行価格等決定日が2019年2月22日(金)の場合、
「2019年2月25日(月)から2019年2月26日(火)まで」

発行価格等決定日が2019年2月25日(月)の場合、
「2019年2月26日(火)から2019年2月27日(水)まで」

発行価格等決定日が2019年2月26日(火)の場合、
「2019年2月27日(水)から2019年2月28日(木)まで」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2019年3月1日(金)

- (注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年2月15日(金)から、最長で2019年2月20日(水)まで、最長で2019年2月26日(火)までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年2月20日(水)から2019年2月26日(火)までを予定しています。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2019年2月20日(水)の場合、
上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2019年2月21日(木)の場合、
上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2019年2月22日(金)の場合、
上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2019年2月25日(月)の場合、
「2019年3月4日(月)」

発行価格等決定日が2019年2月26日(火)の場合、
「2019年3月5日(火)」

となりますのでご注意ください。

(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

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年2月20日（水）から2019年2月26日（火）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。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計	-	86,900口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に国内一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 国内一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、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です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内一般募集口数）は、発行価格等決定日に決定されます。

(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】

国内一般募集における手取金20,812,289,300円については、国内一般募集と同日付をもって決議された海外募集における手取金12,238,296,700円及び本件第三者割当(注1)による新投資口発行の手取金上限2,394,970,000円と併せて、取得予定資産(注2)の取得資金の一部に充当します。なお、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。

(注1) 上記の本件第三者割当については、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」をご参照下さい。

(注2) 「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 新規取得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3) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注4) 上記の各手取金は、2019年2月1日（金）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」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとし、

申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

申込証拠金には、利息をつけません。

国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。したがって、受渡期日は、

(イ) 発行価格等決定日が2019年2月20日（水）の場合、
「2019年3月4日（月）」

(ロ) 発行価格等決定日が2019年2月21日（木）の場合、
「2019年3月4日（月）」

(ハ) 発行価格等決定日が2019年2月22日（金）の場合、
「2019年3月4日（月）」

(ニ) 発行価格等決定日が2019年2月25日（月）の場合、

「2019年3月5日（火）」

(ホ) 発行価格等決定日が2019年2月26日（火）の場合、

「2019年3月6日（水）」

となりますのでご注意ください。

国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である大和ハウス工業株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、国内一般募集における本投資口のうち、2,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券 (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券 (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

10,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、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会社である野村證券株式会社が指定先から10,000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です。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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「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」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

2,470,600,000円

(注) 売出価額の総額は、2019年2月1日（金）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)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格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】

2019年2月21日(木)から2019年2月22日(金)まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2019年3月4日(月)

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券 (16) その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

申込証拠金には、利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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 海外市場における本投資口の募集について

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と同時に、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（海外募集）が行われます。Morgan Stanley & Co. International plc、Daiwa Capital Markets Europe Limited及びNomura International plcは共同主幹事引受会社として、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

(1) 海外募集を行う特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

(2) 海外募集における発行数（海外募集口数）

51,100口

(注) 公募による新投資口発行の発行投資口総数は138,000口であり、国内一般募集口数86,900口及び海外募集口数51,100口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、公募による新投資口発行の発行投資口総数138,000口の範囲内で、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。

(3) 海外募集における発行価格

未定

(注) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、本件仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外募集における価額（発行価格）を決定し、併せて海外募集における発行価額（本投資法人が後記「(5) 海外募集における引受人の名称」に記載の引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

海外募集における発行価格及び海外募集における発行価額は、それぞれ前記「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 募集内国投資証券 (5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一の価格とします。

(4) 海外募集における発行価額の総額

12,238,296,700円

(注) 海外募集における発行価額の総額は、2019年2月1日（金）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。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

(5) 海外募集における引受人の名称

Morgan Stanley & Co. International plc

Daiwa Capital Markets Europe Limited

Nomura International plc

(6) 海外募集をする地域

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。）

(7) 海外募集における発行年月日（払込期日）

2019年3月1日（金）

(注) 海外募集における発行年月日（払込期日）は、前記「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 募集内国投資証券 (11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8) 安定操作に関する事項

海外募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

(9) その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

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指定先から10,000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。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、10,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、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指定先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、本投資法人は2019年2月8日（金）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口10,000口の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。）を、2019年3月26日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

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2019年3月18日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます（注）。）、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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、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ず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

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。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2019年2月20日（水）の場合、

「2019年2月23日（土）から2019年3月18日（月）までの間」

発行価格等決定日が2019年2月21日（木）の場合、

「2019年2月26日（火）から2019年3月18日（月）までの間」

発行価格等決定日が2019年2月22日（金）の場合、

「2019年2月27日（水）から2019年3月18日（月）までの間」

発行価格等決定日が2019年2月25日（月）の場合、

「2019年2月28日（木）から2019年3月18日（月）までの間」

発行価格等決定日が2019年2月26日（火）の場合、

「2019年3月1日（金）から2019年3月18日（月）までの間」

となります。

3 売却・追加発行の制限について

- (1) 本募集に関連して、指定先に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、発行価格等決定日から国内一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の譲渡等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

ジョイント・グローバル・コーディネーター及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- (2) 本募集に関連して、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日から国内一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、本募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

ジョイント・グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第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25期(自2018年3月1日 至2018年8月31日) 2018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、2018年11月21日付の本投資法人の第25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%子会社である本資産運用会社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、旧DHI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きましたが、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「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」に変更しました。

(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325社、非連結子会社2社、持分法適用関連会社35社及び持分法非適用関連会社4社(2018年9月30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及び取得予定資産に係る各売買契約又は物件取得に係る基本協定書(後記「(2) 本投資法人の特徴とインベストメントハイライト」に定義します。)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、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、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として「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、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢として、グループシンボル「エンドレスハート」に「お客さまと私たちの永遠の絆と私たちグループの連帯感」を託し、「既存概念にとらわれることなく、いつの時代も常に新しい価値を創造してきた私たちは、『人・街・暮らしの価値共創グループ』として、これからの未来も原点を忘れることなく継承を重ね、サステナブルな社会の実現へと貢献」していくとする経営ビジョンを掲げています。また、大和ハウスグループは、社会のニーズに応じた幅広い分野での事業展開、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。

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、居住施設、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、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。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、5,085億円(取得価格ベース)となり、資産規模5,000億円を達成しました。その後、2017年1月に商業施設1物件を取得価格56億円で取得し、2017年2月に居住施設1物件を譲渡価格3億円で売却しました。

その後、2017年3月に実施した公募増資(以下「2017年3月公募増資」といいます。)により464億円の資金調達を行い、2017年3月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(注1)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物件を譲渡価格合計101億円で売却し、商業施設2物件を取得価格合計54億円で取得しました。

更に、2018年3月に実施した公募増資(以下「2018年3月公募増資」といいます。)により550億円の資金調達を行い、2018年3月公募増資による調達資金及び借入金等により2018年3月及び4月に大和ハウスグループのパイプラインから16物件・取得価格合計969億円を取得しました。また、2018年6月には居住施設1物件を譲渡価格28億円で売却、2018年12月には居住施設1物件を譲渡価格12億円で売却し、2018年9月に物流施設1物件、2018年12月に商業施設2物件、ホテル1物件を取得価格合計127億円で取得しました(注2)。この結果、2019年2月期取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオは、物件数216物件、資産規模は6,834億円となりました。

本募集において、本投資法人は、物流施設8物件、商業施設3物件、ホテル1物件、その他資産1物件の合わせて13物件・取得予定価格合計670億円を取得予定(注3)であり、取得予定資産取得後の資産規模は7,505億円となる予定です。

- (注1) 「大和ハウスグループのパイプラインから(の)取得」又は「大和ハウスグループのパイプラインを活用した(て)取得」(これらに類似する文脈を含みます。)とは、本投資法人(旧DHRを含みます。)による、優先的売買交渉権の提供元である大和ハウス、並びに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) 2018年6月に売却した「クレスト草津」を「2018年8月期譲渡資産」、2018年9月及び12月に取得した「DPL北九州」、「クロスマール(底地)」、「COMBOX310」、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」の4物件を総称して「2019年2月期取得資産」、2018年12月に売却した「森のとなり」を「2019年2月期譲渡資産」ということがあります。以下同じです。
- (注3) 取得予定資産及び2019年2月期取得資産を総称して「新規取得資産」といいます。以下同じです。

(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、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、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「(11) 事業環境」をご参照下さい。

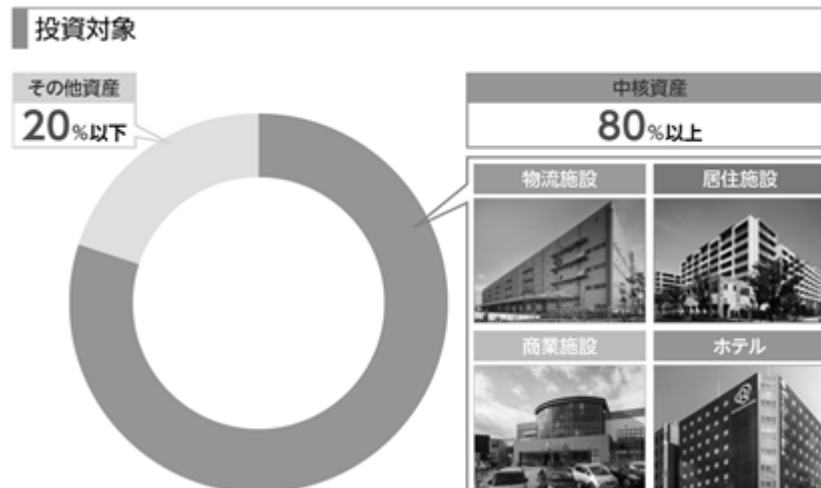
< 投資対象 >

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経済的に見て、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



(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実現するため、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。また、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「(8) 大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンの活用」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、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 (ハ) 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するものと、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ます。ライフサイクルコストは、初期建設費であるインシャルコストと、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。

(ハ) 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「(9) 分配方針」のとおり、本投資法人は、2018年8月期末現在、総額10,785百万円(2018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8,804百万円)の一時差異等調整積立金及び1,964百万円(2018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、1,986百万円)の分配準備積立金を有しています。

本投資法人は、合併に伴い、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を内部留保(一時差異等調整積立金)から取り崩し、当期純利益に上乘せすることを方針としています。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新投資口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、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、のれん償却額相当額について、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。

本投資法人は、内部留保の機動的な活用及び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) 「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) 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) 総合型REITとして、大和ハウスグループが開発した「人・街・暮らし」を支える多様な資産の取得により、安定性の更なる向上を実現

本投資法人は、本募集及び本件第三者割当並びに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取得する、物流施設8物件、商業施設3物件、ホテル1物件、その他資産1物件の合計13物件・670億円(取得予定価格合計)と、2019年2月期に取得した物流施設1物件、商業施設2物件、ホテル1物件の合計4物件・127億円(取得価格合計)、合わせて17物件・798億円(取得(予定)価格合計)の取得を通じて、総合型REITとして更なるポートフォリオ分散を進展させます。

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。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に投資することによるポートフォリオ分散の進展、テナント集中リスクの低減及び賃貸借契約期間が長期となる資産の取得により、ポートフォリオの収益性及びキャッシュ・フローの安定性の更なる向上を目指します。

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。

< 新規取得資産一覧 >

	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)	NOI 利回り (%) (注4)	償却後 NOI 利回り (%) (注5)	建築時期 (注6)	築年数 (年) (注7)	取得先	取得 (予定) 日 (注1)	
取得 予定 資産	LB-057	Dプロジェクト 北八王子	中核 資産	物流 施設	東京都 八王子市	4,300	4,360	100.0	4.8	3.9	2011年 2月28日	8.1	ディエイ チ・ディバ ロップメン ト・ツー合 同会社	2019年 4月5日	
	LB-058	Dプロジェクト 北八王子	中核 資産	物流 施設	東京都 八王子市	5,700	5,760	100.0	4.8	4.0	2012年 1月11日	7.2	ディエイ チ・ディバ ロップメン ト・ツー合 同会社	2019年 4月5日	
	LB-059	Dプロジェクト 北八王子	中核 資産	物流 施設	東京都 八王子市	7,300	7,450	100.0	4.8	4.0	2014年 6月1日	4.8	ディエイ チ・ディバ ロップメン ト・ツー合 同会社	2019年 4月5日	
	LB-060	Dプロジェクト 板橋新河岸	中核 資産	物流 施設	東京都 板橋区	12,300	12,400	100.0	4.3	3.5	2014年 12月1日	4.4	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月10日	
	LB-061	Dプロジェクト 相模原	中核 資産	物流 施設	神奈川県 相模原市	3,900	3,940	100.0	4.5	3.3	2015年 4月1日	4.0	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月10日	
	LB-062	Dプロジェクト 久喜	中核 資産	物流 施設	埼玉県 久喜市	6,100	6,110	100.0	4.8	3.7	2016年 10月1日	2.5	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月10日	
	LB-063	Dプロジェクト 四日市	中核 資産	物流 施設	三重県 四日市市	1,490	1,500	100.0	5.3	4.2	2016年 12月16日	2.3	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月10日	
	LB-064	Dプロジェクト 茨城石岡	中核 資産	物流 施設	茨城県 石岡市	4,050	4,090	100.0	5.3	4.0	2015年 8月1日	3.7	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月10日	
	物流施設小計 / 平均						45,140	45,610	100.0	4.7	3.8	-	4.8	-	-
	RM-012	イースつく ば(注8)	中核 資産	商業 施設	茨城県 つくば市	10,320	10,320	100.0	5.4	4.2	2008年 9月29日	10.5	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月5日	
	RR-007	洋服の青山文 京千石駅前店	中核 資産	商業 施設	東京都 文京区	750	762	100.0	4.9	4.5	1994年 4月1日	25.0	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月5日	
	RR-008	フォレオ菖蒲	中核 資産	商業 施設	埼玉県 久喜市	5,000	5,050	100.0	5.5	4.5	2010年 3月16日	9.1	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 4月5日	
	商業施設小計 / 平均						16,070	16,132	100.0	5.4	4.3	-	10.7	-	-
	HO-003	ダイワロイ ネットホテル 名古屋新幹線 口(注9)	中核 資産	ホテ ル	愛知県 名古屋市	4,500	4,540	100.0	4.5	3.7	2001年 7月3日	17.8	日本住宅流 通株式会 社	2019年 4月5日	
OT-005	ナーサリー ルームベリ アール大森 西・ウエルシ ア大田大森西 店(注10)	そ 他 資 産	そ 他 資 産	東京都 大田区	1,380	1,380	100.0	4.4	4.1	2019年 1月17日	0.1	大和ハウス 工業株式会 社	2019年 3月12日		
中計 / 平均						67,090	67,662	100.0	4.8	3.9	-	7.0	-	-	
2019 年 2月 期 取 得 資 産	LM-003	DPL北九州	中核 資産	物流 施設	福岡県 北九州市	3,510	3,560	100.0	5.8	3.8	2015年 10月21日	2.9	大和ハウス 工業株式会 社	2018年 9月27日	
	RM-011	クロスモール (底地)	中核 資産	商業 施設	大阪府 堺市	3,250	3,880	100.0	5.0	5.0	-	-	非開示 (注11)	2018年 12月7日	
	RU-001	COMBOX310	中核 資産	商業 施設	茨城県 水戸市	4,480	4,600	100.0	5.7	3.3	2006年 4月25日	12.6	ダイワロイ ヤル株式会 社	2018年 12月7日	
	HO-002	スーパーホテ ルJR奈良駅 前・三条通り	中核 資産	ホテ ル	奈良県 奈良市	1,470	1,490	100.0	5.0	3.6	2015年 1月27日	3.9	大和リース 株式会 社	2018年 12月6日	
中計 / 平均						12,710	13,530	100.0	5.5	3.9	-	7.7	-	-	
合計 / 平均						79,800	81,192	100.0	4.9	3.9	-	7.1	-	-	

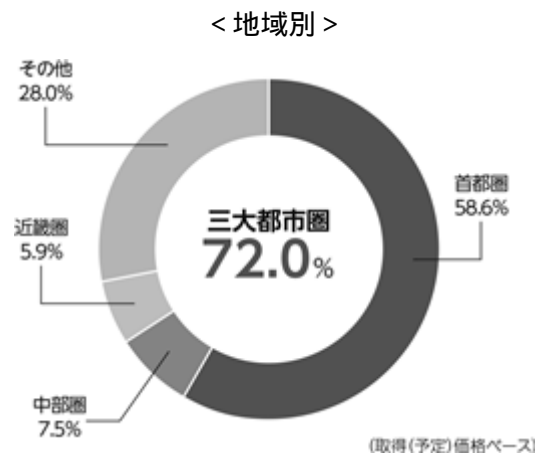
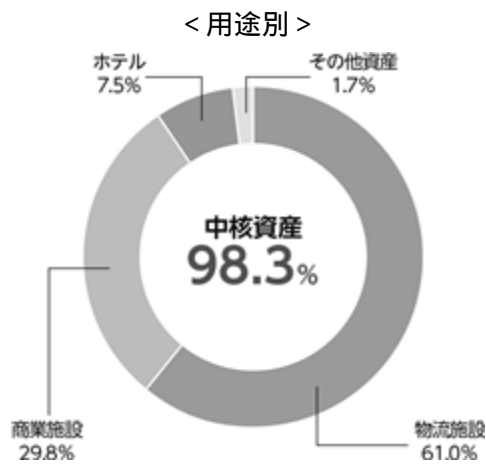
(注1) 「物件番号」の分類、「取得(予定)価格」及び「取得(予定)日」については、後記「2 新規取得資産に係る個別不動産の概要 (1) 「物件番号」欄、「用途」欄、「タイプ」欄、「取得日」欄、「取得予定日」欄、「取得価格」欄及び「取得予定価格」欄の記載について」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、取得予定資産については2018年12月31日、2019年2月期取得資産のうち「DPL北九州」については2018年8月31日、「クロスモール(底地)」、「COMBOX310」及び「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」については2018年10月31日です。以下同じです。

- (注3) 「稼働率」は、2018年11月30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。「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、いずれも後記「3 取得予定資産取得後のポートフォリオの概況 (2) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧」の各注記に記載の定義等を元に算定しています。以下同じです。
- (注4) 「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。
NOI利回り = 各記載時点における本投資法人の運用資産等のNOI ÷ 取得(予定)価格
新規取得資産のNOIは、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益(ただし、2019年2月期取得資産のうち「クロスモール(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)(注5)において、「運営純収益」といいます。)を使用しています。以下同じです。
なお、各平均値については、対象となる各資産のNOI利回りをそれぞれ当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注5) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。
償却後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償却後NOI ÷ 取得(予定)価格
新規取得資産の償却後NOIは、取得時の鑑定評価書の運営純収益から本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を使用しています。以下同じです。
なお、各平均値については、対象となる各資産の償却後NOI利回りをそれぞれ当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注6) 「建築時期」は、主である建物の登記簿上の新築時点を記載しています。主である建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「築年数」とは、取得(予定)日現在における各資産の主である建物の築年数をいいます。主である建物が複数ある場合は、登記簿上一番建築時期が古い建物の築年数を記載しています。なお、各平均値については、対象となる各資産の築年数をそれぞれ当該資産の取得(予定)価格により加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注8) 本投資法人は、「イースつくば」全体の不動産信託受益権のうち準共有持分(持分割合:30%)を取得する予定です。
- (注9) 「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」については、本書の日付現在、本投資法人と取得先との間で信託受益権売買契約は締結されておらず、本投資法人及び本資産運用会社並びに取得先との間で基本協定書(以下「物件取得に係る基本協定書」といいます。)のみが締結されています。詳細については、後記「2 新規取得資産に係る個別不動産の概要」をご参照下さい。
- (注10) 「ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店」の保育所部分の賃借人は、その運営する保育園について2019年3月31日までに認可を受けるため現在手続中です。なお、本物件に係る信託受益権売買契約において、当該賃借人が当該認可を2019年3月31日までに取得することができなかった場合、本投資法人は当該信託受益権売買契約を解除できる旨の規定が設けられています。
- (注11) 取得先の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注12) 取得予定資産13物件に係る信託受益権売買契約及び物件取得に係る基本協定書は、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 新規取得資産に係る個別不動産の概要」をご参照下さい。

< 新規取得資産 >

取得予定資産			
Dプロジェクト北八王子I・II・III		Dプロジェクト板橋新河岸	
Dプロジェクト久喜		Dプロジェクト四日市	
洋服の青山 文京千石駅前店		ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口	
フォレオ葛蒲		Dプロジェクト茨城石岡	
DPL北九州		クロスモール(底地)	
スーパーホテル JR奈良駅前・三条通り		COMBOX310	
イースつくば (準共有持分30%)		ナースリールームベリーベアー大森西・ ウエルシア大田大森西店	



(口) 大和ハウスグループのサポートを活用した着実な外部成長
2016年9月の合併以降、3度目の公募増資となる本募集により、収益安定性の高い資産を取得することで、着実な外部成長を実現します。

< 新規取得資産の概要 >

取得（予定）価格合計	798億円	償却後NOI利回り	3.9%
鑑定評価額合計	811億円	平均築年数	7.1年
NOI利回り	4.9%	稼働率	100.0%

また、新規取得資産17物件のうち、15物件は大和ハウスグループが開発し、16物件は大和ハウスグループのパイプラインを活用して取得し、又は取得する予定の物件であり、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継続させ、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収集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開発物件(注1)	15物件 / 17物件
大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件(注2)	16物件 / 17物件

(注1) 「大和ハウスグループの開発物件」は、新規取得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。

(注2) 「大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件」は、新規取得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。

(八) 投資主価値向上に資する資産の厳選取得及び物件の入替によるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、主に大和ハウスグループのパイプラインから、投資主価値向上に資する資産を厳選して取得しており、今後も厳選投資の方針を維持する予定です。

また、継続的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値向上の実現を目指します。

継続的な物件入替によるポートフォリオの質の向上の詳細については、後記「(5) 成長に向けた各種取り組み」をご参照下さい。

(3) 本投資法人の成長の軌跡

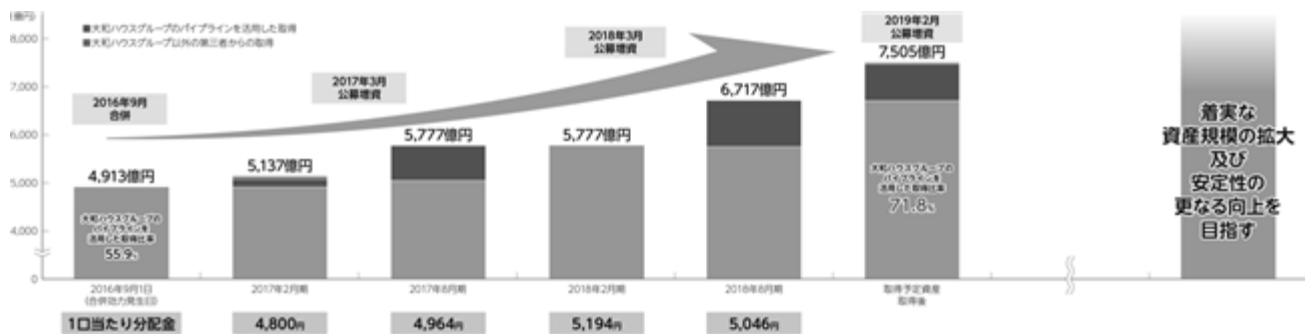
本投資法人は、合併後、総合型REITへの転換により、幅広いアセットタイプの物件取得の機会が拡大したことを契機として、資産規模の着実な成長を図るとともに、長期的な安定収益を確保することにより投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人の合併以降の成長の軌跡は下記のとおりであり、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、中核資産を中心に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継続しています。本投資法人が合併後、本書の日付現在までに取得した物件及び取得予定資産の合計57物件（以下「合併後取得（予定）資産」といいます。）のうち、大和ハウスグループのパイプラインを活用して取得した物件は、55物件（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96.8%）であり、合併後取得（予定）資産の稼働率は100.0%（2018年11月30日時点）、大和ハウスグループの管理物件比率(注2)は100.0%（2018年11月30日時点）です。また、合併後取得（予定）価格合計は2,729億円、NOI利回り(注3)は5.2%となります。合併から約2年半で、2,592億円の資産規模の拡大の実現を予定することで、合併後資産規模成長率(注4)は52.8%となり、取得予定資産取得後の資産規模は7,505億円まで増加する予定です。また、この間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55.9%（2016年9月1日時点）から71.8%（取得予定資産取得後）まで上昇し、1口当たり分配金については、2017年2月期の4,800円から、2018年8月期には5,046円となっています。

本投資法人は、今後も更なる外部成長の実施や物件の入替、内部成長の取組み等を通じ、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) 「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、合併後取得(予定)資産のうち大和ハウスグループのパイプラインを活用して取得し、又は取得する予定の物件の取得(予定)価格合計を、合併後取得(予定)価格合計で除した割合をいいます。以下同じです。
 なお、「合併後取得(予定)価格合計」とは、合併後取得(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。
 2016年9月1日時点の「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、当該時点において本投資法人が保有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て取得した物件の取得価格合計を、当該時点において本投資法人が保有している物件の取得価格合計で除した割合をいいます。
 取得予定資産取得後の「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、取得予定資産取得後において本投資法人が保有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て取得し、又は取得する予定の物件の取得(予定)価格合計を、取得予定資産取得後において本投資法人が保有を予定している物件の取得(予定)価格合計で除した割合をいいます。
- (注2) 「大和ハウスグループの管理物件比率」とは、合併後取得(予定)資産のうち大和ハウスグループの管理物件の取得(予定)価格合計を、合併後取得(予定)資産の取得(予定)価格合計で除した割合をいいます。
- (注3) 合併後取得(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(ただし、「ASOBOX(底地)」、「平塚商業施設(底地)」、「ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)」及び「クロスモール(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。
- (注4) 「合併後資産規模成長率」とは、合併後資産規模増加(予定)額(2016年9月1日(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である2,592億円)を2016年9月1日(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。

< 資産規模(取得(予定)価格)の推移 >



< 2016年9月の合併以降の成長の軌跡 >

		年月	主な事項
2017年 2月期	取得	2016年9月	・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	・1物件(取得価格56億円)を取得
	売却	2017年2月	・1物件(譲渡価格3億円)を売却
2017年 8月期	取得	2017年4月	・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8月	・2物件(取得価格54億円)を取得
	売却	2017年7月・8月	・7物件(譲渡価格101億円)を売却
2018年 8月期	取得	2018年3月・4月	・公募増資により16物件(取得価格969億円)を取得 ・本投資法人初のホテル「ダイワロイネットホテル横浜関内」を取得
	売却	2018年6月	・1物件(譲渡価格28億円)を売却
2019年 2月期以降	取得	2018年9月	・1物件(取得価格35億円)を取得
		2018年12月	・3物件(取得価格92億円)を取得
		2019年3月・4月	・本募集により13物件(取得予定価格670億円)を取得予定
	売却	2018年12月	・1物件(譲渡価格12億円)を売却

(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、2018年3月公募増資以降における2物件・譲渡価格合計40億円の売却及び2019年2月期取得資産4物件・取得価格合計127億円の取得並びに取得予定資産13物件・取得予定価格合計670億円の取得により、物件数229物件・資産規模7,505億円となる予定です。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51.3%、居住施設32.8%、商業施設12.7%、ホテル1.4%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投資基準である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65.9%、中部圏4.2%、近畿圏8.9%であり、三大都市圏比率は79.1%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投資基準である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46.0%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229物件のうち、136物件・41.5%(年間賃料(注1)ベース)がパススルー型マスターリース契約(注2)となり、18物件・14.7%(年間賃料ベース)がサブリース型マスターリース契約(注2)となります。なお、大和ハウスグループに属する会社が、92物件・26.8%(年間賃料ベース)でパススルー型マスターリース契約、17物件・14.1%(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ります。

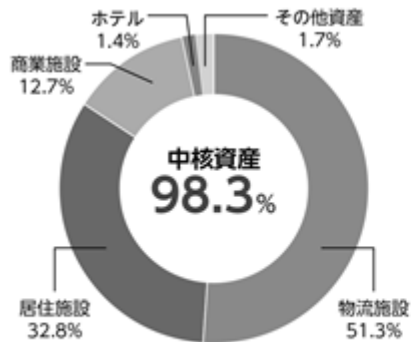
(注1) 「年間賃料」とは、2018年11月30日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された年間賃料(消費税等を含んでいません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額)をいいます。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各不動産又は信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された年間賃料(消費税等を含んでいません。)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、2018年11月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。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。なお、「イースつくば」は、本投資法人による取得までに新規にサブリース型マスターリース契約が、「フォレオ菖蒲」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、それぞれ締結される予定であることから、2018年11月30日現在において、締結後及び変更後のサブリース型マスターリース契約がそれぞれ締結されているものとして、同契約の内容に基づき算定しています。以下同じです。また、「ダイワロイネット名古屋新幹線口」については、本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借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算定しています。更に、「クロスモール(底地)」は、2018年12月7日付で締結された事業用定期借地権設定契約の内容に、「COMBOX310」は、2018年12月7日付で締結された定期建物賃貸借契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書により変更された後の内容に、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」は、2018年12月6日付で締結されたマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書の内容に基づき算定しています。以下同じです。

(注2) 「パス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、実際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。

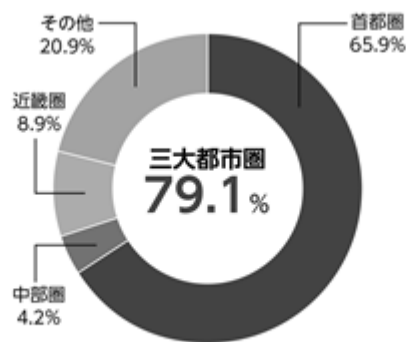
< 資産規模（取得（予定）価格） >

資産規模	229物件	7,505億円
物流施設	67物件	3,851億円
居住施設	133物件	2,464億円
商業施設	21物件	953億円
ホテル	3物件	107億円
その他資産	5物件	128億円

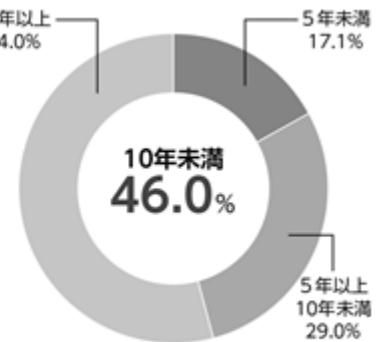
< 用途別 >



< 地域別 >



< 築年数別 >



(取得(予定)価格ベース)

＜ 着実な成長と長期的な安定収益確保の軌跡 ＞

	2016年 9月1日 (合併効力 発生日)	2018年4月 (前回公募 増資後 (注8))	2018年 8月期 譲渡資産	2018年 8月期末	2019年 2月期 取得資産	2019年 2月期 譲渡資産	取得予定 資産	取得予定 資産 取得後 (注9)	
着 実 な 成 長 の 実 現	物件数	183物件	214物件	1物件	213物件	4物件	1物件	13物件	229物件
	資産規模	4,913億円	6,747億円	30億円	6,717億円	127億円	10億円	670億円	7,505億円
	物流施設 (比率)	1,924億円 (39.2%)	3,364億円 (49.9%)	-	3,364億円 (50.1%)	35億円 (27.6%)	-	451億円 (67.3%)	3,851億円 (51.3%)
	居住施設 (比率)	2,543億円 (51.8%)	2,504億円 (37.1%)	30億円 (100.0%)	2,474億円 (36.8%)	-	10億円 (100.0%)	-	2,464億円 (32.8%)
	商業施設 (比率)	424億円 (8.6%)	715億円 (10.6%)	-	715億円 (10.6%)	77億円 (60.8%)	-	160億円 (24.0%)	953億円 (12.7%)
	ホテル (比率)	-	48億円 (0.7%)	-	48億円 (0.7%)	14億円 (11.6%)	-	45億円 (6.7%)	107億円 (1.4%)
	その他資産 (比率)	20億円 (0.4%)	114億円 (1.7%)	-	114億円 (1.7%)	-	-	13億円 (2.1%)	128億円 (1.7%)
	NOI利回り (注1)	5.2%	5.3%	5.7%	5.3%	5.5%	2.7%	4.8%	5.2%
	償却後NOI利 回り(注2)	3.8%	4.0%	2.9%	4.0%	3.9%	1.6%	3.9%	4.0%
	平均築年数 (注3)	9.2年	9.2年	19.4年	9.6年	7.7年	10.4年	7.0年	9.8年
収 益 と 財 務 の 安 定 性	稼働率(注4)	98.7%	99.4%	99.1%	99.5%	100.0%	96.2%	100.0%	99.6%
	資産規模上 位10物件の 割合(注5)	22.9%	19.2%	-	19.3%	-	-	-	17.8%
	LTV(のれん を除く) (注6)	47.2%	-	-	44.9%	-	-	-	45.3%
	有利子負債 の平均残存 年数	3.4年	5.7年	-	5.5年	-	-	-	5.3年
信用格付	JCR:AA- (ポジティブ) R&I:A+ (安定的)	JCR:AA (安定的) R&I:A+ (安定的)	-	JCR:AA (安定的) R&I:A+ (ポジティブ)	-	-	-	-	
投 資 主 価 値 の 最 大 化	1口当たり NAV(注7)	226,690円	-	-	254,168円	-	-	-	253,734円
	1口当たり純 資産	219,676円	-	-	223,454円	-	-	-	223,643円 (注10)

(注1) 2016年9月1日(合併効力発生日)のNOIは、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。

2018年4月(前回公募増資後)の取得資産のNOIは、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益(ただし、「ASOBOX(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)」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)((注2)において、「運営純収益」といいます。)を使用しています。

2018年8月期譲渡資産のNOIは、2018年2月期のNOIの実績値を年換算して使用しています。

2019年2月期譲渡資産のNOIは、2018年8月期のNOIの実績値を年換算して使用しています。

2018年4月(前回公募増資後)のNOIは、2018年2月期末時点の保有資産の2018年2月期のNOIの実績値を年換算した数値及び2018年4月(前回公募増資後)の取得資産のNOIの合計から2017年に取得した18物件の公租公課の合計を控除した数値を使用しています。

取得予定資産取得後のNOIは、2018年8月期末時点の保有資産の2018年8月期のNOIの実績値を年換算した数値及び新規取得資産のNOIの合計から、2019年2月期譲渡資産のNOI並びに2018年3月及び4月に取得した16物件の公租公課の合計を控除した数値を使用しています。

(注2) 2016年9月1日(合併効力発生日)の償却後NOIは、合併前の前営業期間である2016年8月期の旧DHI及び旧DHRの償却後NOI(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)の実績値を年換算して使用しています。

2018年4月(前回公募増資後)の取得資産の償却後NOIは、取得時の鑑定評価書の運営純収益から本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を使用しています。

2018年8月期譲渡資産の償却後NOIは、2018年2月期の償却後NOIの実績値を年換算して使用しています。

2019年2月期譲渡資産の償却後NOIは、2018年8月期の償却後NOIの実績値を年換算して使用しています。

2018年4月（前回公募増資後）の償却後NOIは、2018年2月期末時点の保有資産の2018年2月期の償却後NOIの実績値を年換算した数値及び2018年4月（前回公募増資後）の取得資産の償却後NOIの合計から2017年に取得した18物件の公租公課の合計を控除した数値を使用しています。

取得予定資産取得後の償却後NOIは、2018年8月期末時点の保有資産の2018年8月期の償却後NOIの実績値を年換算した数値及び新規取得資産の償却後NOIの合計から、2019年2月期譲渡資産の償却後NOI並びに2018年3月及び4月に取得した16物件の公租公課の合計を控除した数値を使用しています。

(注3) 「平均築年数」は、各記載時点（取得予定資産取得後は、2019年4月10日時点）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4) 「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、2018年4月（前回公募増資後）については、2018年4月末時点の稼働率を記載し、2018年8月期譲渡資産、2019年2月期取得資産、2019年2月期譲渡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、2018年8月期譲渡資産は2018年4月30日現在、2019年2月期取得資産及び2019年2月期譲渡資産は2018年10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2018年11月30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5) 「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資産規模上位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6) 「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12月末の有利子負債の総額＝2018年8月期末の有利子負債の総額314,268百万円＋2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

取得予定資産取得後の有利子負債の総額＝2018年12月末の有利子負債の総額321,268百万円＋2019年1月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

(2) 2018年12月末の総資産＝2018年8月期末の総資産771,281百万円－2018年8月期末におけるのれんの額71,360百万円＋2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

取得予定資産取得後の総資産＝2018年12月末の総資産＋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）35,445百万円＋2019年1月1日から取得予定資産取得後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として33,050,586,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,394,970,000円を見込んでいます（2019年2月1日現在の東京証券取引所における終値257,400円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり239,497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）（のれんを除く）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）（のれんを除く）は上記の数値よりも低くなります。

(注7) 「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（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（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（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。

{2018年8月期末の出資総額及び出資剰余金＋（2018年8月31日の鑑定評価額（ただし、2019年2月期譲渡資産の鑑定評価額を除きます。）－2018年8月31日の帳簿価額（ただし、2019年2月期譲渡資産の帳簿価額を除きます。））＋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）＋（新規取得資産の鑑定評価額の合計－新規取得資産の取得（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33,050,586,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,394,970,000円を見込んでいます（2019年2月1日現在の東京証券取引所における終値257,400円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり239,497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8) 「前回公募増資後」とは、2018年3月公募増資に伴う物件取得の完了した日である2018年4月10日をいいます。

(注9) 取得予定資産取得後の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく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、信用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又は発行体格付の状況を記載しています。

(注10) 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。

{2018年8月期末の純資産額－2019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"> 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資産を取得 物件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 	<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 2018年8月にR&I（株式会社格付投資情報センター）発行体格付の方向性は「A+（安定的）」から「A+（ポジティブ）」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) 成長に向けた各種取り組み

継続的な物件入替によるポートフォリオの質の向上

本投資法人は、合併以降、居住施設10物件（譲渡価格合計14,563百万円）を売却する一方で、売却の手取金を活用して、商業施設5物件、物流施設1物件、ホテル1物件（取得価格合計23,730百万円）を取得しました。下記のとおり、譲渡資産10物件のNOI利回りが5.1%、償却後NOI利回りが3.3%、平均築年数が13.4年であるのに対して、取得資産7物件のNOI利回りは5.1%、償却後NOI利回りは4.1%、平均築年数は5.6年であり、継続的な物件入替により、収益性の向上及び築年数の若返りを図り、ポートフォリオの質の向上を実現しています。

< 合併以降における継続的な物件入替 >

< 譲渡資産 >

	物件名称	譲渡年月	譲渡価格 (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	償却後NOI 利回り(%) (注2)	築年数(年) (譲渡時点)
居住施設	カスターリア南行徳	2017年2月	370	3.7	2.5	13.9
	カスターリア舞浜	2017年7月	650	5.4	4.2	14.3
	カスターリア浦安	2017年7月	578	6.1	5.0	14.4
	カスターリア南行徳	2017年7月	527	4.9	3.7	14.4
	カスターリア日本橋高津	2017年7月	4,450	5.1	3.4	11.5
	カスターリア市川妙典	2017年7月	765	6.6	5.6	14.4
	カスターリア新栄	2017年8月	1,720	3.9	1.9	13.2
	アプリーレ垂水	2017年8月	1,502	6.2	4.8	14.5
	クレスト草津	2018年6月	2,800	5.7	2.9	19.4
	森のとなり	2018年12月	1,200	2.7	1.6	10.4
	合計/平均		14,563	5.1	3.3	13.4(注3)

(注1) 各譲渡資産のNOIは、譲渡日が属する営業期間の直前営業期間のNOIの実績値を年換算した数値を使用しています。なお、平均値については、各譲渡資産のNOI利回りをそれぞれ当該資産の取得価格により加重平均して算出しています。

(注2) 各譲渡資産の償却後NOIは、譲渡日が属する営業期間の直前営業期間の償却後NOIの実績値を年換算した数値を使用しています。なお、平均値については、各譲渡資産の償却後NOI利回りをそれぞれ当該資産の取得価格により加重平均して算出しています。

(注3) 各譲渡資産の築年数をそれぞれ当該資産の取得価格により加重平均して算出しています。

< 取得資産 >

	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	NOI利回り (%) (注1)	償却後NOI 利回り(%) (注2)	築年数(年) (取得時点)
商業施設	平塚商業施設(底地)	2017年1月	5,620	4.2	4.2	-
	ASOBOX(底地)	2017年8月	1,600	5.0	5.0	-
	フォレオ青梅今井	2017年8月	3,800	5.3	4.3	0.3
物流施設	DPL北九州	2018年9月	3,510	5.8	3.8	2.9
ホテル	スーパーホテルJR奈良 駅前・三条通り	2018年12月	1,470	5.0	3.6	3.9
商業施設	クロスモール(底地)	2018年12月	3,250	5.0	5.0	-
	COMBOX310	2018年12月	4,480	5.7	3.3	12.6
合計/平均			23,730	5.1	4.1	5.6(注3)

(注1) 各取得資産のNOIは、取得時の鑑定評価書(価格時点:「平塚商業施設(底地)」については2016年12月1日、「ASOBOX(底地)」及び「フォレオ青梅今井」については2017年6月30日、「DPL北九州」については2018年8月31日、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」、「クロスモール(底地)」及び「COMBOX310」については2018年10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(ただし、「平塚商業施設(底地)」、「ASOBOX(底地)」及び「クロスモール(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)(注2)において、「運営純収益」といいます。)を使用しています。なお、平均値については、各取得資産のNOI利回りをそれぞれ当該資産の取得価格により加重平均して算出しています。

(注2) 各取得資産の償却後NOIは、取得時の鑑定評価書の運営純収益から本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を使用しています。なお、平均値については、各取得資産の償却後NOI利回りをそれぞれ当該資産の取得価格により加重平均して算出しています。

(注3) 各取得資産の築年数をそれぞれ当該資産の取得価格により加重平均して算出しています。

内部成長の取り組み

本投資法人は、各用途の適性に応じたバリューアップ工事等の実施、テナント入替時及び賃料改定時の賃料増額及び戦略的なテナント入替を通じた稼働率の向上を図り、内部成長を実現しています。

物流施設については、賃料改定時の賃料増額、LED化工事、太陽光発電設備設置等による内部成長を実現しています。

ポートフォリオ(物流施設)全体

月額賃貸収入 2018年11月末時点 (物件取得時点対比)	賃料	+4,445千円
	その他の賃貸収入	+4,374千円
	賃貸収入合計	+8,820千円

	物件数	工事金額	効果	
			賃貸収入増加額 (年間)(注3)	利回り (注4)
LED化工事(注1)	18物件	509百万円	58百万円	11.5%
太陽光発電設備設置(注2)	3物件	-	3百万円	-

(注1) 2015年10月から2018年8月の間にLED化工事を実施した18物件が対象です。

(注2) 2014年11月から2018年8月の間に太陽光発電設備を設置した3物件が対象です。

(注3) 「賃貸収入増加額(年間)」は、各資産のLED化工事及び太陽光発電設備設置により増加した月額賃貸収入の合計額を12倍することにより算出しています。

(注4) 「利回り」は「賃貸収入増加額(年間)」を工事金額で除することにより算出しています。

Dプロジェクト愛川町

庫内照明のLED化工事、2階のドライ倉庫の一部の冷凍・冷蔵倉庫化、転借人が1階に設置した冷凍・冷蔵設備の買取りを実施して、転貸人との建物賃貸借契約を合意解約の上、転借人との間で定期建物賃貸借契約を新たに締結し、賃貸収入の増加を実現しています。



居住施設については、適切なバリューアップ工事を継続して行う等テナント満足度の維持向上に努め、テナント入替時の賃料増額を着実に進めています。直近5期間で見ると、テナント入替戸数のうち賃料増加となった戸数の占める割合は高まっており、2018年8月期は53.4%を占めました。今後とも、居住施設の競争力を維持し賃料の増額を積極的に進める方針です。

テナント入替時の月額賃料の状況（テナント入替戸数ベースでの比率）



賃料増減額(注1) (千円)	+1,421	+856	+1,667	+1,689	+2,598
賃料増減率(注2)	+1.0%	+0.6%	+1.3%	+1.6%	+1.9%
入替戸数(戸)	1,295	1,055	1,110	806	990

(注1) 「賃料増減額」は、各期のテナント入替時における新テナントの月額賃料（共益費を含みます。）の総額から旧テナントの月額賃料（共益費を含みます。）の総額を控除した額を記載しています。

(注2) 「賃料増減率」は、各期のテナント入替時における旧テナントの月額賃料（共益費を含みます。）の総額に対する賃料増減額の割合を記載しています。

バリューアップ工事事例

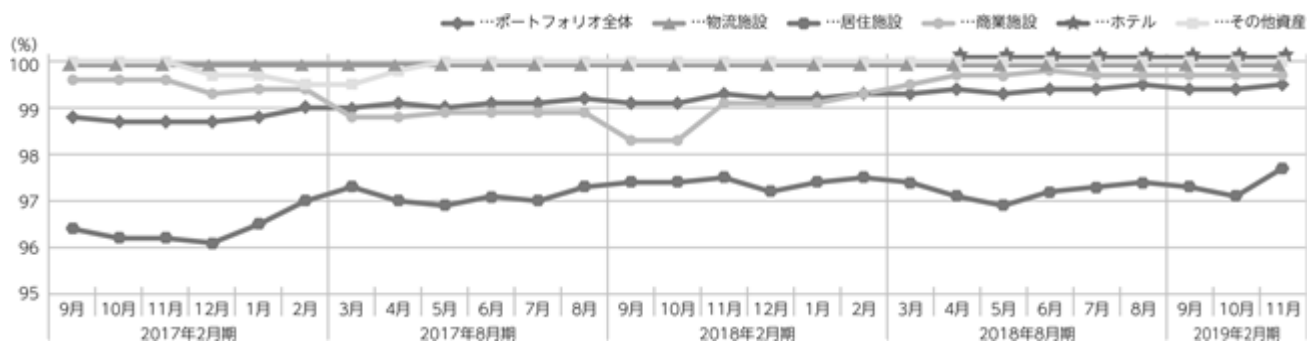


商業施設については、安定した稼働率を維持しており、テナント退去区画の後継テナントの入居もスムーズに進めています。クイズゲート浦和では、2018年2月期末の稼働率が92.1%であったものを2018年8月期末には99.6%まで向上させました。今後も、きめ細かなテナント入替対応によって、保有する商業施設の一層の魅力向上に努める方針です。

テナント入替等によるリニューアルの実施
クイズゲート浦和

稼働率の推移

本投資法人は、大和ハウスグループと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、2018年11月30日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.5%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」、「ホテル」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、ホテル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。

大和ハウスグループによる「面開発」

大和ハウスグループは、将来の需要が見込める好立地エリアで事業用地を先行して取得し、その後にテナント企業を募集し、テナントニーズに対応した建物を建設する手法により、適切な用途での開発を行う「面開発」を実施しています。

久喜エリアについては大和ハウスグループが2007年に区画整理地を取得し、開発を開始して以降、継続的に開発を行っており、2015年に東北道と圏央道の接続がなされたことにより更に同エリアの利便性が向上しています。本投資法人は、同エリアで大和ハウスグループが開発した9物件のうち既に7物件を保有しており、加えて本募集により物流施設1物件及び商業施設1物件を取得する予定です。

町田・八王子エリアについては2004年のDプロジェクト町田用地取得以降、エリア一帯を開発しています。2013年には大和ハウスがイース高尾用地を取得し、分譲マンション、戸建分譲住宅地を含めた住・商一体の複合開発を実施しています。本投資法人は、同エリアで大和ハウスグループが開発した6物件のうち既に2物件を保有しており、加えて本募集により物流施設3物件を取得する予定です。

久喜エリアにおける大和ハウスグループの「面開発」

2007年	大和ハウスが菖蒲北部土地区画整理事業地内土地を取得
2011年	大和ハウスが土地（Dプロジェクト久喜 用地）を取得し開発
2012年	大和ハウスが土地（Dプロジェクト久喜 、 、 、 、 、 フォレオ菖蒲用地）を取得し開発
2013年	大和ハウスが土地（Dプロジェクト久喜 用地）を取得し開発
2014年	本投資法人が大和ハウスグループから2物件（Dプロジェクト久喜 、 ）取得
2015年	本投資法人が大和ハウスグループから4物件（Dプロジェクト久喜 、 、 、 ）取得
2018年	本投資法人が大和ハウスグループから1物件（Dプロジェクト久喜 ）取得
2019年	本投資法人が大和ハウスグループから2物件（Dプロジェクト久喜 、 フォレオ菖蒲）取得予定

■詳細街区図



■保有資産 ■取得予定資産

■広域地図



(注) 上記各物件のうち、「モラージュ菖蒲」については、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。

町田・八王子エリアにおける大和ハウスグループの「面開発」

2004年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト町田用地)を取得し開発
2006年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト八王子用地)を取得し開発
2009年	大和ハウスグループが土地(Dプロジェクト北八王子、 、 用地)を取得し開発
2012年	本投資法人が大和ハウスグループから2物件(Dプロジェクト町田、Dプロジェクト八王子)取得
2013年	大和ハウスがイーアス高尾用地を取得し、分譲マンション、戸建分譲住宅地を含めた住・商一体の複合開発を実施
2019年	本投資法人が大和ハウスグループから3物件(Dプロジェクト北八王子、 、) 取得予定

■詳細街区図(町田・八王子)



■詳細街区図(北八王子)



■広域地図



(6) 総合型REITの強みとポートフォリオの状況（取得予定資産取得後）

大和ハウスグループは、豊富な開発実績、外部成長機会の提供、テナントリレーション、高いブランド力、リーシング力、運営ノウハウといった強みを有していると、本投資法人は考えており、本投資法人は、強固なスポンサーサポートを背景に、下記の通り各アセットタイプの市況懸念に左右されにくい総合型REITの強みを発揮しています。

アセットタイプ	各マーケットの 主要な懸念事項	本投資法人の強み
物流施設	物流施設の大量供給による需給悪化懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期の賃貸借契約を締結したBTS型物流施設が中心 ・ 競争力の高い高機能型物流施設への重点投資 ・ 保有資産については、取得以来、稼働率100.0%を継続
居住施設	取引市場の過熱による物件取得機会の減少	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大和ハウスグループとのマスターリース契約に基づく安定稼働（大和ハウスグループマスターリース比率（注）：70.2%） ・ 合併以降、27か月連続で稼働率96.0%以上を実現 ・ 保有物件数133物件、賃貸可能戸数10,265戸に分散し、安定したポートフォリオ
商業施設	EC市場の拡大による競争環境の悪化懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期のサブリース契約や核テナントとの固定賃料での長期の賃貸借契約に基づいた高稼働率及び安定収益 ・ 食品スーパーを中心に、生活に密着した認知度の高いテナントにより構成される専門店集積型商業施設が中心
ホテル	景気感应度が高いことによるキャッシュ・フローの安定性への懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期の賃貸借契約を軸とした安定収益 ・ 鉄道等のターミナルへのアクセス性や施設の視認性に着目した高い競争力

(注) 「大和ハウスグループマスターリース比率」とは、本投資法人の保有する居住施設の年間賃料合計に対する、当該居住施設のうち大和ハウスグループをマスターリース会社とする居住施設の年間賃料合計の割合です。

ポートフォリオの状況

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り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

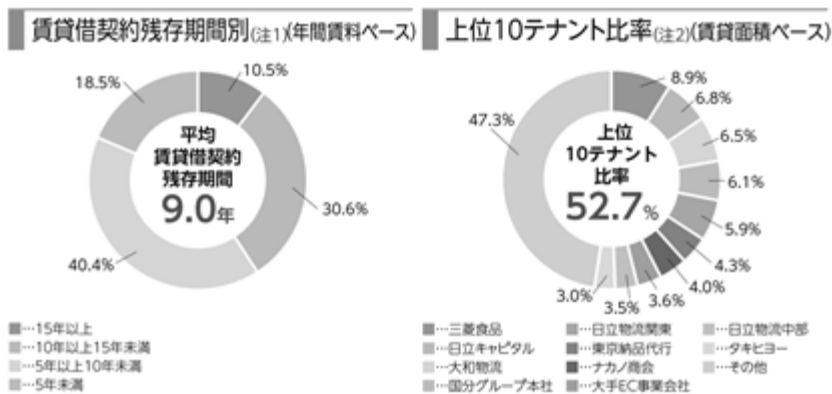
(イ) 物流施設の状況

本投資法人は、本書の日付現在、BTS型又はマルチテナント型(注1)の物流施設を59物件保有しており、取得予定資産としていずれもBTS型の物流施設を合計8物件取得する予定です。物流施設（特にBTS型物流施設）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の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。取得予定資産取得後のポートフォリオのうち物流施設については、BTS型比率及びマルチテナント型比率が取得（予定）価格ベースでそれぞれ91.3%及び8.7%となります。平均賃貸借契約期間(注2)は15.9年（年間賃料ベース）となり、長期の賃貸借契約が締結されています。取得予定資産の物流施設は、いずれも固定賃料による、平均賃貸借契約期間18.5年（年間賃料ベース）と長期の賃貸借契約が締結された、稼働率100.0%（2018年11月30日時点）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。

- (注1) 「BTS型」とは、将来的なテナントの入替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、「マルチテナント型」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。
- (注2) 「賃貸借契約期間」は、2018年11月30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、2018年11月30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)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。

取得予定資産取得後



- (注1) 「賃貸借契約残存期間」は、2019年4月10日から、2018年11月30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、2018年11月30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。

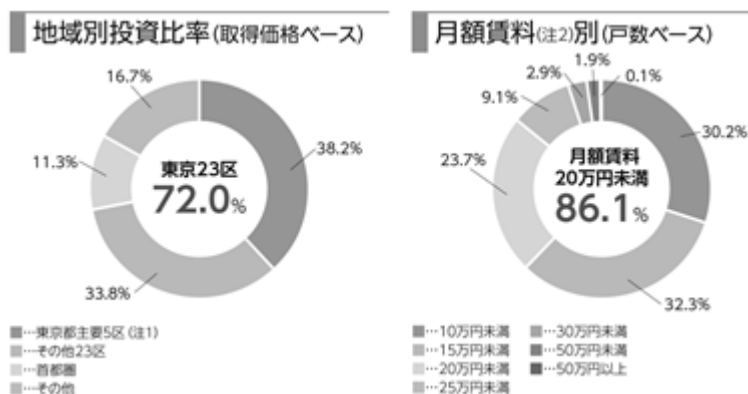
- (注2) 「上位10テナント比率」は、2018年11月30日現在における各保有資産及び各取得予定資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書(ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各保有資産及び各取得予定資産に係る転貸借契約書)上の賃貸面積の合計に対する上位10テナントの賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(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。取得予定資産取得後のポートフォリオのうち居住施設については、コンパクトタイプ及びファミリータイプ(注)の比率が戸数ベースでそれぞれ79.3%及び20.7%です。また、契約形態はサブリース型マスターリース比率とパススルー型マスターリース比率が年間賃料ベースでそれぞれ20.8%及び79.2%となっています。このように、単身世帯及び夫婦のみの世帯を主な対象としたコンパクトタイプが中心となっており、また、サブリース型マスターリース契約も一部取り入れていることにより、安定的な稼働が見込まれることから、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。

- (注) 「コンパクトタイプ」とは、専有面積が60㎡以下の住戸をいい、「ファミリータイプ」とは、専有面積が60㎡超の住戸をいいます。

取得予定資産取得後



(注1) 「東京都主要5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいい、「その他23区」は、東京都主要5区を除く東京都区内をいいます。

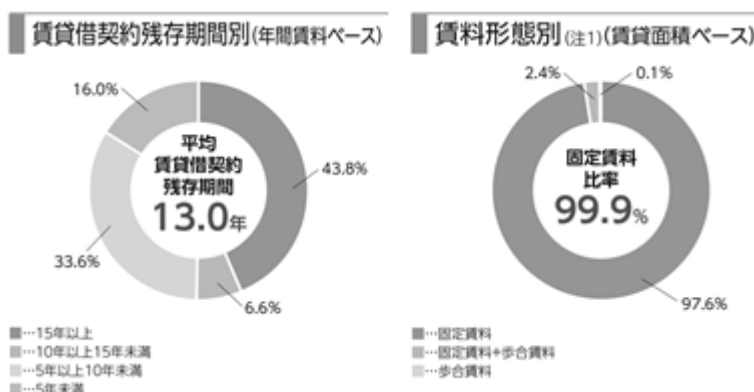
(注2) 「月額賃料」は、2018年11月30日現在における各保有資産について締結されている賃貸借契約書（ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合、2018年11月30日現在における各保有資産に係る転貸借契約書）上の月額賃料（共益費を含みます。）を記載しています。なお、マスターリース会社とサブリース型マスターリース契約が締結されている場合、当該マスターリース月額賃料を各住戸面積に応じて按分して算出した賃料を各戸の月額賃料としています。

(八) 商業施設の状況

本投資法人は、本書の日付現在、商業施設を18物件保有しており、取得予定資産として合計3物件の商業施設を取得する予定です。立地及びテナントの二つの観点重視し厳選して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。取得予定資産取得後のポートフォリオのうち商業施設については、サブリース型マスターリース比率、パススルー型マスターリース比率、直接契約(注)比率及び底地比率が年間賃料ベースでそれぞれ49.4%、18.9%、14.9%及び16.7%となります。平均賃貸借契約期間は年間賃料ベースで16.5年、平均賃貸借契約残存期間は年間賃料ベースで13.0年、固定賃料比率は賃貸面積ベースで99.9%となり、長期サブリース契約や固定賃料での長期の賃貸借契約に基づいた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。

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

取得予定資産取得後



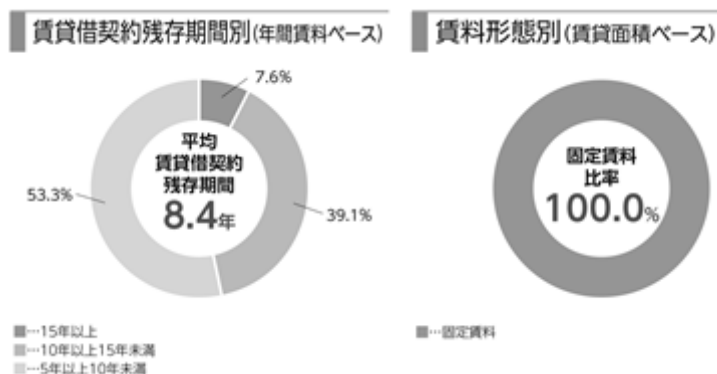
(注1) 「賃料形態」は、2018年11月30日現在における各保有資産及び各取得予定資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2018年11月30日現在における各保有資産及び各取得予定資産に係る転貸借契約書）に基づく各賃料形態を記載しています。

(注2) 本「(八) 商業施設の状況」において、「イースつくば」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契約が、「フォレオ菖蒲」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それぞれ締結される予定であることから、2018年11月30日現在において、締結後又は変更後のサブリース型マスターリース契約がそれぞれ締結されているものとして、同契約の内容に基づき算定しています。また、「クロスモール(底地)」は、2018年12月7日付で締結された事業用定期借地権設定契約の内容に、「COMBOX310」は、2018年12月7日付で締結された定期建物賃貸借契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書により変更された後の内容に基づきそれぞれ算定しています。なお、「フォレオ博多」は、建物とは別に、賃借人に対し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しており、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。

(二) ホテルの状況

本投資法人は、本書の日付現在、ホテル2物件を保有しており、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名古屋新幹線口を取得する予定です。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収益の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。取得予定資産取得後のポートフォリオのうちホテルについては、ダイワロイネットホテル比率及びその他ホテル比率が取得(予定)価格ベースでそれぞれ86.4%及び13.6%となり、大和ハウスグループによる運営が中心です。平均賃貸借契約期間(注)は年間賃料ベースで12.0年となります。現在運用しているホテルについては、いずれも固定賃料となっていますが、今後、変動賃料の採用による内部成長機会の拡大も検討していく方針です。

取得予定資産取得後



(注) 本「(二) ホテルの状況」において、ホテルに該当する物件が他の用途にも供されている複合用途不動産である場合は、当該物件のホテル部分の賃貸借契約のみを対象とし、ホテル部分以外の賃貸借契約は対象としていません。なお、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」は、本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借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算定しています。また、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」は、2018年12月6日付で締結されたマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書の内容に基づき算定しています。

(7) 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12月末時点におけるLTV(のれんを除く)は45.4%であり、新規借入れ実行後は45.3%に低下する見込みです(注)。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、2018年11月30日付で借入限度額を250億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)(のれんを除く)」は、前記「(4) ポートフォリオハイライト(取得予定資産取得後) < 着実な成長と長期的な安定収益確保の軌跡 >」(注6)の定義をご参照下さい。なお、当該参照先における「取得予定資産取得後」に関する定義は、「新規借入れ実行後」に関する定義としても該当します。以下同じです。

2018年12月の借入れ、2019年3月の借換え及び新規借入れの概要

本投資法人は、2018年12月7日に、クロスモール(底地)及びCOMBOX310の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下の借入れを行いました。

< 2018年12月の借入れの概要 >

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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社かんぽ生命保険 株式会社三菱UFJ銀行	5,000	固定金利	10.1年	2018年 12月7日	2028年 12月29日	期限 一括 弁済	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

また、本投資法人は、2019年3月27日(借入残高4,000百万円)及び2019年3月29日(借入残高7,600百万円)に返済期日が到来する既存借入金の返済資金に充当するために以下の借換えを行います。

< 2019年3月の借換の概要 >

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	使途	摘要
長期	三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	4,000	変動金利	3.4年	2019年 3月27日	2022年 8月31日	期限 一括 弁済	既存借入 金の返済 資金	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行	7,600	固定金利	6.5年	2019年 3月29日	2025年 9月30日			
合計		11,600	-	-	-	-	-	-	-

(注) 上記借換えは、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。

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	使途	摘要
長期	三井住友海上火災保険株式 会社	1,000	固定金利	7.1年	2019年 4月5日	2026年 4月30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
	日本生命保険相互会社	500		8.1年		2027年 4月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	1,500		9.1年		2028年 4月28日			
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	6,000	変動金利	3.6年	2022年 10月31日				
	株式会社三井住友銀行 農林中央金庫 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 信金中央金庫 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 株式会社伊予銀行 株式会社中国銀行	8,100	固定金利	5.6年	2019年 4月10日	2024年 10月31日			
	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行	10,400	固定金利 (注1)	10.0年	-	2029年 4月27日			
合計	27,500	-	-	-	-	-	-	-	

(注1) 個別タームローン貸付契約は変動金利ですが、本投資法人は、金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。

(注2) 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（新規借入れ実行後）

	2018年12月末	新規借入れ実行後(注5)
有利子負債総額	321,268百万円	348,768百万円
借入金総額	302,268百万円	329,768百万円
投資法人債総額	19,000百万円	19,000百万円
LTV（のれんを除く）	45.4%	45.3%
LTV（のれんを含む）(注1)	41.3%	41.6%
長期負債比率(注2)	93.3%	89.4%
固定金利比率(注3)	95.5%	95.2%
平均残存年数(注4)	5.2年	5.3年
コミットメントライン	25,000百万円	25,000百万円

(注1) 「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12月末の有利子負債の総額 = 2018年8月期末の有利子負債の総額314,268百万円 + 2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

新規借入れ実行後の有利子負債の総額 = 2018年12月末の有利子負債の総額321,268百万円 + 2019年1月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

(2) 2018年12月末の総資産 = 2018年8月期末の総資産771,281百万円 + 2018年9月1日から2018年12月末までの有利子負債増加額7,000百万円

新規借入れ実行後の総資産 = 2018年12月末の総資産 + 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）35,445百万円 + 2019年1月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額27,500百万円

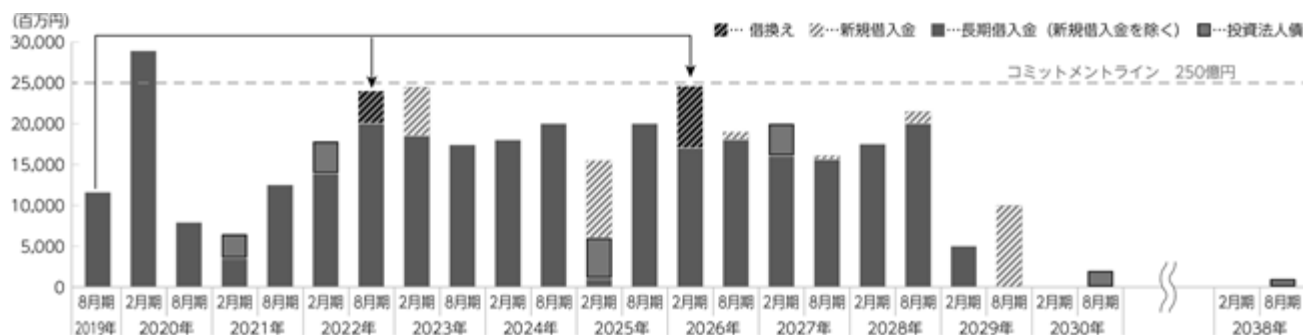
上記においては、本募集による発行価額の総額として33,050,586,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,394,970,000円を見込んでいます（2019年2月1日現在の東京証券取引所における終値257,400円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり239,497円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込み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）（のれんを含む）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）（のれんを含む）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、各記載時点の有利子負債における満期弁済日又は償還期限までの期間を有利子負債額に基づいて加重平均して算出しています。
- (注5) 新規借入れ実行後の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、新規借入れ実行後の実際の数値と一致するとは限りません。

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 (%)	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	60,109	18.2	三井住友海上火災保険株式会社	4,000	1.2
株式会社三井住友銀行	60,100	18.2	株式会社福岡銀行	3,000	0.9
株式会社三菱UFJ銀行	56,954	17.3	株式会社千葉銀行	2,465	0.7
株式会社みずほ銀行	52,100	15.8	株式会社七十七銀行	2,000	0.6
株式会社日本政策投資銀行	17,900	5.4	株式会社西日本シティ銀行	2,000	0.6
農林中央金庫	13,810	4.2	株式会社伊予銀行	1,500	0.5
株式会社あおぞら銀行	13,061	4.0	株式会社中国銀行	1,500	0.5
株式会社りそな銀行	11,500	3.5	株式会社静岡銀行	1,260	0.4
みずほ信託銀行株式会社	7,908	2.4	株式会社かんぽ生命保険	1,100	0.3
日本生命保険相互会社	5,000	1.5	株式会社京都銀行	1,000	0.3
株式会社新生銀行	5,000	1.5	第一生命保険株式会社	1,000	0.3
信金中央金庫	4,500	1.4	太陽生命保険株式会社	1,000	0.3
			合計	329,768	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信用格付（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。本投資法人のR&Iの発行体格付は、公募増資による継続的なレバレッジ（LTV）の低下、豊富なパイプラインを活用した資産規模の拡大、保有物件における収益の安定性の高さが評価され、2018年8月に従前の「A+（安定的）」から「A+（ポジティブ）」へと方向性の引き上げがなされています。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）
発行体格付	A+（ポジティブ）

(8) 大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンの活用

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、リゾートホテル、都市型ホテル、ホームセンターの経営等、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、以上のような用地取得、設計・施工から管理・運営までの事業をグループ内で一貫通貫で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共生戦略を実行し、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>



大和ハウス及び本資産運用会社による持投資口会制度の導入

2018年5月に日本証券業協会が「持投資口制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、大和ハウス及び本資産運用会社の役員及び従業員を対象とした持投資口会制度を導入する方針です。

対象(予定)者	導入(予定)時期
大和ハウス 役員	2018年11月
大和ハウス 従業員 16,275名(2018年4月1日時点)	2019年
本資産運用会社 役員及び従業員 59名(注) (2018年12月31日時点)	2019年

(注) 大和ハウスからの出向者も含まれます。

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9.6%)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。なお、引受人は、大和ハウスに対し、本投資法人の指定する販売先として、国内一般募集における本投資口のうち、2,000口を販売し、保有口数は187,200口となる予定であり、本募集及び本件第三者割当後は発行済投資口数の9.0%(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10,000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9.1%になる予定です。

大和ハウスグループが展開する物件ブランド

大和ハウスグループは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として様々な領域で事業を展開しており、各アセットタイプ毎に多様なブランドを展開しています。

物流施設

Dプロジェクト <大和ハウス>

入居する企業のニーズに合わせて設計・開発を行う、大和ハウスの物流施設開発プロジェクト。建設用地の選定から、施設構造、施設内設備に至るまで、入居企業の幅広いニーズに合わせた開発により、仕分け作業の効率化や、安全性の向上などに寄与



DPL — ディープロジェクト・ロジスティクス — <大和ハウス>

これまでに3,000棟以上の物流施設の開発や、Dプロジェクトにおけるオーダーメイド型施設の開発によって培ったノウハウを基にした、複数の企業が入居できるマルチテナント型の物流施設開発プロジェクト。計算された動線のためのランプウェイ型スロープや、入居企業に合わせた可変レイアウトを備えた、高機能の物流施設を提供



居住施設

CASTALIA — カスタリア — <本投資法人>

ギリシャ神話に登場する「カスタリアの泉」を語源とし、居住者の感性豊かなライフスタイルに新風を吹き込んでいくスタイリッシュな賃貸マンション
*この泉に触れたり、水音を聞いたりは詩文の才能やインスピレーションを授かるとされています



Royal Parks — ロイヤルパークス — <大和ハウス>

「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、豊かで快適な生活を入居者に提供するとともに、より付加価値の高い賃貸マンションの供給を目指して大和ハウスが三大都市圏を中心に開発した都心型賃貸マンション



分譲マンションのブランド

PREMIST — プレミスト —
<大和ハウス>

INITIA — イニシア —
<コスモスイニシア>

商業施設

iias — イーアス — <大和ハウス>

昨日よりも、より良い今日を送るための「知性=intelligence」、自分らしく、豊かな毎日を楽しむための「独自性=identity」、心から、気持ちよく暮らしていくための「快適性=amenity」。これらの3つのネーミングコンセプトが、豊かに「共存=symbiosis」し合うことで、地域社会及び、施設を訪れる人の「良い明日」を築いていくことをコンセプトにした商業施設

iias



FOLEO — フォレオ — <大和ハウス>

F (Forest: 森「緑と潤いに満ちた豊かさの象徴」)、O (Oasis: 憩いの場所「安らぎと潤いを提供できる場所」)、L (Life: 暮らし「そこに住まう人々の生活」)、E (Ecology: 環境「自然環境のみならず、暮らしのための豊かで調和の取れた環境」)、O (On&Off: オン・オフ「オンタイムもオフタイムもいつも人々が集える施設」)をコンセプトにした複合型商業施設

FOLEO



アクロスモール/アクロスプラザ <大和情報サービス>

本来「横切る」という意味であり、「交差点」や「人が行き交う」といった意味もある「アクロス」。多くの「人が行き交う」場所として、ショッピングや様々なサービスを通じて地域の人々が集う、人と人との交わりを大切にしたいショッピングモール及びコミュニケーションタウンセンター

ACROSS MALL
アクロスモール

ACROSS PLAZA
アクロスプラザ



その他の主なブランド

Frespo — フレスポ —
<大和リース>

BIVI — ビビー —
<大和リース>

COMBOX — コムボックス —
<大和ロイヤル>

ホテル

ダイワロイネットホテル <ダイワロイヤル>

「安全、安心、清潔 そして「心からのおもてなし」。「快適と安らぎを追求した安心と信頼のある空間の創造」をコンセプトに、ワンランク上の快適性と機能性を追求したビジネスホテル



Daiwa Roynet Hotels



ダイワロイヤルホテル <大和リゾート>

「ハジマル、ユメ。」をコンセプトに「躍動」、「別世界」、「誇り」、「伝統」の4つのテーマに分類し、地域の特性を活かしたリゾートライフを提供するホテル



その他の主なブランド

大阪第一ホテル
<大阪マルビル>

ロイトン札幌
<大和リゾート>

DAIWA ROYAL HOTEL CITY
<ダイワロイヤルホテルシティ>

MIMARU
<コスモスイニシア>

ラ・ジェント・ホテル
<大和ハウス>

(出所) 大和ハウス

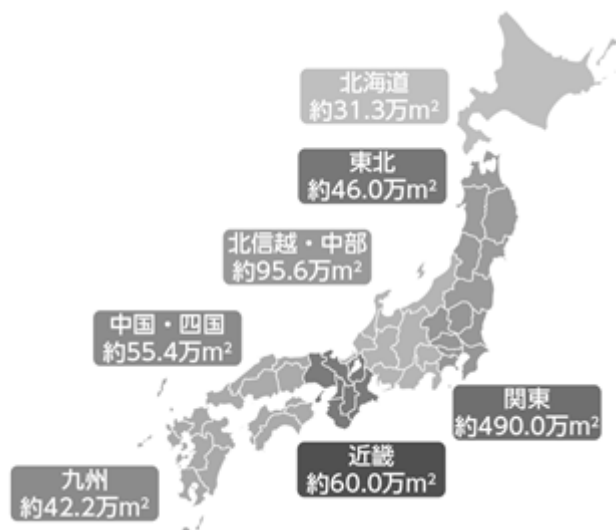
(注) 上記各ブランドの物件について、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はありません。

大和ハウスグループの物流施設部門の取り組み

<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。大和ハウスの物流施設の全国における開発敷地面積は合計820.7万㎡（2018年3月末累計実績（施工中・予定を含みます。））となっています。加えて、人材不足・人件費高騰・輸送費高騰・積載効率低下・設備導入コスト等の物流における各領域の課題を先進技術の導入で解決する次世代物流センターを展開しています。

(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。



(出所) 大和ハウスグループ「統合報告書2018」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 大和ハウス単体。2018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が提案する次世代物流センター～Intelligent Logistics Center～>

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、更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。



(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） >



大和ハウスグループの商業施設部門の取り組み

大和ハウスグループは、40年以上にわたり、商業施設の企画開発・建設からテナントリーシング・管理・運営まで一貫して推進し、大型ショッピングセンターをはじめとする商業施設を全国で展開しています。

2017年度末時点において、大和ハウスグループは累計42,441棟の商業施設を施工しており、転貸建物の貸付可能面積は6,157,287㎡、入居率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）は99.1%にのぼっており、集客力の高いテナント企業誘致により収益性を確保するとともに、多様な価値を提供できる地域コミュニティの核となる施設のあり方を追求しています。大和ハウスグループの事業資源を活かしたフィットネスクラブ、ビジネスホテル等の提案を通じて、地域の特性に合った、魅力あふれる商業施設の開発に取り組んでいます。

また、大和ハウスグループはLOC（Land Owner and Company）システムとして、土地活用を希望する土地オーナーと、出店を希望するテナント企業とを結び付ける独自の事業モデルを展開しています。2018年3月末現在、国内73事業所の約700名の営業員が全国の約4.8万人の土地オーナーと4,000社を超えるテナント企業のニーズを把握しており、双方のニーズに適切に対応することで、商業施設の受注を拡大しています。

商業施設の運営状況

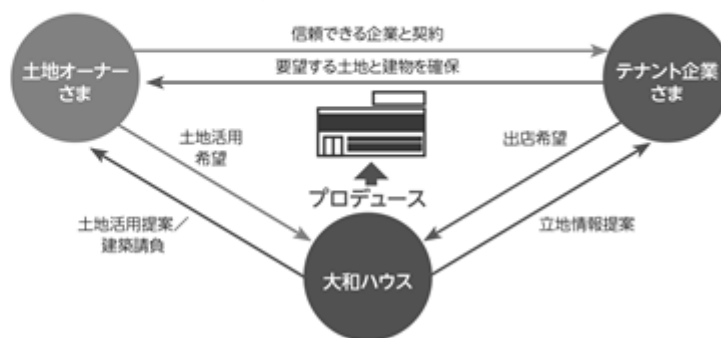


(出所) 「商業施設の運営状況」については、大和ハウスグループ「統合報告書2015」乃至「統合報告書2018」を基に本資産運用会社にて作成

「LOCシステム」については、大和ハウスグループ「統合報告書2018」を基に本資産運用会社にて作成

LOCシステム

LOCシステムでは、2018年3月末現在、国内73事業所の約700名の営業員が全国の約4.8万人の土地オーナーと4,000社を超えるテナント企業のニーズを把握しています



大和ハウスグループのホテル部門の取り組み

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、40年以上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」「大阪第一ホテル」「ロイトン札幌」等の52ホテル（2018年3月31日現在）を展開しています。また、近年、「DAIWA ROYAL HOTEL CITY」、「APARTMENT HOTEL MIMARU」、「ラ・ジェント・ホテル」の新ブランドを立ち上げ、インバウンド観光客に人気のエリアを中心に展開しています。

都市型ホテル

ダイワロイネットホテル：46か所
ラ・ジェント・ホテル：3か所
APARTMENT HOTEL MIMARU
ロイトン札幌
大阪マルビル（大阪第一ホテル）



ダイワロイネットホテル銀座



大阪マルビル(大阪第一ホテル)



ロイトン札幌



ラ・ジェント・ホテル東京ベイ

(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(2018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、「DAIWA ROYAL HOTEL(ダイワロイヤルホテル)」(2018年4月1日にリブランドを実施)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を目指しています。



沖縄残波岬ロイヤルホテル



南淡路ロイヤルホテル

(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、取得予定資産を除き、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	竣工年月	階数	延床面積
Dプロジェクト 城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739m ²
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	57,198m ²
Dプロジェクト 西淀川	BTS型	大阪府大阪市	2010年9月	2階建	41,854m ²
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	90,486m ²
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	65,341m ²
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	27,995m ²
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	82,685m ²
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	121,818m ²
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	92,924m ²
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年6月	5階建	88,050m ²
DPL流山	マルチテナント型	千葉県流山市	2018年3月	4階建	141,316m ²
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	28,043m ²
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	63,098m ²
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	33,448m ²

居住施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工（予定）年月	戸数
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)	愛知県名古屋市	2015年2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)	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) 「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	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	80,758m ²
イーアスつくば (準共有持分70%)	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509m ² (全体)(注)

(注) 「イーアスつくば」は、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分の30%を取得した後は、大和ハウスグループが保有する準共有持分の持分割合は70%となりますが、延床面積は本物件全体の数値を記載しています。

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
ダイワロイネットホテル東京有明	ホテル／商業施設／コンベンション(注)	東京都江東区	2018年9月	地下1階、17階建	22,500㎡
(仮称)大阪市中央区高麗橋二丁目プロジェクト	ホテル	大阪府大阪市	2020年3月	13階建	6,196㎡
アゴーラ・金沢	ホテル	石川県金沢市	2019年9月	12階建	7,615㎡
(仮称)長崎銅座ビル	ホテル	長崎県長崎市	2020年2月	12階建	6,770㎡

(注) 「ダイワロイネットホテル東京有明」は、2つ以上の異なる用途に供される複合用途不動産（複合施設）ですが、それぞれの用途における賃貸可能面積割合のうちホテルに係る割合が最も高いため、仮に本投資法人が当該物件を取得した場合、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおいては、ホテルに分類されることとなります。

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	39,460㎡
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	47,123㎡
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となります。

(9) 分配方針

本投資法人は、2018年8月期末現在、10,785百万円（2018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、8,804百万円）の一時差異等調整積立金及び1,964百万円（2018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、1,986百万円）の分配準備積立金を有しています。

本投資法人は、合併に伴い、2017年2月期より分配方針の一部を変更し、のれん償却額相当額を内部留保（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ことを方針としています。

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新投資口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1)。

なお、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、のれん償却額相当額について、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。

本投資法人は、内部留保の機動的な活用及び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2)を目指す方針です。

(注1) 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2) 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。

(10) サステナビリティに関する取り組み

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」に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指しています。

<大和ハウスのESGインデックス組入れ状況及び社外からの評価>

組入れインデックス名・表彰名	実施団体	評価結果・スコア・組入れ状況
FTSE4Good Index Series	FTSE Russell社	2005年3月から継続して組入れ レーティング3.9（5.0満点中）（2018年6月現在）
FTSE Blossom Japan Index	FTSE Russell社	レーティング3.9（5.0満点中）（2018年6月現在）
MSCI World ESG Leaders Index	MSCI社	2013年度以降「AA」の評価を獲得
MSCI World SRI Index	MSCI社	2013年度以降「AA」の評価を獲得
MSCI Japan ESG Select Leaders Index	MSCI社	2013年度以降「AA」の評価を獲得
Dow Jones Sustainability Indices	S&P Dow Jones Indices社とRobeco SAM社	2013年度から組入れ 総合スコア58点（100点満点中）（2018年9月現在）
なでしこ銘柄	経済産業省と東京証券取引所	2018年度に4年連続で選出
エコ・ファースト企業	環境省	2018年8月にエコ・ファースト企業として認定
攻めのIT経営銘柄2018	経済産業省と東京証券取引所	2018年度に3年連続で選出
健康経営優良法人2018	経済産業省	2018年2月に大規模法人部門（ホワイト500）に2年連続で認定

（出所）大和ハウスグループ「サステナビリティレポート2018」等の開示資料を基に本資産運用会社にて作成

（注）別段の記載のない限り、2018年12月31日時点の評価結果、スコア及び組入れ状況を記載しています。

(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）（以下「ESG」といいます。）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（生物多様性保全）
3. 資源保護（廃棄物削減・水資源保護）
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) サステナビリティ目標

本資産運用会社は、資産運用業務における省エネルギー、温室効果ガス排出削減等を重要な環境課題として認識して個別のポリシーを設け、環境負荷の低減を図っています。


エネルギー使用量の削減目標（中長期目標）としては、個別物件については、2018年から2027年の10年間でエネルギー消費原単位及びCO2排出原単位を10%削減することを目標とします。

(八) サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づくESGへの配慮を推進していくために、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制、ステークホルダーとの協働、情報開示方針等について定め、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図るとともに、サステナビリティ委員会を原則として3か月に1回以上開催し、サステナビリティに係る目標や施策を検討し、目標や各種施策の実行に取り組んでいます。

(二) 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、2018年12月31日現在、物流施設、居住施設、商業施設、その他資産の各用途にわたり合計19物件で取得しています。認証取得割合は31.1%（賃貸可能面積ベース（底地物件除く））です。



	★★★★★	★★★★	★★★	★★	合計 (件)
物流施設	2	8	3	—	13
居住施設	—	1	3	—	4
商業施設	—	—	—	1	1
その他資産	—	—	1	—	1

(ホ) 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ESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、本投資法人は、2018年に実施されたGRESBにおいて、環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れているとの高評価を受けた参加者に与えられる「Green Star」を初めて取得しました。また、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価の「GRESBレーティング」においては「2スター」の評価を獲得しています。



(11) 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。

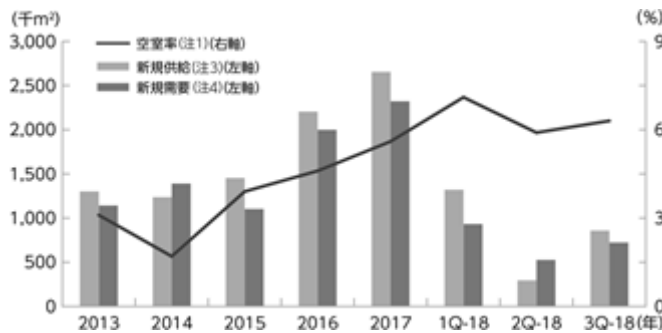
(イ) 三大都市圏における中大型物流施設の需給動向

三大都市圏(注1)における中大型物流施設(注2)の需要は堅調に拡大しており、中大型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1) 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。

(注2) 「中大型物流施設」とは、シービーアールイー株式会社が調査対象とする首都圏、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いいます。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、2018年9月現在の対象物件は、首都圏360棟、中部圏29棟、近畿圏92棟です。



(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 「空室率」とは、シービ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2)に定義します。)を、同社の調査に基づく貸室面積(注2)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。

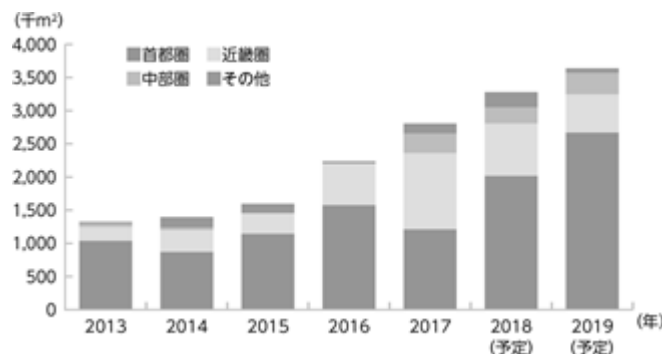
(注2) 「賃貸用物流施設の空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は、いずれも含みません。また、「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸用物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれますが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。

(注3) 「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4) 「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

中大型物流施設の供給量は2013年以降増加しており、2018年には約3,281千㎡、2019年には約3,641千㎡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中大型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。

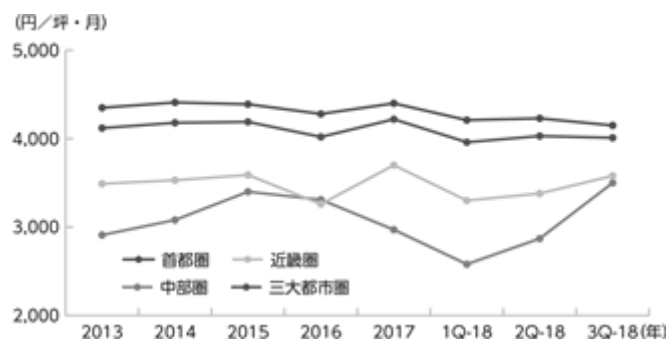


(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 2018年及び2019年の新規供給の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2018年6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中大型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2013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。

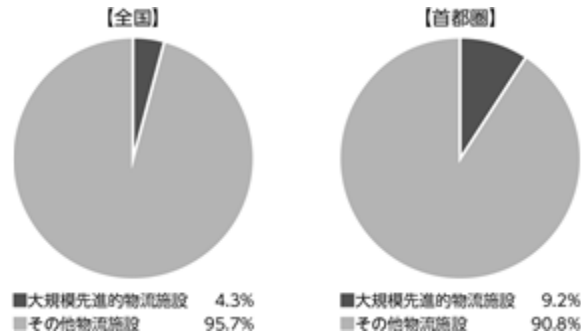


(出所) シービーアールイー株式会社

(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)

2018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4.3%、また首都圏においては9.2%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。



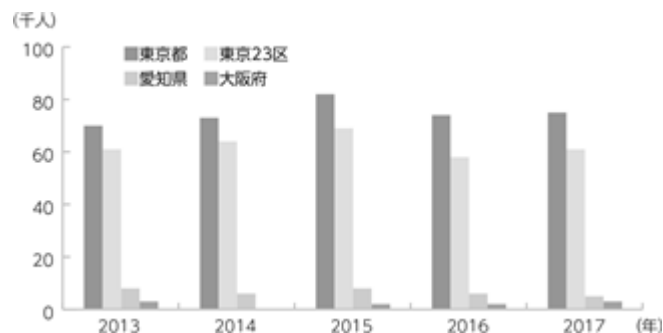
(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 「大規模先進的物流施設が市場量に占める割合」は、2018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、原則として床荷重1.5t/㎡以上、天井高5.5m以上、柱スパン10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。

居住施設を取り巻く事業環境

(イ) 都道府県間移動者の転入超過数(日本人)

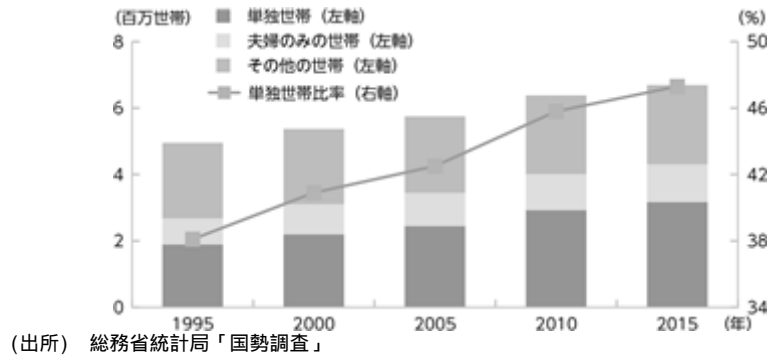
2017年における日本人の都道府県間移動者の転入超過数では、東京都が約7万5千人の増加、愛知県が約5千人の増加、大阪府が約3千人の増加となっており、特に東京都への人口流入が続いています。東京都への人口流入の継続と相俟って、都内の賃貸居住施設においては今後も安定収入を享受できると、本投資法人は考えています。



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(ロ) 東京都の世帯数

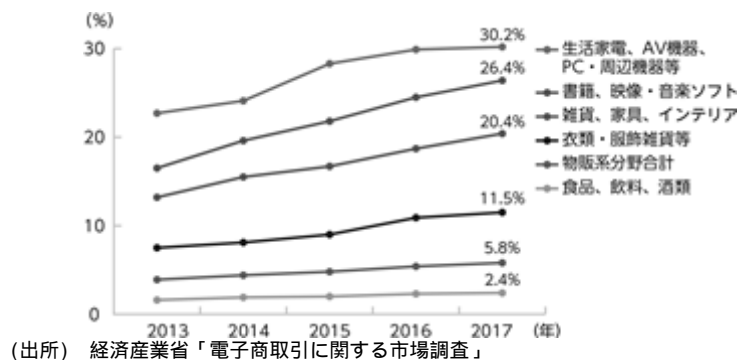
東京都への人口流入を背景に世帯数は増加しています。中でも、賃貸居住施設の需要が比較的強いと本投資法人が考える単独世帯の比率は上昇傾向にあります。



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。

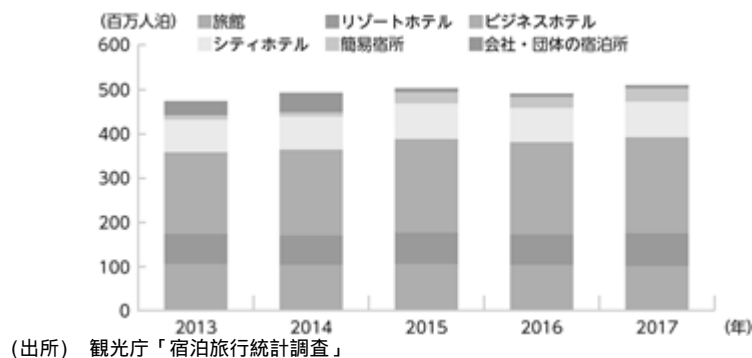
< BtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率 >



ホテルを取り巻く事業環境

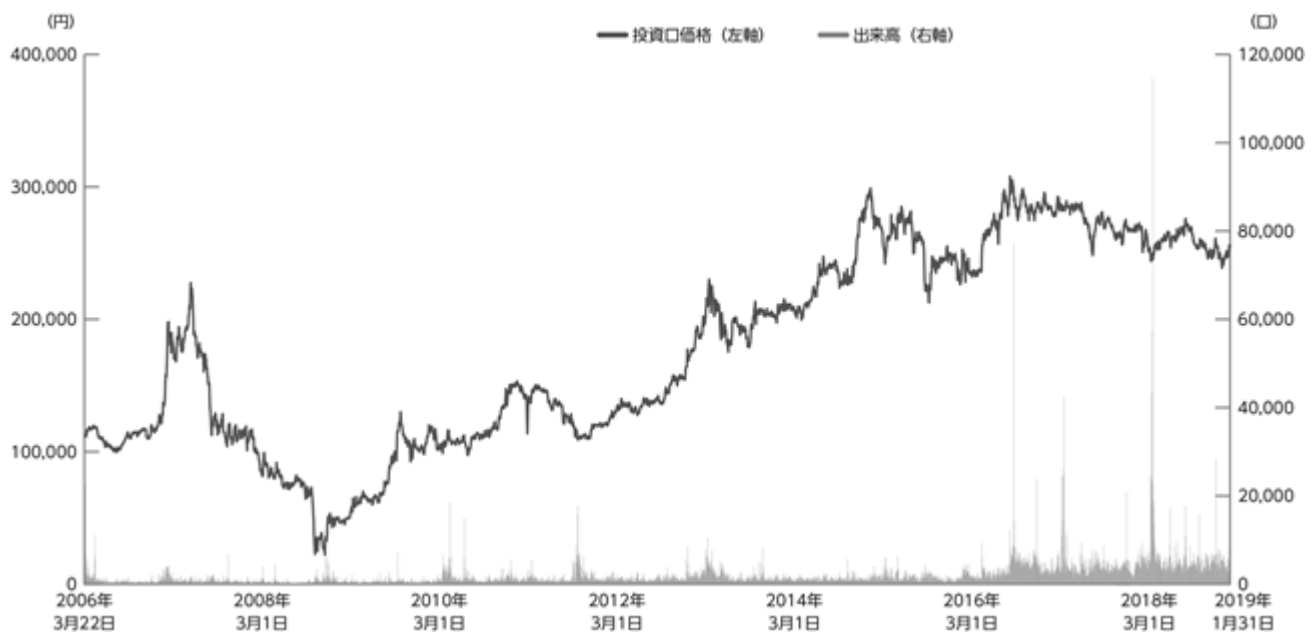
2017年における延べ宿泊者数は約5億1千万人泊と、観光庁による宿泊旅行統計調査開始以来の最高値を更新しており、宿泊施設タイプ別では、特にビジネスホテルの宿泊需要が堅調に推移しています。ビジネスでの堅調な宿泊需要に加え、日本政府によるビジット・ジャパン事業の推進等により外国人客の増加もあり、ホテルの宿泊需要は安定的に推移していくものと、本投資法人は考えています。

< 宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数 >



(12) 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2019年1月31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。



(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 新規取得資産に係る個別不動産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

本投資法人は、取得機会の確保のために2019年2月8日付で、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」以外の取得予定資産については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、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」については物件取得に係る基本協定書(注1)を締結しました。本売買契約及び物件取得に係る基本協定書は、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2)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が条件とされており、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。

また、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」について締結される予定の売買契約においても、上記と同様の規定が設けられる予定です。

したがって、資金調達が完了できず取得予定資産に係るフォワード・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1) 物件取得に係る基本協定書には本資産運用会社も当事者となっています。本投資法人は、当該基本協定書に基づき、決済日である2019年4月5日までに、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」の信託受益権売買契約を締結する予定です。

(注2) 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は決済・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、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」の物件取得に係る基本協定書については、当該基本協定書に基づく信託受益権売買契約の締結日が決済日である2019年4月5日より1か月以上前の日となる可能性があること等に鑑み、当該基本協定書もフォワード・コミットメント等に該当するものとして取り扱います。

なお、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」の物件取得に係る基本協定書において、本投資法人及び本資産運用会社並びに売主は、売主及び本投資法人において法令及び内部規則に基づき必要な内部手続きが完了することを条件として、売主及び本投資法人との間で信託受益権売買契約を締結することを合意しています。当該内部手続きを一方が実施しない場合、相手方は、催告の上、当該協定書を解除することができますが、この場合、売主及び本投資法人は相互に一切の損害、損失及び費用の賠償その他何らの請求も行わないものとされています。

なお、以下に記載する各物件の「物件番号」、「用途」、「タイプ」、「取得日」、「取得予定日」、「取得価格」、「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、2018年11月30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、「取得日」欄、「取得予定日」欄、「取得価格」欄及び「取得予定価格」欄の記載について

- 「物件番号」は、新規取得資産について、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、Rは商業施設を、H0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、RUはアーバン型をそれぞれ表します。
- 「用途」は、新規取得資産について、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、新規取得資産について、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
----	---	---

< 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ズドモール(注1)、オープンモール(注2)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

(注1) 「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。

(注2) 「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。

- ・ 「取得日」は、2019年2月期取得資産について、本投資法人が売主から当該資産を取得した日を記載しています。
- ・ 「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又は物件取得に係る基本協定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。
- ・ 「取得価格」とは、2019年2月期取得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、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。
- ・ 「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る各売買契約書又は物件取得に係る基本協定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、新規取得資産について、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、新規取得資産について、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、新規取得資産に関して、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「建蔽率」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蔽率の上限値(指定建蔽率)を記載しています。指定建蔽率は、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蔽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、主である建物の登記簿上の新築時点を記載しています。
 - ・ 「担保設定の有無」は、新規取得資産について、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、新規取得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、新規取得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、2018年11月30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）会社との転賃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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30日現在における各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。
 - ・ 「テナント数」は、2018年11月30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、2018年11月30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（消費税等を含んでいません。）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、2018年11月30日現在にお

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(消費税等を含んでいません。)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、2018年11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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30日現在における各新規取得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、2018年11月30日現在における各新規取得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、各取得(予定)日時点から、2018年11月30日現在における各新規取得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、2018年11月30日現在における各新規取得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、2018年11月30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、新規取得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、新規取得資産の評価額、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) 新規取得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、ホテル及びその他資産について、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、ジョーンズラングラサル株式会社又は株式会社日本ホテルアプレイザルに、新規取得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新規取得資産の基本的性格、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。当該新規取得資産の評価は、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新規取得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。

2019年2月期取得資産

物件番号	DPL北九州		用途	物流施設	
LM-003			タイプ	マルチテナント型	
取得日	2018年9月27日		取得価格	3,510百万円	
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9月30日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉南区曾根北町2633番5			
	住所	福岡県北九州市小倉南区曾根北町5番14号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	31,460.00㎡		延床面積	14,693.40㎡（A棟） 12,023.35㎡（B棟）
	用途地域	工業地域		種類	倉庫（A/B棟）
	建蔽率	60%（注1）		構造	鉄骨造（A/B棟）
	容積率	200%		階数	2階建（A棟） 3階建（B棟）
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年10月21日（A棟） 2016年12月9日（B棟）	
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9月		
短期修繕費	0千円	PML	1.1%		
長期修繕費	84,977千円（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	26,672.98㎡	テナント数	1		
賃貸面積	26,672.98㎡	年間賃料	非開示（注2）		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示（注2）		
平均賃貸借契約期間	10.0年	平均賃貸借契約 残存期間	8.5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	ヤマエ久野株式会社、株式会社九倉、旭食品株式会社				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

北九州市の南東部に位置し、北九州都市高速道路1号線「長野IC」及び九州自動車道「小倉東IC」へ約3.0kmであり、北九州市内全域及び福岡市方面へもアクセス良好な立地です。周辺は、物流施設・営業所・工場等の事業所が一帯に集積する産業エリアとなっているため、操業上の近隣対策の懸念はなく、24時間操業・多頻度配送等が可能な良好な物流環境にあります。雇用確保の面においては、背後に住宅地域が形成されていることから、従業員・パート確保については特段問題が生じないと考えられます。

スペック

本物件のA棟は延床面積約4,445坪、2階建(倉庫)、B棟は延床面積約3,637坪、2階建(倉庫)のマルチテナント型の物流施設です。基本仕様は、天井高は5.0m以上を確保しており、床荷重は1階2.0t/m²、2階1.5t/m²であり、柱間隔はA棟が10.5m×10.5m、B棟が10.5m×11.5mと、高い汎用性を有しています。荷物用エレベーターはA棟が3基、B棟が2基、垂直搬送機はA棟が3基、B棟が4基設置されており、庫内搬送能力を十分に有しています。駐車場は、従業員用が181台分、トラック待機スペースが30台分設置されており、十分なスペースが確保されています。

(注1) 本物件の建蔽率は本来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	DPL北九州
鑑定評価額	3,560百万円
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8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,560百万円	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	3,510百万円	
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	202百万円	
一時金の運用益		非開示(注)
資本的支出		
純収益	196百万円	
還元利回り	5.6%	広域の見地から政令市等大都市の郊外又は地方拠点都市における物流施設の取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個性を勘案し、また、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	3,580百万円	
割引率	A棟： (1～5年度) 5.5% (6～10年度) 5.6% (11年度～) 5.7% B棟： (1～3年度) 5.5% (4～8年度) 5.6% (9年度～) 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	3,770百万円	
土地比率	24.2%	
建物比率	75.8%	
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	クロスモール（底地）		用途	商業施設	
RM-011			タイプ	モール型	
取得日	2018年12月7日		取得価格	3,250百万円	
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12月31日	
所在地	地番	大阪府堺市南区原山台五丁456番67			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	30,824.72㎡		延床面積	-
	用途地域	準工業地域		種類	-
	建蔽率	60%		構造	-
	容積率	200%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
賃貸借の概要(注)					
賃貸可能面積	30,824.72㎡		テナント数	1	
賃貸面積	30,824.72㎡		年間賃料	181,212千円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	151,010千円	
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	-				
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	大和情報サービス株式会社				
契約形態	事業用定期借地権設定契約				
契約期間	2018年12月7日から2038年12月31日				
賃料改定	賃貸人及び賃借人は、借地権の存続期間中は、初回を2019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、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

本物件は、泉北高速鉄道「梅・美木多」駅の南東約1.0kmに位置し、泉北ニュータウンの原山台団地と戸建分譲エリアに囲まれた立地です。ニュータウン立地のため整備された道路に囲まれており、近隣からのアプローチもスムーズで、また、「梅・美木多」駅から無料シャトルバスが1時間に3本程度運行しているほか、路線バスの利用もできます。

テナント構成

本物件は、総合ディスカウントストアの「ドン・キホーテ」、食品スーパーの「イズミヤ」、シネマコンプレックスの「TOHOシネマズ 泉北」を核テナントとして、ファッション、雑貨、サービス等の店舗で構成される専門店ゾーンを複合する商業施設です。A館、B館、C館、D館の4棟で形成されています。最寄駅の「梅・美木多」駅の商業集積度は低く、本物件が中心的な商業機能を担い、地域に根差した商業施設となっています。

商圈特性等

商圈距離別人口は、1km圏1.7万人、3km圏13.8万人、5km圏30.8万人で商圈を5km圏内まで広げると大きなボリュームがあります。年齢構成は各圏域で60～70歳代の構成比が府平均を超えていますが、商圈を広げるとこの傾向は緩くなり、5km圏では、30歳代以上の若いファミリー世帯の構成比が高くなっています。家族構成では3人世帯以上の比率が高く、郊外マーケットの特性が強いといえます。

商圈人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏
2017年	人口（人）	17,768	138,012	308,386
	世帯数（世帯）	8,119	61,582	132,390
2016年	人口（人）	18,067	140,032	310,401
	世帯数（世帯）	8,182	61,819	132,001

出典：住民基本台帳

(注) 2018年12月7日付で締結された事業用定期借地権設定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	クロスモール（底地）
鑑定評価額	3,880百万円
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10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,880百万円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格は説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を適用
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	3,880百万円	
割引率	4.3%	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	4.4%	上記割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味し査定
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	COMBOX310		用途	商業施設	
RU-001			タイプ	アーバン型	
取得日	2018年12月7日		取得価格	4,480百万円	
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12月31日	
所在地	地番	茨城県水戸市宮町一丁目107番1			
	住所	茨城県水戸市宮町一丁目7番44号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	5,377.64㎡		延床面積	18,497.92㎡
	用途地域	商業地域		種類	店舗・映画館・ホテル
	建蔽率	80% (注1)		構造	鉄骨造
	容積率	600%		階数	13階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年4月25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11月		
短期修繕費	0千円	PML	1.6%		
長期修繕費	0千円				
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	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	30,517.69㎡	テナント数	1		
賃貸面積	30,517.69㎡	年間賃料	297,600千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	148,800千円		
賃貸借契約期間	10.1年	賃貸借契約 残存期間	10.1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	大和情報サービス株式会社				
賃借人	ダイワロイヤル株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2018年12月7日から2028年12月31日				
賃料改定	公租公課が上昇降下する等、賃借人の費用負担の増減があった場合のみ、協議の上、賃料を改定することができるものとします。				
契約更新	賃貸借期間の満了により契約は終了し、更新はないものとします。ただし、賃借人と賃借人は協議の上、合意した場合には、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができるものとします。				
中途解約	賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、契約を解約することができないものとします。ただし、賃借人は所定の違約金を支払うことにより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、JR「水戸」駅南口から徒歩1分、ペデストリアンデッキで本物件3階部分へ接続しており、駅近接性に優れています。

テナント構成

主なテナントは、シネマコンプレックスの「ユナイテッド・シネマ」及びアミューズメント施設の「セガ」であり、この他に飲食店舗や事務所等が入居、また、6～13階部分には大和ハウスグループの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水戸」が入居しています。

シネマコンプレックス、アミューズメント施設は業界大手がテナントとして入居し、「ダイワロイネットホテル」についても、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等、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、商業施設とホテルからなる複合ビルです。シネマコンプレックスやアミューズメント施設等の大型テナント等をメインに飲食店舗や事務所が入居している商業棟には、大型駐車場が併設されており、「水戸」駅周辺のみならず広域的な集客が可能です。また、ホテルの客室数は215室で、宿泊特化型ホテルとしては「水戸」駅周辺で上位クラスに位置しており、安定的な収益が見込める物件です。

商圏人口	本物件からの距離	1km圏	5km圏	10km圏
2015年	人口（人）	11,603	194,684	433,520
	世帯数（世帯）	6,175	88,178	181,455

出典：国勢調査

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域か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2) 2018年12月7日付で締結された定期建物賃貸借契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書により変更された後の内容を記載しています。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	COMBOX310
鑑定評価額	4,600百万円
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10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,600百万円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	4,590百万円	
運営収益	297百万円	
潜在総収益	297百万円	予定契約賃料は中長期的に安定した賃料であると判断し、契約賃料に基づき計上
空室等損失等	-	
運営費用	42百万円	
維持管理費	-	賃借人負担として非計上
水道光熱費	-	賃借人負担として非計上
修繕費	-	賃借人負担として非計上
PMフィー	4百万円	
テナント募集費用等	-	
公租公課	35百万円	実額相当額を参考に、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	見積額を計上
その他費用	1百万円	運営収益の0.5%相当額を計上
運営純収益	255百万円	
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	-	賃借人負担として非計上
純収益	256百万円	
還元利回り	5.6%	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グレード等の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	4,600百万円	
割引率	5.4%	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別性を加味して査定
最終還元利回り	5.8%	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	4,400百万円	
土地比率	47.1%	
建物比率	52.9%	
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	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り		用途	ホテル	
H0-002			タイプ	-	
取得日	2018年12月6日		取得価格	1,470百万円	
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12月31日	
所在地	地番	奈良県奈良市三条町500番1			
	住所	奈良県奈良市三条町500番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	683.52㎡		延床面積	2,707.59㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・銀行・店舗
	建蔽率	80% (注1)		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	400%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年1月27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11月		
短期修繕費	0千円	PML	9.4%		
長期修繕費	33,420千円（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	株式会社小松義博建築都市設計事務所				
構造設計者	株式会社小松義博建築都市設計事務所				
施工者	株式会社マツダ・シティーズ				
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(注2)					
賃貸可能面積	2,637.18㎡（ホテル1,898.52㎡、商業738.66㎡）				
賃貸面積	2,637.18㎡（ホテル1,898.52㎡、商業738.66㎡）				
稼働率	100.0%	年間賃料	77,264千円		
テナント数	1	敷金・保証金	92,000千円		
平均賃貸借契約期間	20.0年	平均賃貸借契約 残存期間	16.3年		
マスターリース（ML）会社	大和リース株式会社				
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	大和リース株式会社				
賃借人	株式会社スーパーホテル				
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					
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**

JR「奈良」駅から徒歩2分、駅前広場から道路を挟んだ立地であり高い視認性が確保されているほか、ビジネス需要をターゲットとしたホテルとして重要なアクセス性にも優れています。また、各種店舗が建ち並ぶ三条通沿いであり、ホテル、商業施設ともに集客力の高い立地です。

テナント構成

2～6階部分については、株式会社スーパーホテルが運営する「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」がメインテナントとして入居、1階には不動産会社、1階及び2階には銀行、2階には居酒屋が入居しています。「スーパーホテル」は、国内・海外で100店舗を超えるホテルを展開する大手ホテルチェーンです。周辺にも「スーパーホテルLOHAS・JR奈良駅」、「スーパーホテル奈良・新大宮駅前」と対象ホテルを含め3ホテルを展開しており、集客面でのメリットが期待されます。

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98室でビジネスホテルとしては小規模ですが、ローコスト運営に強いホテルチェーンであり、空室リスクは低いと考えられます。またその他の商業店舗も三条通と県道の交差点に立地すること、広い間口を有し各テナントの視認性が高いこと、2階店舗についても専用階段とエレベーターが確保されていることを考慮すると、賃貸需要は高いものと判断されます。

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域か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2) 2018年12月6日付で締結されたマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書の内容に基づき記載しています。

(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	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り
鑑定評価額	1,490百万円
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10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,490百万円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	1,500百万円	
運営収益	103百万円	
潜在総収益	103百万円	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	-	
運営費用	30百万円	
維持管理費	3百万円	予定額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	14百万円	過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	1百万円	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	3百万円	類似不動産のPMフィーの水準を参考に、予定契約内容及び見積額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	-	テナントの入替を前提としないため非計上
公租公課	7百万円	2018年度税額資料に基づき、地価動向、負担水準を考慮して計上
損害保険料	0百万円	見積額を計上
その他費用	0百万円	
運営純収益	73百万円	
一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%とし査定
資本的支出	1百万円	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	71百万円	
還元利回り	4.8%	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グレード等の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	1,480百万円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	1,110百万円	
土地比率	46.4%	
建物比率	53.6%	
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

取得予定資産

物件番号	Dプロジェクト北八王子		用途	物流施設	
LB-057			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月5日		取得予定価格	4,300百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番2			
	住所	東京都八王子市石川町2969番地2			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,265.01㎡		延床面積	15,352.34㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・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	2011年2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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	5.1%		
長期修繕費	126,891千円（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	16,523.82㎡	テナント数	1		
賃貸面積	16,523.82㎡	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	15.0年	賃貸借契約残存期間	7.0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	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社サンリツ				
契約形態	建物賃貸借契約				
契約期間	2011年4月1日から2026年3月31日				
賃料改定	賃貸借期間の開始日から5年毎に行うものとし、賃貸人賃借人協議の上決定するものとします。				
契約更新	更新に関する合意はありません。				
中途解約	賃貸借期間中は、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にて支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、従前と同一条件又は賃貸人が満足する内容の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続することとなった場合には、中途解約の違約金は発生しないものとします。				

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は売主の責任と負担においては正することを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

本物件の所在する八王子市は、東京都の南西部で東京都心から40km圏内に位置し、好アクセスです。東西方向に、JR中央線、京王高尾線が通っており、南北方向にJR横浜線、八高線が通っています。また、中央自動車道「八王子IC」があり、幹線道路である国道16号、20号が横断しており、交通インフラが発達している地域です。現在では、首都圏の衛星都市であり、多摩地区の中核都市及び、都心へのベッドタウンとして発展を続けています。

本物件は国道20号へ約1.3km、環状線である国道16号へ約2.1kmと近接しているため、人口集積が見られる多摩地区をはじめ、埼玉方面も管轄することができ、国道20号へ乗り入れることで、東京都心部への配送も可能です。また、高速道路である、中央自動車道「八王子IC」(約1.8km)を利用することで、首都圏を広域的に管轄することも可能で、大消費地へのアクセスに優れています。近年では、圏央道の開通により配送エリアは更に広域化しています。東京都の都市計画事業により、2019年に「八王子IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリアです。

北八王子工業団地に位置し、大型物流施設の集積エリアになるため、周辺住民からのクレーム発生の懸念は少なく、施設の24時間稼働が可能です。雇用確保の観点では、最寄駅であるJR八高線「北八王子」駅まで徒歩圏(約1.0km)であり、本物件至近のバス停も利用することができるため、従業員を集めやすい環境にあります。

スペック

本物件は、延床面積約4,644坪、5階建(倉庫部分は4階建)の物流施設で、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階8.48m、3~4階6.66m、5階5.3m、床荷重は1階1.8t/m²、3~4階1.5t/m²、5階1.2t/m²、柱間隔は10.2m×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が3基設置され、十分な庫内搬送能力を有しています。1階の片面はトラックが直接乗り入れることができる低床式のトラックバースが設置されており、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。駐車場スペースは、乗用車用63台分、荷捌き用3台分設置されており、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プロジェクト北八王子
鑑定評価額	4,360百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,360百万円	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	4,380百万円	
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	206百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	201百万円	
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、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の上査定
DCF法による価格	4,340百万円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回りを参考に、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	4,120百万円	
土地比率	59.9%	
建物比率	40.1%	
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プロジェクト北八王子		用途	物流施設	
LB-058			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月5日		取得予定価格	5,700百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番18			
	住所	東京都八王子市石川町2969番地18			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	12,216.12㎡		延床面積	18,762.19㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%(注1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・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	2012年1月11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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	7.5%		
長期修繕費	129,089千円（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	21,402.20㎡	テナント数	1		
賃貸面積	21,402.20㎡	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	12.8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	株式会社ヒューテックノオリン				
契約形態	建物賃貸借契約				
契約期間	2012年2月1日から2032年1月31日				
賃料改定	賃貸借期間中の開始日から5年毎に行うものとし、賃借人賃借人協議の上決定するものとします。				
契約更新	更新に関する合意はありません。				
中途解約	賃貸借期間中は、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、賃借人に対し、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にて支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、従前と同一条件又は賃貸人が満足する内容の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続することとなった場合には、中途解約の違約金は発生しないものとします。				

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は売主の責任と負担においては正することを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

本物件の所在する八王子市は、東京都の南西部で東京都心から40km圏内に位置し、好アクセスです。東西方向に、JR中央線、京王高尾線が通っており、南北方向にJR横浜線、八高線が通っています。また、中央自動車道「八王子IC」があり、幹線道路である国道16号、20号が横断しており、交通インフラが発達している地域です。現在では、首都圏の衛星都市であり、多摩地区の中核都市及び、都心へのベッドタウンとして発展を続けています。

本物件は国道20号へ約1.3km、環状線である国道16号へ約2.1kmと近接しているため、人口集積が見られる多摩地区をはじめ、埼玉方面も管轄することができ、国道20号へ乗り入れることで、東京都心部への配送も可能です。また、高速道路である、中央自動車道「八王子IC」（約1.8km）を利用することで、首都圏を広域的に管轄することも可能で、大消費地へのアクセスに優れています。近年では、圏央道の開通により配送エリアは更に広域化しています。東京都の都市計画事業により、2019年に「八王子IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリアです。

北八王子工業団地に位置し、大型物流施設の集積エリアになるため、周辺住民からのクレーム発生の懸念は少なく、施設の24時間稼働が可能です。雇用確保の観点では、最寄駅であるJR八高線「北八王子」駅まで徒歩圏（約1.0km）であり、本物件至近のバス停も利用することができるため、従業員を集めやすい環境にあります。

スペック

本物件は、延床面積約5,676坪、4階建の物流施設で、低温物流会社により利用されています。施設の大部分は、冷蔵庫（-5）及び、冷凍庫（-30）となっており、2～4階の一部には大規模な自動倉庫が設置されています。

基本仕様は、天井高は1階6.1m、2～3階7.2m、4階9.2m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は9.4～10.3m×7.2～9.0m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1基、垂直搬送機6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2面（L字型）にドックシェルターを備えたトラックバースが設置されており、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。駐車場スペースは、乗用車用51台分、障害者対応車1台分、荷捌き対応車46台分が設置されており、十分なスペースが確保されています。

(注1) 本物件の建蔽率は本来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プロジェクト北八王子
鑑定評価額	5,760百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,760百万円	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	5,810百万円	
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	273百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	267百万円	
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、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の上査定
DCF法による価格	5,710百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回りを参考に、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	5,550百万円	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	
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プロジェクト北八王子		用途	物流施設	
LB-059			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月5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				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番19			
	住所	東京都八王子市石川町2969番地19			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	21,549.44㎡		延床面積	26,310.71㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		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	2014年6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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	5.5%		
長期修繕費	96,158千円(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、有限会社スパン設計				
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	26,275.05㎡	テナント数	2		
賃貸面積	26,275.05㎡	年間賃料	非開示(注)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)		
平均賃貸借契約期間	非開示(注)	平均賃貸借契約 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	三菱食品株式会社、株式会社サンリツ				
主要なテナント	三菱食品株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	非開示(注)				
テナント賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)	19,380.77㎡(73.8%)				
賃料改定	賃貸借期間の開始日から5年毎に行うものとし、賃借人賃借人協議の上決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。				
中途解約	賃貸借期間中は、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にて支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、従前と同一条件又は賃貸人が満足する内容の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続することとなった場合、又は中途解約が賃貸開始日より10年経過した後に行われる場合には、中途解約の違約金は発生しないものとします。				

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は売主の責任と負担においては正することを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

本物件の所在する八王子市は、東京都の南西部で東京都心から40km圏内に位置し、好アクセスです。東西方向に、JR中央線、京王高尾線が通っており、南北方向にJR横浜線、八高線が通っています。また、中央自動車道「八王子IC」があり、幹線道路である国道16号、20号が横断しており、交通インフラが発達している地域です。現在では、首都圏の衛星都市であり、多摩地区の中核都市及び、都心へのベッドタウンとして発展を続けています。

本物件は国道20号へ約1.3km、環状線である国道16号へ約2.1kmと近接しているため、人口集積が見られる多摩地区をはじめ、埼玉方面も管轄することができ、国道20号へ乗り入れることで、東京都心部への配送も可能で、大消費地へのアクセスに優れています。また、高速道路である、中央自動車道「八王子IC」（約1.8km）を利用することで、首都圏を広域的に管轄することも可能です。近年では、圏央道の開通により配送エリアは更に広域化しています。東京都の都市計画事業により、2019年に「八王子IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリアです。

北八王子工業団地に位置し、大型物流施設の集積エリアになるため、周辺住民からのクレーム発生の懸念は少なく、施設の24時間稼働が可能です。雇用確保の観点では、最寄駅であるJR八高線「北八王子」駅まで徒歩圏（約1.0km）であり、本物件至近のバス停も利用することができるため、従業員を集めやすい環境にあります。

スペック

本物件は、延床面積約7,959坪、4階建（倉庫部分は3階建）の物流施設で、食品卸会社及び物流会社により利用されています。1階の大部分には冷蔵庫（5～10）が設置されており、2～4階は常温倉庫となっています。

基本仕様は、天井高は1階6.7m、2階8.2m、4階7.78m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は9.0～11.0m×10.3m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3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2面（L字型の一部）にドックシェルターを備えたトラックバース（ピロティ形式）が設置されており、2階にもスロープにより直接アクセスできるトラックバース（ピロティ形式）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。駐車場スペースは、トラック用68台分、乗用車用65台分、軽自動車用5台分、障害者用1台分が設置されており、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プロジェクト北八王子
鑑定評価額	7,450百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,450百万円	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	7,480百万円	
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	347百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	344百万円	
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、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の上査定
DCF法による価格	7,410百万円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回りを参考に、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	7,380百万円	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	
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プロジェクト板橋新河岸		用途	物流施設	
LB-060			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月10日		取得予定価格	12,300百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都板橋区新河岸一丁目1118番			
	住所	東京都板橋区新河岸一丁目2番2号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	16,545.12㎡		延床面積	31,094.03㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	7階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014年12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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	4.1%		
長期修繕費	146,210千円（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	33,763.46㎡	テナント数	1		
賃貸面積	33,763.46㎡	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	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2)				
賃料改定	非開示(注2)				
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**

物流施設として希少性の高い本投資法人初の東京23区内の物件であり、近傍の国道17号等を利用して都心へのアクセスが良好なため、都内北部を中心とした集配拠点として利便性が高い立地です。また、首都高速5号池袋線「高島平IC」へ約2.6kmとアクセスも良好で、「美女木JCT」を経由して東京外環自動車道への接続が可能であり、都内及び埼玉を中心とした首都圏北部地域を管轄が可能な拠点としても機能することができます。

操業環境については、都区内で希少性の高い工業専用地域に立地していることから、中長期的に物流施設運営に適した立地であるといえます。

また、最寄駅である都営三田線「高島平」駅からは徒歩圏内（徒歩約12分）であり、本物件が立地する板橋区内においてもマンション等の住宅地が広がることから、雇用の確保も十分見込める立地と考えられます。

スペック

本物件は延床面積約9,406坪、7階建（倉庫部分は6階建）の物流施設で、首都圏を中心に展開する食品・酒類卸会社により利用されています。一部に冷蔵庫及び冷凍庫が設置されており、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7.23m、3階7.8m（一部3.6m）、4階4.2m、5階7.2m（一部3.35m）、6階3.85m、床荷重は1・3・5・7階1.5t/m²（3・5階の一部0.5t/m²）、4・6階0.5t/m²、柱間隔は11.0m×9.5mと概ね汎用性が高く、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1基、垂直搬送機は8基を備えており、十分な庫内搬送能力を有しています。1階の3面にトラックバース（一部ドックシェルター設置）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、敷地内の駐車場は乗用車用24台、来客用4台分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プロジェクト板橋新河岸
鑑定評価額	12,400百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400百万円	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	12,500百万円	
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	527百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	525百万円	
還元利回り	4.2%	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	12,300百万円	
割引率	4.2%	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	4.4%	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	11,900百万円	
土地比率	67.5%	
建物比率	32.5%	
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プロジェクト相模原		用途	物流施設	
LB-061			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月10日		取得予定価格	3,900百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目224番325			
	住所	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目2番31号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	10,909.20m ²		延床面積	16,577.14m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	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4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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	4.2%		
長期修繕費	86,971千円（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	16,599.30m ²	テナント数	1		
賃貸面積	16,599.30m ²	年間賃料	205,656千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	171,380千円		
賃貸借契約期間	20.0年	賃貸借契約残存期間	16.0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	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	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2015年4月1日から2035年3月31日				
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、中途解約できないものとします。ただし、賃借人は賃貸借契約を中途解約しようとする場合は、賃貸人に対し中途解約日の6か月以上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、本物件の賃貸借が継続することとなった場合にはこの限りではありません。				

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性**立地**

本物件が所在する相模原市は、神奈川県北部にある政令指定都市で、東京都心から約40kmに位置しているため、東京のベッドタウンとして発展しています。本物件は圏央道「相模原IC」へ約8.3kmと高速道路へのアクセス性に優れ、首都圏の環状線である国道16号（約0.8km）にも近接していることから、多摩地区、埼玉方面をはじめ、首都圏全域へのアクセスが良好で、広域的に配送が可能な拠点として良好な立地環境といえます。操業環境については、工業専用地域内であることから騒音等に対するクレーム発生の懸念がなく24時間稼働が可能です。また、雇用確保の観点では、最寄駅であるJR横浜線・京王相模原線「橋本」駅からは徒歩圏内（約1.2km）であり、本物件周辺は広大な住宅地を擁していることから、パート・アルバイトの確保に優位性のある立地と考えられます。

スペック

本物件は、延床面積約5,015坪、4階建（倉庫部分は3階建）の物流施設で、物流会社により利用されています。基本仕様は、有効天井高は1・3階7.23m、4階6.1m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は10.2m×10.0m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。駐車場スペースは、乗用車用24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。

(注) 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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト相模原
鑑定評価額	3,940百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,940百万円	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	3,980百万円	
運営収益	204百万円	
潜在総収益	204百万円	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	30百万円	
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	1百万円	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	24百万円	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	174百万円	
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	4百万円	ER、類似事例に基づき査定
純収益	170百万円	
還元利回り	4.3%	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	3,920百万円	
割引率	4.3%	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	4.5%	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	3,760百万円	
土地比率	46.0%	
建物比率	54.0%	
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

物件番号	Dプロジェクト久喜		用途	物流施設	
LB-062			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月10日		取得予定価格	6,100百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(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	2039年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市清久町49番3			
	住所	埼玉県久喜市清久町49番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	14,765.03㎡		延床面積	28,590.42㎡
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	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	2016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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	2.2%		
長期修繕費	59,913千円（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	29,410.54㎡	テナント数	1		
賃貸面積	29,410.54㎡	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	17.5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	株式会社エスコ				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2016年10月1日から2036年9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、賃借人は賃貸借契約を中途解約しようとする場合は、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、本物件の賃貸借が継続することとなった場合にはこの限りではありません。				

特記事項

本件土地の境界のうち、本書の日付現在確定していない一部について、売主の責任と負担において速やかに境界を確定させることを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

本物件が所在する久喜市は、東京都心より50km圏の埼玉県東北部に位置しています。幹線道路である国道122号へ約1.8kmに位置しているため、周辺への地域配送に加え、埼玉中心部を管轄することができます。また、高速道路へのアクセス性も高く、東北自動車道「久喜IC」へ約3.7km、圏央道「白岡菖蒲IC」へ約4.3kmに位置しているため、埼玉県内及び首都圏全域を管轄可能で、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。

周辺環境については、物流拠点が集積する「清久工業団地」内に立地するため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、長期的にも24時間稼働が可能な立地といえます。

雇用確保の面においては、最寄駅からは徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができ、周辺の住宅集積地から従業員を集めることができます。

スペック

本物件は、延床面積約8,649坪、5階建（倉庫部分は4階建）の物流施設で、工業用品製造会社により利用されています。1階の片面にトラックバースが設置されており、効率的なオペレーションを図る事が出来る構造となっています。

基本仕様は、天井高は1階7.2m、3・4階4.8m、5階4.2m、床荷重は、1階1.5t/m²、3~5階1.0t/m²、柱間隔は11.5m×10.0m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4基あり、十分な庫内搬送能力を有しています。駐車場スペースは、乗用車用102台分設置されており、十分なスペースが確保されています。

(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プロジェクト久喜
鑑定評価額	6,110百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,110百万円	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	6,190百万円	
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	295百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	290百万円	
還元利回り	4.7%	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	6,070百万円	
割引率	4.6%	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	4.9%	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	5,830百万円	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	
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プロジェクト四日市		用途	物流施設	
LB-063			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月10日		取得予定価格	1,490百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	三重県四日市市中村町字広1947番14			
	住所	三重県四日市市中村町1947番14			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	8,701.04m ²		延床面積	5,602.60m ²
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建物	建築時期	2016年12月16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	2019年1月	
短期修繕費	0千円		PML	1.8%	
長期修繕費	16,185千円(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	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	6,185.46m ²		テナント数	1	
賃貸面積	6,185.46m ²		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	株式会社近鉄ロジスティクス・システムズ				
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

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は正することを売主と合意しています。

物件の特性**立地**

本物件の所在する四日市市は、名古屋都心より40km圏に位置し、近鉄名古屋線、JR東海関西本線によって名古屋等の中部圏及び大阪等の近畿圏との鉄道交通網が整備されています。

本物件は、一般道である国道1号、23号を利用することで地域配送に加えて、名古屋中心部も管轄することが可能です。また、東名阪自動車道の「四日市東IC」至近に位置しているため、高速道路を利用することで中部圏及び近畿圏も広域管轄することが可能です。

周辺環境については、大規模な物流拠点の集積がみられるエリアになるため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、長期的にも24時間稼働が可能な立地といえます。

雇用確保の面においては、最寄駅である三岐鉄道三岐線「平津」駅から徒歩圏内（約1.0km）になるため、従業員等を集めやすい環境にあります。

スペック

本物件は延床面積約1,695坪、2階建てで、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階6.6m、2階4.73～5.13m、床荷重は1階1.5t/m²、2階1.0t/m²、柱間隔は10.0m×10.5m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1基設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。また、1階の片面にトラックパースが設置されており、低層型施設であるため、貨物の上下搬送に起因した時間的なロスが少なく効率的なオペレーションを行うことが可能です。駐車場スペースは、71台分設置されているため、十分なスペースが確保されているといえます。

(注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び東京センチュリー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プロジェクト四日市
鑑定評価額	1,500百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,500百万円	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	1,450百万円	
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	78百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	78百万円	
還元利回り	5.4%	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	1,520百万円	
割引率	(1～8年度) 5.3% (9年度以降) 5.4%	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	5.6%	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	1,260百万円	
土地比率	45.2%	
建物比率	54.8%	
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プロジェクト茨城石岡		用途	物流施設	
LB-064			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月10日		取得予定価格	4,050百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	茨城県石岡市柏原6番4			
	住所	茨城県石岡市柏原6番4			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	42,932.01㎡		延床面積	21,472.53㎡
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	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	2015年8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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	1.6%		
長期修繕費	56,649千円（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	一般財団法人茨城県建築センター				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	24,493.54㎡	テナント数	1		
賃貸面積	24,493.54㎡	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	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2)				
賃料改定	非開示(注2)				
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（169.00㎡）について、送電線路鉄塔敷地に使用することを目的とした土地賃貸借契約に基づく借地権が設定されています。</p> <p>2. 本件土地の一部（2,064.47㎡）について、架設送電線路に関する契約が締結されており、建造物の高さ等が制限されているほか、賃借人は送電線路の保守・管理のために立ち入ることができるかとされています。</p>
物件の特性
<p>立地</p> <p>本物件の所在する石岡市は、東京都心より60km圏の茨城県南部に位置し、本物件は、常磐自動車道「石岡小美玉スマートIC」から約1.9km、市内の幹線道路である国道355号至近に立地しており、幹線道路や高速道路への交通アクセスが良好な立地で、首都圏、北関東の広範囲をカバー可能です。</p> <p>操業環境については、用途地域が工業専用地域であり「柏原工業団地」内に立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地と考えられます。</p> <p>労働力確保の点では、最寄駅から徒歩圏外であるため従業員は自家用車、あるいは最寄駅からのバスでの通勤が前提となりますが、周辺に住宅の集積がみられるため、比較的雇用を確保しやすい環境にあります。</p> <p>スペック</p> <p>本物件は延床面積約6,495坪、2階建（倉庫部分は1階建）で、食品卸会社により利用されています。施設の約半分に冷蔵庫、冷凍庫が設置されており、ドックシェルターを備えています。基本仕様は、倉庫部分の天井高は10.55m（冷蔵庫、冷凍庫で3.3～3.5m）、床荷重は1.5t/㎡（冷蔵庫、冷凍庫で1.0t/㎡）、柱間隔は10.5m×10.5mと概ね汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。平屋施設であり、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、駐車場スペースは乗用車用262台分、トラック待機場47台分、来客用15台分、職員用7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。</p>
<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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 本件建物とは別に、賃借人は、承諾を受けて本件土地の一部に給油所を設置し使用しています。</p>

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト茨城石岡
鑑定評価額	4,090百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,090百万円	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	4,150百万円	
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	211百万円	
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	4,070百万円	
割引率	5.1%	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	4,020百万円	
土地比率	37.9%	
建物比率	62.1%	
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	イーアスつくば		用途	商業施設	
RM-012			タイプ	モール型	
取得予定日	2019年4月5日		取得予定価格	10,320百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	茨城県つくば市研究学園五丁目19番			
	住所	茨城県つくば市研究学園五丁目19番地			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	145,385.16㎡(注2)		延床面積	112,509.43㎡(注2)
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注3)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年9月29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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	2.2%		
長期修繕費	490,033千円(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	清水建設株式会社(新築時) 株式会社北川鉄工所(駐車場棟増築時)				
構造設計者	清水建設株式会社(新築時) 株式会社ライフ設計事務所(駐車場棟増築時)				
施工者	清水建設株式会社(新築時) 株式会社北川鉄工所(駐車場棟増築時)				
確認検査機関	財団法人日本建築センター(新築時) 日本建築検査協会株式会社(駐車場棟増築時)				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要(注4)					
賃貸可能面積	41,670.12㎡	テナント数	1		
賃貸面積	41,670.12㎡	年間賃料	645,000千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	322,500千円		
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	大和ハウス工業株式会社				
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	大和ハウス工業株式会社				
契約形態	建物賃貸借契約				
契約期間	2019年4月5日から2039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、賃借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できるものとします。				

特記事項

本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分30%を取得する予定です。他の準共有者は、大和ハウス工業株式会社です。他の準共有者とは、今後の本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結する予定です。

物件の特性

立地

本物件の所在するつくば市は茨城県南西部に位置し、茨城県の県庁所在地である水戸市から南西に約50km、東京から北東に約50kmの距離に位置しています。本物件は、つくば市の中心部に隣接する副都心的な役割を担うエリアのつくばエクスプレス「研究学園」駅から徒歩約4分に所在しています。東側の主要地方道取手つくば線（サイエンス大通り）、南側の主要地方道取手つくば線（新都市中央通り）及び「研究学園」駅前から北に延びる道路の3本の通りに面しており、駐車場も約4,300台を設置されており、車でのアプローチも良好です。

テナント構成

インモール棟は、1階には食品スーパーの「フードスクエアカスミ」、総合ファッションショップの「フィットハウス」、2階にはアパレルの「ユニクロ」、家電量販店の「ノジマ」、3階には玩具量販店の「トイザらス/ベビーザラス」、書店の「アカデミア」、アウトモール棟及びウェディング棟には、ペット用品店の「ペットの専門店コジマ」や結婚式場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、飲食店舗等と合わせて200を超えるテナントで構成されています。施設全体で300億円を超える売上を有しており、3km圏内で最大規模の地域とともに発展を続ける大型商業施設です。

商圈特性等

本物件の所在するつくば市の将来人口は、2035年まで微増が続く予測となっています。商圈距離別人口は、3km圏約5.1万人、5km圏約10.6万人、10km圏約27.7万人です。年代別人口で見ると、3km圏では茨城県の平均と比べると、20歳代～40歳代の比率が高く、学生や若いファミリー層が多い商圈といえます。

また、本物件は太陽光発電システムや太陽光と風力のハイブリッド型発電システムを設置し、電力として使用しているほか、深夜電力を利用した氷蓄熱システムの空調方式を採用しており、環境に配慮した仕様となっています。

商圈人口	本物件からの距離	3km圏	5km圏	10km圏
2017年	人口	51,317人	106,073人	277,947人
	世帯数	24,765世帯	47,843世帯	118,830世帯
2016年	人口	49,612人	103,500人	274,471人
	世帯数	24,111世帯	46,575世帯	116,199世帯

出典：住民基本台帳

- (注1) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日に売主が本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分（30%）を取得予定です。
- (注2) 本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の準共有持分の持分割合は30%ですが、面積及び延床面積は本物件全体の数値を記載しています。
- (注3) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地緩和により90%となっています。
- (注4) 本投資法人による取得までに新規にサブリース型マスターリース契約が締結される予定であることから、2018年11月30日現在において、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	イーアスつくば
鑑定評価額	10,320百万円
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12月31日

項目	内容(注)	概要等
収益価格	10,320百万円	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	10,470百万円	
運営収益	645百万円	
潜在総収益	645百万円	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	84百万円	
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	12百万円	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	3百万円	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	67百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0百万円	類似の建物の保険料率等を考慮し査定
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	560百万円	
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	29百万円	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	534百万円	
還元利回り	5.1%	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	10,140百万円	
割引率	4.9%	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	5.4%	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	10,200百万円	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	
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) 鑑定評価書には本物件1棟全体に係る数値が記載されていますが、本投資法人が取得を予定している準共有持分30%に相当する数値を単位未満切り捨てて記載しています。

物件番号	洋服の青山文京千石駅前店		用途	商業施設	
RR-007			タイプ	ロードサイド型	
取得予定日	2019年4月5日		取得予定価格	750百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都文京区本駒込二丁目337番			
	住所	東京都文京区本駒込二丁目29番21号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	658.29m ²		延床面積	1,066.95m ²
	用途地域	商業地域・第二種住居地域		種類	店舗
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄骨造
	容積率	600%・300%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1994年4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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	8.4%		
長期修繕費	53,564千円(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	文京区				
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					
賃貸可能面積	1,066.95m ²	テナント数	1		
賃貸面積	1,066.95m ²	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	大和情報サービス株式会社				
賃借人	青山商事株式会社				
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

1. 本物件又は信託受益権について、譲渡又は抵当権、地上権若しくは賃借権の設定等を行う場合、賃借人の承諾が必要です。
2. 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

本物件の所在する文京区は東京都の中央部に位置します。本物件は都営三田線「千石」駅から徒歩約1分、A3出口を出てすぐの位置で、駅前立地といえます。また、白山通り沿いに立地し、視認性は良好で、存在感の大きい物件です。自走式駐車場を備え、車でのアプローチ性も高く、ロードサイド立地の特性も併せ持ちます。

テナント構成

青山商事株式会社が紳士服店「洋服の青山」の直営店舗として利用しています。青山商事株式会社は日本全国に「洋服の青山」、「THE SUIT COMPANY」等896店舗（2018年3月末現在）を展開している紳士服業界最大の企業で、本物件は同社に一括賃貸されています。また、1階駐車場は16台分あり、24時間営業の時間貸駐車場として運用されています。

商圏特性等

商圏距離別人口は、0.5km圏約1.6万人、1km圏約6.7万人、2km圏約27.1万人で、居住人口ボリュームは非常に大きく、いずれの圏域でも人口は増加傾向にあります。いずれの圏域でも40歳代と30歳代の比率が都平均より高く、10歳未満の子供層の比率も高めで、60歳代、70歳代の高齢者層の比率は低めであり、マンション建設により、小さな子供のいる団塊ジュニアのファミリー世代が流入していると考えられます。また、通勤・通学で流入するボリュームが大きく、商業店舗としては居住人口と昼間人口を狙えるマーケットといえます。

商圏人口	本物件からの距離	0.5km圏	1km圏	2km圏
2017年	人口	16,011人	67,741人	271,010人
	世帯数	8,471世帯	37,165世帯	152,726世帯
2016年	人口	15,783人	66,657人	267,509人
	世帯数	8,364世帯	36,496世帯	150,099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) 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	洋服の青山文京千石駅前店
鑑定評価額	762百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	762百万円	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	762百万円	
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	36百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	33百万円	
還元利回り	4.4%	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	761百万円	
割引率	4.0%	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	4.5%	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	794百万円	
土地比率	93.4%	
建物比率	6.6%	
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	フォレオ菖蒲		用途	商業施設	
RR-008			タイプ	ロードサイド型	
取得予定日	2019年4月5日		取得予定価格	5,000百万円	
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	2039年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田6006番1			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田6006番地1			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積(注1)	58,147.17㎡		延床面積(注1)	19,089.96㎡
	用途地域	準工業地域		種類	遊技場(A棟)(注3) 店舗(B/D/E/F/G/H/I/J棟) 店舗・作業所(C棟)
	建蔽率	60%(注2)		構造	鉄骨造(A/B/G/I/J棟) 軽量鉄骨造(C/F棟) 木造(D/E/H棟)
	容積率	200%		階数	平屋建(A/B/C/D/E/F/G/H/I/J棟)
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2010年3月16日(C/D/E/F棟) 2010年3月19日(A/B棟) 2012年3月5日(G棟) 2012年3月19日(I棟) 2012年4月2日(H棟) 2013年3月31日(J棟)
建物状況評価の概要(注1)					
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	2019年1月	
短期修繕費	0千円		PML	1.2%	
長期修繕費	181,095千円(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(A棟(新築時)/B/C/D/E/F/G/I棟) 株式会社福富建築設計事務所(A棟(用途変更時)) アトリエ ふぁいん(H棟) 株式会社ケークリエイト(J棟)				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社(A/B/C/F/G棟) -(D/E/I棟) 高橋 一正(H棟) 有限会社ユー・プラン(J棟)				
施工者	株式会社イチケン(A棟(新築時)/B/C/F棟) 東鉄工業株式会社(A棟(用途変更時)) 株式会社藤井建設(D/E棟) コーナン建設株式会社(G棟) 双葉建装株式会社(H棟) 大和ハウス工業株式会社(I棟) 株式会社ラックランド(J棟)				
確認検査機関	日本ERI株式会社(A棟(新築時)/B棟) ビューローベリタスジャパン株式会社(A棟(用途変更時)) 財団法人さいたま住宅検査センター(C/D/E/F棟) アウェイ建築評価ネット株式会社(G/I棟) 株式会社J建築検査センター(H棟) 株式会社グッド・アイズ建築検査機構(J棟)				
構造計算調査機関	-				

賃貸借の概要(注1、注4)				
賃貸可能面積	19,104.17㎡	テナント数	1	
賃貸面積	19,104.17㎡	年間賃料	314,400千円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	157,200千円	
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	大和ハウス工業株式会社			
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	大和ハウス工業株式会社			
契約形態	定期建物賃貸借契約			
契約期間	2019年4月5日から2039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				
<p>立地 本物件は、東西方向に商圈を拡大できる国道122号バイパスと、加須、北本地区と繋がる県道12号線との交差点に位置し、広域集客が可能です。また、隣接する大型商業施設と一団の商業集積と認知され、国道122号バイパスからの視認性にも恵まれている等、ロードサイド店舗としては良好な立地形状といえます。</p> <p>テナント構成 本物件はスポンサー開発による専門店集積型商業施設で、家電量販店の「ケーズデンキ」、大型書店の「蔦屋書店」、ドラッグストアの「カワチ薬品」がそれぞれ核テナントとして入居しており、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。また、蔦屋書店の一部には食品スーパーの「ロピア」が出店しています。</p> <p>商圈特性等 商圈距離別人口は、3km圏約2.0万人、5km圏約8.2万人にとどまりますが、10km圏では約62.4万人と大きなボリュームとなります。車運転時間距離別人口は10分圏約2.7万人、20分圏約22.7万人で、国道122号バイパス沿いに長く伸び、ボリュームのある10km圏までカバーすることが可能です。 乗用車保有率は久喜市125.1%、加須市157.3%、羽生市159.0%、JR高崎線や宇都宮線沿線の市でも120%前後と高く、日常生活に車が欠かせない地域であることから、道路アクセスの良さは集客においてアドバンテージとなる地域特性をもっているといえます。</p>				
商圈人口	本物件からの距離	3km圏	5km圏	10km圏
2017年	人口	20,358人	82,744人	624,152人
	世帯数	8,166世帯	34,516世帯	258,971世帯
2016年	人口	20,514人	82,813人	625,909人
	世帯数	8,120世帯	34,008世帯	256,159世帯
出典：住民基本台帳				

(注1) 本物件は、A棟、B棟、C棟、D棟、E棟、F棟、G棟、H棟、I棟及びJ棟の10棟の建物及びそれらの敷地から成り、土地の面積、建物延床面積、建物状況評価の概要及び賃貸借の概要は、いずれも10棟の建物及びそれらの敷地の合計の数値を記載しています。

(注2) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和により70%になっています。

(注3) 本書の日付現在、登記上の種類は「遊技場」となっていますが、本投資法人の取得までに「店舗」に変更される予定です。

(注4) 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、2018年11月30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	フォレオ菖蒲
鑑定評価額	5,050百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,050百万円	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	5,080百万円	
運営収益	314百万円	
潜在総収益	314百万円	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	40百万円	
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	4百万円	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	4百万円	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	31百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0百万円	類似の建物の保険料率等を考慮し査定
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	273百万円	
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	11百万円	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	264百万円	
還元利回り	5.2%	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	5,010百万円	
割引率	4.9%	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	5.4%	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	5,620百万円	
土地比率	68.2%	
建物比率	31.8%	
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	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口		用途	ホテル	
H0-003			タイプ	-	
取得予定日	2019年4月5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	2039年4月30日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中村区椿町119番1			
	住所	愛知県名古屋市中村区椿町1番23号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	998.29㎡		延床面積	7,605.41㎡
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・駐車場
	建蔽率	80%		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・800%		階数	地下2階地上12階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2001年7月3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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	1.8%		
長期修繕費	328,838千円（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	株式会社日建設計				
構造設計者	株式会社日建設計				
施工者	株式会社大林組				
確認検査機関	名古屋市建築主事				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要(注2)					
賃貸可能面積	7,605.41㎡	テナント数	1		
賃貸面積	7,605.41㎡	年間賃料	252,000千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	120,000千円		
賃貸借契約期間	5.1年	賃貸借契約残存期間	5.1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	大和情報サービス株式会社				
賃借人	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	2019年4月5日から2024年4月30日				
賃料改定	賃料の額は、賃貸借開始後5年据置き、6年目に改定月の前月の賃料を基礎額として協議を行うものとします。ただし、公租公課その他負担の大幅な増減、物価又は近傍同種の建物の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が著しく不相応となった場合は、賃借人、賃借人協議の上、賃料を改定できるものとします。				
契約更新	期間満了の1年前までに、当事者の一方が相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一条件で更新するものとします。				
中途解約	賃貸借期間中は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は所定の違約金を支払うことにより中途解約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予定です。ただし、本投資法人による取得時までに是正が完了しない場合は売主の責任と負担において2019年6月末までに是正する予定です。

物件の特性**立地**

JR「名古屋」駅から徒歩約3分で、南側及び西側で歩道付片側1車線の道路に面し、視認性にも優れており、ビジネス、観光ニーズに対応した宿泊特化型ホテルとして優れた立地条件を有しています。またJR「名古屋」駅の利用者は増加傾向であり、将来的にはリニア中央新幹線の開業により更なる増加が期待されています。

テナント構成

本物件には、ダイワロイヤル株式会社が運営する「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」が入居しています。「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等、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。更に、「名古屋」駅周辺で複数の同ブランドホテルが営業しており、集客面でのメリットが期待できます。

物件特性等

本物件で営業する「ダイワロイネットホテル」は、宿泊特化型ホテルの中でも上位クラスのブランドであり、「名古屋」駅からのアクセスを考慮すると競争力の高いホテルといえます。また、客室数は165室となっており、代替テナントも十分に見込めるホテルであり、安定した収益の見込める物件です。

(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ます。

(注2) 本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借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	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口
鑑定評価額	4,540百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,540百万円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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	4,560百万円	
運営収益	252百万円	
潜在総収益	252百万円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上、予定契約賃料に基づき賃料収入等を計上
空室等損失等	-	テナント属性、契約内容等の個別性等を考慮し、中長期的に安定的であると認められることから、計上しない
運営費用	48百万円	
維持管理費	-	賃借人が負担することを前提とするため計上しない
水道光熱費	-	賃借人が負担することを前提とするため計上しない
修繕費	5百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PMフィー	2百万円	見積額を妥当と判断し、月額200,000円を計上
テナント募集費用等	-	長期的なテナントの入居を想定し、計上しない
公租公課	37百万円	実績相当額に基づき、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	見積額を計上
その他費用	2百万円	過年度実績等を参考に査定
運営純収益	203百万円	
一時金の運用益	1百万円	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	22百万円	エンジニアリング・レポートに基づき、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	182百万円	
還元利回り	4.0%	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	4,530百万円	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	6,600百万円	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	
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

物件番号	ナーサリールームベリーベアー大森西・	用途	その他資産（保育園）			
OT-005	ウエルシア大田大森西店	タイプ	-			
取得予定日	2019年3月12日	取得予定価格	1,380百万円			
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	2039年3月31日			
所在地	地番	東京都大田区大森西五丁目217番1				
	住所	東京都大田区大森西五丁目25番21号				
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権	
	面積	1,194.11㎡		延床面積	1,345.62㎡	
	用途地域	第一種住居地域		種類	保育所(注1)、店舗	
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造	
	容積率	200%		階数	地上3階建	
担保設定の有無	なし		建築時期	2019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	2019年1月			
短期修繕費	0千円	PML	6.5%			
長期修繕費	8,178千円（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	株式会社都市建築確認センター					
構造計算調査機関	-					
賃貸借の概要(注2)						
賃貸可能面積	1,345.60㎡					
賃貸面積	1,345.60㎡					
稼働率	100.0%	年間賃料	非開示(注3)			
テナント数	1	敷金・保証金	非開示(注3)			
平均賃貸借契約期間	20.1年	平均賃貸借契約 残存期間	19.9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	株式会社ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局株式会社					
主要なテナント	株式会社ネス・コーポレーション					
契約形態	建物質貸借契約					
契約期間	非開示(注3)					
賃料改定						
契約更新						
中途解約						

特記事項

1. 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。
2. 本物件の南側道路（区道）は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部が都市計画道路の予定地となっておりますが、かかる予定地を提供した場合であっても、本物件の建蔽率及び容積率の基準値は超過しない見込みです。

物件の特性

立地

本物件は京浜急行電鉄本線「梅屋敷」駅から北西方向へ約320m、徒歩約4分の駅近の住宅街に立地しており、「梅屋敷」駅と「大森町」駅から伸びる商店街の中間に位置しています。南側で2車線道路、西側で一方通行道路の2面で道路に接しており、環状7号線と環状8号線のバイパスとなる都道11号線からも近く、自動車でのアクセスも良好です。南側に6台の駐車場、南側及び西側に合わせて59台の駐輪場が設置されています。

テナント構成等

1階をドラッグストア、2階～3階を保育園へ賃貸しており、保育園へ児童を預け入れる際のついで買い等、付近の住民にとって日用使いとしても利便性の高い生活密着型のテナント構成となっており、地域のニーズにマッチしています。

商圈特性等

本物件が立地する大田区は、将来推計人口指数より全国及び東京都を上回る水準で人口の伸びが期待できるエリアであり、足元のマーケットは商業テナントにとって魅力的です。1km圏内の人口は約10万人と、足元商圈としては十分な規模を有しており、年齢別の人口構成では20歳代～40歳代の世代が多い都心通勤者のベッドタウンです。人口増加により保育施設のニーズは高くまた、東邦大学大森病院が西約200mに立地しており、調剤需要も一定程度見込めることもプラス要因といえます。

商圈人口	本物件からの距離	1km圏	大田区
2018年	人口	97,426人	723,341人
	世帯数	54,557世帯	385,193世帯
増加率（2018年 / 2017年）	人口	0.7%	0.8%
	世帯数	1.3%	1.5%

出典：住民基本台帳

(注1) 本件建物の保育所部分の賃借人は、その運営する保育園について2019年3月31日までに認可を受けるため現在手続中です。なお、本物件に係る信託受益権売買契約において、当該賃借人が当該認可を2019年3月31日までに取得することができなかった場合、本投資法人は当該信託受益権売買契約を解除できる旨の規定が設けられています。

(注2) 賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借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) 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	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店
鑑定評価額	1,380百万円
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12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,380百万円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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	1,400百万円	
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	60百万円	
一時金の運用益	-	非開示(注)
資本的支出	-	
純収益	60百万円	
還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等の建物条件並びに権利関係、店舗及び保育所と類似性を有するアセットの各種利回り事例との競争関係を考慮し、保育所としての用途の特殊性や人口動向の不確実性等の将来動向のリスク、その他の条件によるスプレッドを加減したうえで査定
DCF法による価格	1,370百万円	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,470百万円	
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	
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。

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	154	494,886	65.9	79.1
	中部圏	11	31,730	4.2	
	近畿圏	19	67,020	8.9	
その他		45	156,897	20.9	
合計		229	750,533	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	67	385,149	51.3	98.3
	居住施設	133	246,424	32.8	
	商業施設	21	95,330	12.7	
	ホテル	3	10,770	1.4	
その他資産		5	12,860	1.7	
合計		229	750,533	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	124,590	17.1
5年以上10年未満	39	211,217	29.0
10年以上	156	393,626	54.0
合計	223	729,433	100.0

用途別平均築年数

用途	平均築年数(年)
物流施設	7.7
居住施設	13.1
商業施設	10.3
ホテル	12.3
その他資産	6.7
平均	9.8

(注) 「平均築年数」は、2019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 (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	1.2	9,630	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	2.1	16,600	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	4,410	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	5,830	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	1.2	9,720	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	3.5	27,200	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	3,010	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	0.8	6,560	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	1.4	11,450	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	0.1	1,150	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	0.8	6,320	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	849	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	3,490	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	1,220	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	4,430	4	253	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	0.8	6,030	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	0.5	4,180	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	1.1	8,680	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	3,770	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	0.6	5,250	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	0.5	4,150	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	4,610	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	1.0	8,250	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	0.7	5,900	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	1.1	8,920	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	0.7	5,510	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 (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	6,640	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	1.4	10,600	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	1.0	7,600	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	1.0	7,660	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	0.4	3,460	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	1.1	9,520	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	5,170	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	3,640	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	1,580	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	2,040	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	0.2	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	0.4	3,220	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	0.8	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	0.5	4,050	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	0.2	1,860	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	0.7	5,830	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	0.1	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	1.0	7,840	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	1.1	8,290	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	0.9	7,000	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	4,370	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	1.0	7,390	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	1.1	8,050	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	3,680	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	1.2	9,380	1	(注10)	65,215.07	65,215.07	100.0
	LB-057	Dプロジェクト 北八王子	東京都 八王子市	2019年 4月5日	4,300	0.6	4,360	1	(注10)	16,523.82	16,523.82	100.0
	LB-058	Dプロジェクト 北八王子	東京都 八王子市	2019年 4月5日	5,700	0.8	5,760	1	(注10)	21,402.20	21,402.20	100.0
	LB-059	Dプロジェクト 北八王子	東京都 八王子市	2019年 4月5日	7,300	1.0	7,450	2	(注10)	26,275.05	26,275.05	100.0
LB-060	Dプロジェクト 板橋新河岸	東京都 板橋区	2019年 4月10日	12,300	1.6	12,400	1	(注10)	33,763.46	33,763.46	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 (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-061	Dプロジェクト 相模原	神奈川県 相模原市	2019年 4月10日	3,900	0.5	3,940	1	205	16,599.30	16,599.30	100.0
	LB-062	Dプロジェクト 久喜	埼玉県 久喜市	2019年 4月10日	6,100	0.8	6,110	1	(注10)	29,410.54	29,410.54	100.0
	LB-063	Dプロジェクト 四日市	三重県 四日市市	2019年 4月10日	1,490	0.2	1,500	1	(注10)	6,185.46	6,185.46	100.0
	LB-064	Dプロジェクト 茨城石岡	茨城県 石岡市	2019年 4月10日	4,050	0.5	4,090	1	(注10)	24,493.54	24,493.54	100.0
	LM-001	DPL三郷	埼玉県 三郷市	2017年 4月11日	16,831	2.2	17,800	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	1.8	13,300	1	(注10)	73,739.04	73,739.04	100.0
	LM-003	DPL北九州	福岡県 北九州市	2018年 9月27日	3,510	0.5	3,560	1	(注10)	26,672.98	26,672.98	100.0
物流施設 67物件 計					385,149	51.3	402,659	74	22,191	1,795,242.63	1,795,242.63	100.0
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	1.0	8,660	1	427	5,230.39	5,166.80	98.8
	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	0.6	4,290	1	226	3,492.93	3,465.93	99.2
	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	2,230	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	0.3	2,230	1	127	2,226.42	2,226.42	100.0
	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	1,880	1	96	1,621.59	1,580.94	97.5
	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	75	1,458.73	1,458.73	100.0
	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	2,300	1	127	2,969.57	2,868.09	96.6
	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	2,700	1	141	2,400.00	2,357.16	98.2
	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	2,510	1	132	2,094.58	2,094.58	100.0
	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	0.2	1,620	1	91	1,917.62	1,890.96	98.6
	RE-011	カスターリア銀 座	東京都 中央区	2007年 6月21日	1,800	0.2	1,740	1	99	1,817.56	1,817.56	100.0
	RE-012	カスターリア洪 谷櫻丘	東京都 渋谷区	2007年 6月21日	1,400	0.2	1,150	1	68	1,123.80	1,123.80	100.0
	RE-013	カスターリア西 麻布露町	東京都 港区	2010年 4月1日	2,143	0.3	2,380	1	137	2,779.77	2,703.56	97.3
	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	0.2	2,190	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	1,480	1	81	1,898.47	1,898.47	100.0
	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	1,480	1	89	1,940.94	1,940.94	100.0
	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	1,350	1	79	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	1,090	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	963	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	945	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	720	1	43	811.95	811.95	100.0
	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	636	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	541	1	37	957.60	957.60	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 (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-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	70	1,747.90	1,700.59	97.3
	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	0.1	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	1,308.38	100.0
	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	2,117.46	100.0
	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	760	1	48	972.51	972.51	100.0
	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	3,240	1	163	3,594.16	3,594.16	100.0
	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	1,050	1	57	1,147.44	1,147.44	100.0
	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	810	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	537	1	32	668.79	668.79	100.0
	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	500	1	31	681.00	681.00	100.0
	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	1,370	1	77	1,567.84	1,567.84	100.0
	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	42	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	3,050	1	164	3,494.42	3,388.90	97.0
	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	3,170	1	186	4,602.95	4,602.95	100.0
	RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	1.0	8,010	1	468	10,408.26	10,296.34	98.9
	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	4,070	1	262	6,442.28	6,294.84	97.7
	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	3,420	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	1,340	1	75	1,546.34	1,421.17	91.9
	RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	2011年10月18日	7,580	1.0	9,170	2	738	16,849.50	16,561.66	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	2,360	1	130	3,077.05	2,897.39	94.2
	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	2,140	1	115	2,339.42	2,314.01	98.9
	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	1,590	1	83	1,659.71	1,584.79	95.5
	RE-047	カスターリア目黒かむる坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.6	4,350	1	246	4,967.97	4,832.49	97.3
	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	535	1	37	863.70	801.49	92.8
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.1	1,120	1	69	1,542.30	1,542.30	100.0	
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	1,310	1	66	1,380.35	1,246.23	90.3	
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	1,650	1	88	1,871.70	1,800.30	96.2	
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	790	1	50	1,168.18	1,098.92	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	1,050	1	61	1,414.73	1,414.73	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 (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-054	カスターリア大塚	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.1	1,260	1	72	1,784.50	1,747.54	97.9
	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	1,090	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	0.3	2,820	1	166	3,644.35	3,589.39	98.5
	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	1,250	1	76	1,624.06	1,601.76	98.6
	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	1.0	8,920	1	527	12,732.35	12,631.97	99.2
	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	798	1	48	1,276.91	1,203.92	94.3
	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	2,000	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	1,190	1	72	2,255.88	2,218.91	98.4
	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	827	1	47	1,220.16	1,134.44	93.0
	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	588	1	34	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	217	1	15	414.45	414.45	100.0
	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	1,040	1	63	1,383.90	1,383.90	100.0
	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	850	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	963	1	59	1,537.84	1,452.22	94.4
	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	665	1	39	1,415.15	1,213.90	85.8
	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	2,820	1	170	4,197.66	4,155.04	99.0
	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	816	1	55	1,275.60	1,275.60	100.0
	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	1,560	1	96	2,406.41	2,356.17	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	599	1	34	857.32	807.30	94.2
	RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	2010年4月1日	1,060	0.1	1,250	1	69	1,613.86	1,576.92	97.7
	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	1,030	1	64	1,362.60	1,362.60	100.0
	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	2,700	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	0.1	1,150	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	1,500	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	0.2	2,580	1	142	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	1.0	9,870	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	0.2	2,510	1	145	2,629.59	2,566.77	97.6	
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	1,510	1	78	1,413.75	1,413.75	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 (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-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	1,800	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	2,300	1	135	2,640.86	2,640.86	100.0
	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	2,190	1	128	3,797.92	3,797.92	100.0
	RE-087	カスターリア大森	東京都大田区	2012年3月29日	2,370	0.3	2,920	1	153	2,818.70	2,777.29	98.5
	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	0.5	4,410	1	223	3,166.71	3,134.17	99.0
	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	2,340	1	126	2,123.77	2,123.77	100.0
	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	0.2	1,850	1	102	1,961.52	1,961.52	100.0
	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	1,710	1	92	2,004.80	1,918.47	95.7
	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	1,280	1	64	1,278.52	1,278.52	100.0
	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	4,960	1	454	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	1,780	1	97	2,224.41	2,139.06	96.2
	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	1,990	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	742	1	50	1,452.09	1,408.95	97.0
	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	794	1	58	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	936	1	62	1,597.32	1,538.16	96.3
	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	26	744.90	720.07	96.7
	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	538	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	0.7	6,160	1	458	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	1,850	1	106	2,179.80	2,111.17	96.9
	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	4,720	2	488	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	1.2	10,800	1	983	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	0.2	2,070	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	0.1	1,300	1	129	3,808.97	3,808.97	100.0	
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	1,780	1	118	3,471.39	3,384.70	97.5	
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	1,580	1	109	3,279.90	3,279.90	100.0	
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	5,180	1	331	10,920.75	10,783.81	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	1,220	1	82	2,836.00	2,664.09	93.9	
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	498	1	36	1,522.89	1,416.69	93.0	
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	0.2	2,010	1	142	6,100.31	5,941.63	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 (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-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	1,020	1	83	3,061.60	3,037.10	99.2
	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	4,610	1	312	8,747.40	8,690.23	99.3
	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	1,490	1	99	3,071.60	2,908.48	94.7
	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	555	1	46	1,684.10	1,684.10	100.0
	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	934	1	73	2,800.32	2,800.32	100.0
	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	813	1	62	2,149.08	2,089.27	97.2
	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	2,710	1	167	5,415.39	5,415.39	100.0
	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	3,570	1	248	6,230.20	6,043.34	97.0
	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	0.2	2,640	1	198	8,661.19	8,374.09	96.7
	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	203	7,022.69	6,935.59	98.8
	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	938	1	60	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	1,180	1	79	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	1,470	1	87	2,828.39	2,707.94	95.7
	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	1,750	1	108	4,471.11	4,392.47	98.2
	RE-137	カスターリア大 濠ベイタワー	福岡県 福岡市	2013年 3月25日	2,910	0.4	3,560	1	147	11,089.75	5,587.80	50.4
	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	2,940	1	256	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	0.2	2,090	1	139	5,086.69	4,901.47	96.4
	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	1,070	1	63	2,035.37	1,984.07	97.5
	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	2,360	1	134	2,897.06	2,897.06	100.0
	RE-142	ロイヤルパー クス梅島	東京都 足立区	2016年 9月28日	2,020	0.3	2,180	1	191	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	0.2	1,920	1	114	4,425.46	4,425.46	100.0	
居住施設 133物件 計					246,424	32.8	282,933	135	17,855	472,121.87	461,103.79	97.7
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	1.0	8,060	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	0.6	4,660	1	352	16,390.96	15,546.54	94.8
	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	4,310	10	331	9,720.49	9,677.72	99.6
	RM-004	ユニクス高崎	群馬県 高崎市	2016年 9月1日	3,000	0.4	3,070	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	0.5	3,930	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	1.1	8,330	1	594	22,196.81	22,196.81	100.0
	RM-007	ASOBOX (底地)	福岡県 北九州市	2017年 8月29日	1,600	0.2	1,860	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	0.5	3,950	1	257	8,637.91	8,637.91	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 (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	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	1.1	8,420	1	643	62,917.73	62,917.73	100.0
	RM-010	フォレオ博多	福岡県 福岡市	2018年 4月3日	3,200	0.4	3,610	1 (注12)	252 (注12)	23,230.77 (注12)	23,230.77 (注12)	100.0 (注12)
	RM-011	クロスモール (底地)	大阪府 堺市	2018年 12月7日	3,250	0.4	3,880	1 (注13)	181 (注13)	30,824.72 (注13)	30,824.72 (注13)	100.0 (注13)
	RM-012	イーアスつく ば	茨城県 つくば市	2019年 4月5日	10,320	1.4	10,320	1 (注12)	645 (注12)	41,670.12 (注12)	41,670.12 (注12)	100.0 (注12)
	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	1,760	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	0.9	7,380	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	0.3	2,490	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	2,360	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	0.7	6,640	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	0.6	5,190	1	206	6,669.74	6,669.74	100.0
	RR-007	洋服の青山文 京千石駅前店	東京都 文京区	2019年 4月5日	750	0.1	762	1	(注10)	1,066.95	1,066.95	100.0
	RR-008	フォレオ菖蒲	埼玉県 久喜市	2019年 4月5日	5,000	0.7	5,050	1 (注12)	314 (注12)	19,104.17 (注12)	19,104.17 (注12)	100.0 (注12)
RU-001	COMBOX310	茨城県 水戸市	2018年 12月7日	4,480	0.6	4,600	1 (注13)	297 (注13)	30,517.69 (注13)	30,517.69 (注13)	100.0 (注13)	
商業施設 21物件 計					95,330	12.7	100,632	30	6,362	450,897.55	450,010.36	99.8
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	0.6	4,940	1	263	7,932.37	7,932.37	100.0
	HO-002	スーパーホテ ル JR 奈良 駅 前・三条通り	奈良県 奈良市	2018年 12月6日	1,470	0.2	1,490	1 (注13)	77 (注13)	2,637.18 (注13)	2,637.18 (注13)	100.0 (注13)
	HO-003	ダイワロイ ネットホテル 名古屋新幹線 口	愛知県 名古屋市	2019年 4月5日	4,500	0.6	4,540	1 (注12)	252 (注12)	7,605.41 (注12)	7,605.41 (注12)	100.0
ホテル 3物件 計					10,770	1.4	10,970	3	592	18,174.96	18,174.96	100.0
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	0.1	1,260	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 那覇おもろま ち)	沖縄県 那覇市	2016年 9月28日	7,600	1.0	7,980	1	543	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	0.2	1,950	1	(注10)	3,064.89	3,064.89	100.0
	OT-005	ナーサリール ームベリ ー ペアー大森 西・ウエルシ ア大田大森西 店	東京都 大田区	2019年 3月12日	1,380	0.2	1,380	1	(注10)	1,345.60	1,345.60	100.0
その他資産 5物件 計					12,860	1.7	13,870	5	896	25,969.15	25,969.15	100.0
ポートフォリオ 229物件 合計					750,533	100.0	811,064	247	47,898	2,762,406.15	2,750,500.88	99.6

(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、RUはアーバン型を、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12月31日、「クロスモール（底地）」、「COMBOX310」及び「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」については2018年10月31日、それ以外の物件については2018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、株式会社社澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井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、2018年11月30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、2018年11月30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（消費税等を含んでいません。）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、2018年11月30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賃借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転賃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、2018年11月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。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）の賃貸が可能となる面積であり、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30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（取得価格2,100百万円）をしています。「取得価格」については、既存棟と追加取得棟の合計額、「取得年月日」については、既存棟の取得日を記載しています。
- (注12) 「イースつくば」は、本投資法人による取得までに新規にサブリース型マスターリース契約が、「フォレオ菖蒲」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、それぞれ締結される予定であることから、2018年11月30日現在において、締結後及び変更後のサブリース型マスターリース契約がそれぞれ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、建物とは別に、賃借人に対し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しており、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。また、「ダイワロイネット名古屋新幹線口」については、本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借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13) 「クロスモール（底地）」は、2018年12月7日付で締結された事業用定期借地権設定契約の内容及び「COMBOX310」は、2018年12月7日付で締結された定期建物賃貸借契約書及びプロパティ・マネジメント業務委託契約書により変更された後の内容に、「スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り」は、2018年12月6日付で締結されたマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務委託契約書の内容に基づきそれぞれ記載しています。

(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	2018年 8月31日	9,630	9,880	4.4	9,520	1~8年度 4.3 9年度~ 4.4	4.6
	LB-002	Dプロジェクト八王子	T	2018年 8月31日	16,600	16,300	4.3	16,700	初年度 4.2 2年度~ 4.3	4.5
	LB-003	Dプロジェクト愛川町	T	2018年 8月31日	4,410	4,460	4.6	4,390	4.6	4.8
	LB-004	Dプロジェクト新三郷	T	2018年 8月31日	5,830	5,960	5.1	5,770	5.1	5.3
	LB-005	Dプロジェクト浦安	T	2018年 8月31日	9,720	9,990	4.0	9,610	4.1	4.2
	LB-006	Dプロジェクト浦安	T	2018年 8月31日	27,200	27,700	3.9	27,000	1~9年度 3.9 10年度~ 4.0	4.1
	LB-007	Dプロジェクト茜浜	T	2018年 8月31日	3,010	3,070	4.5	2,990	4.6	4.7
	LB-008	Dプロジェクト野田	T	2018年 8月31日	6,560	6,620	4.6	6,540	1~9年度 4.5 10年度~ 4.6	4.8
	LB-009	Dプロジェクト犬山	T	2018年 8月31日	11,450	11,530	4.8	11,420	A棟 1~6年度 4.7 7年度~ 4.8 B棟 1~9年度 4.7 10年度~ 4.8	5.0
	LB-010	Dプロジェクト岐阜	T	2018年 8月31日	1,150	1,140	5.4	1,160	1~6年度 5.3 7年度~ 5.4	5.6
	LB-011	Dプロジェクト寝屋川	T	2018年 8月31日	6,320	6,350	4.5	6,310	4.5	4.7
	LB-012	Dプロジェクト札幌南	T	2018年 8月31日	849	842	6.0	852	5.9	6.2
	LB-013	Dプロジェクト盛岡	T	2018年 8月31日	1,210	1,210	6.0	1,210	5.9	6.2
	LB-014	Dプロジェクト仙台南	T	2018年 8月31日	1,550	1,540	5.3	1,550	1~3年度 5.1 4年度~ 5.2	5.5
	LB-015	Dプロジェクト土浦	T	2018年 8月31日	3,490	3,390	5.2	3,530	5.1	5.4
	LB-016	Dプロジェクト御殿場	T	2018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	2018年 8月31日	1,220	1,180	5.4	1,230	A棟 1~4年度 5.4 5年度~ 5.5 B棟 1~10年度 5.4 11年度 5.5	5.6

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 (%)
物流 施設	LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	T	2018年 8月31日	4,430	4,410	5.0	4,440	A棟 1~2年度 4.8 3年度~ 4.9 B棟 1~4年度 4.7 5年度~ 4.9 C棟 4.9 D棟 1~3年度 4.8 4年度~ 4.9	5.2
	LB-019	Dプロジェクト鳥栖	T	2018年 8月31日	6,030	6,130	5.0	5,990	1~6年度 5.0 7年度~ 5.1	5.2
	LB-020	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8月31日	4,180	4,210	4.7	4,160	1~6年度 4.7 7年度~ 4.8	4.9
	LB-021	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8月31日	8,680	8,810	4.7	8,630	1~5年度 4.7 6年度~ 4.8	4.9
	LB-022	Dプロジェクト川越	T	2018年 8月31日	3,770	3,830	4.7	3,750	1~8年度 4.7 9年度~ 4.8	4.9
	LB-023	Dプロジェクト川越	T	2018年 8月31日	5,250	5,330	4.7	5,220	1~9年度 4.7 10年度~ 4.8	4.9
	LB-024	DPL犬山	T	2018年 8月31日	4,150	4,160	4.8	4,140	1~10年度 4.7 11年度 4.8	5.0
	LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	T	2018年 8月31日	4,610	4,650	4.7	4,590	4.6	4.9
	LB-026	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8月31日	8,250	8,420	4.7	8,180	1~5年度 4.7 6年度~ 4.8	4.9
	LB-027	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8月31日	5,900	5,880	4.7	5,910	1~6年度 4.7 7年度~ 4.8	4.9
	LB-028	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8月31日	8,920	9,010	4.7	8,880	1~4年度 4.7 5年度~ 4.8	4.9
	LB-029	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8月31日	5,510	5,590	4.7	5,480	1~5年度 4.7 6年度~ 4.8	4.9
	LB-030	Dプロジェクト八潮	F	2018年 8月31日	6,640	6,690	4.6	6,590	4.1	4.9
	LB-031	Dプロジェクト西淀川	F	2018年 8月31日	10,600	10,700	4.8	10,500	4.5	5.0
LB-032	Dプロジェクト松戸	F	2018年 8月31日	7,600	7,620	4.6	7,570	4.3	4.7	

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-033	Dプロジェクトひびき灘	T	2018年 8月31日	2,130	2,140	5.8	2,130	1~3年度 5.7 4年度~ 5.9	6.0
	LB-034	Dプロジェクト盛岡	T	2018年 8月31日	1,330	1,340	6.0	1,320	1~7年度 5.7 8~9年度 5.8 10年度~ 5.9	6.2
	LB-035	Dプロジェクト川越	T	2018年 8月31日	7,660	7,730	4.6	7,630	1~6年度 4.6 7年度~ 4.7	4.8
	LB-036	Dプロジェクト加須	T	2018年 8月31日	3,460	3,450	4.8	3,470	1~6年度 4.8 7年度~ 4.9	5.0
	LB-037	Dプロジェクト浦安	T	2018年 8月31日	9,520	9,830	4.0	9,390	1~4年度 3.9 5~7年度 4.0 8年度~ 4.1	4.2
	LB-038	Dプロジェクト富里	T	2018年 8月31日	5,170	5,170	4.9	5,170	1~7年度 4.9 8年度~ 5.0	5.1
	LB-039	Dプロジェクト京田辺	F	2018年 8月31日	3,640	3,650	5.6	3,630	5.2	5.9
	LB-040	Dプロジェクト仙台泉	F	2018年 8月31日	1,580	1,590	5.4	1,570	5.1	5.6
	LB-041	Dプロジェクト小山	T	2018年 8月31日	2,040	2,070	5.5	2,020	5.6	5.7
	LB-042	Dプロジェクト佐野	T	2018年 8月31日	1,790	1,810	5.5	1,780	5.5	5.7
	LB-043	Dプロジェクト館林	T	2018年 8月31日	3,220	3,220	5.5	3,220	5.5	5.7
	LB-044	Dプロジェクト掛川	F	2018年 8月31日	6,140	6,180	5.7	6,090	5.5	5.9
	LB-045	Dプロジェクト広島西風	F	2018年 8月31日	4,050	4,080	5.4	4,010	4.9	5.8
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖	T	2018年 8月31日	1,860	1,860	5.1	1,860	1~5年度 5.1 6年度~ 5.2	5.3
	LB-047	Dプロジェクト川越	T	2018年 8月31日	5,830	5,940	4.7	5,780	1~2年度 4.7 3年度~ 4.8	4.9
	LB-048	Dプロジェクト久喜	T	2018年 8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 8月31日	7,840	7,910	4.5	7,810	4.3	4.7
	LB-050	Dプロジェクト松戸	F	2018年 8月31日	8,290	8,410	4.5	8,170	4.3	4.7
	LB-051	Dプロジェクト富里	T	2018年 8月31日	7,000	7,010	4.9	6,990	1~8年度 4.9 9年度~ 5.0	5.1
	LB-052	Dプロジェクト大阪平林	T	2018年 8月31日	4,370	4,460	4.7 (注4)	4,330	期間収益 4.6 復帰価格 4.9	- (注4)
LB-053	Dプロジェクト仙台泉	F	2018年 8月31日	7,390	7,460	5.3	7,320	5.1	5.5	

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-054	Dプロジェクト上三川	T	2018年 8月31日	8,050	8,080	5.5	8,040	1~3年度 5.5 4年度~ 5.6	5.7
	LB-055	Dプロジェクト富士	F	2018年 8月31日	3,680	3,730	5.6	3,630	5.4	5.9
	LB-056	Dプロジェクト鳥栖	T	2018年 8月31日	9,380	9,440	5.1	9,360	1~4年度 5.0 5年度~ 5.2	5.3
	LB-057	Dプロジェクト北八王子	F	2018年 12月31日	4,360	4,380	4.6	4,340	4.2	4.8
	LB-058	Dプロジェクト北八王子	F	2018年 12月31日	5,760	5,810	4.6	5,710	4.3	4.8
	LB-059	Dプロジェクト北八王子	F	2018年 12月31日	7,450	7,480	4.6	7,410	4.2	4.8
	LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	T	2018年 12月31日	12,400	12,500	4.2	12,300	4.2	4.4
	LB-061	Dプロジェクト相模原	T	2018年 12月31日	3,940	3,980	4.3	3,920	4.3	4.5
	LB-062	Dプロジェクト久喜	T	2018年 12月31日	6,110	6,190	4.7	6,070	4.6	4.9
	LB-063	Dプロジェクト四日市	T	2018年 12月31日	1,500	1,450	5.4	1,520	1~8年度 5.3 9年度~ 5.4	5.6
	LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	T	2018年 12月31日	4,090	4,150	5.1	4,070	5.1	5.3
	LM-001	DPL三郷	T	2018年 8月31日	17,800	17,900	4.1	17,700	1~2年度 4.1 3年度~ 4.2	4.3
	LM-002	DPL福岡糟屋	F	2018年 8月31日	13,300	13,400	4.6	13,100	4.4	4.8
	LM-003	DPL北九州	T	2018年 8月31日	3,560	3,510	5.6	3,580	A棟: 1~5年度 5.5 6~10年度 5.6 11年度 5.7 B棟: 1~3年度 5.5 4~8年度 5.6 9年度~ 5.7	5.8
居住 施設	RE-001	クイズ恵比寿	T	2018年 8月31日	8,660	8,870	3.8	8,570	4.0	4.0
	RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	C	2018年 8月31日	4,290	4,320	4.1	4,290	3.9	4.3
	RE-003	カスターリア芝公園	T	2018年 8月31日	2,230	2,280	4.2	2,210	4.3	4.4
	RE-004	カスターリア銀座	T	2018年 8月31日	2,230	2,280	4.1	2,210	4.2	4.3
	RE-005	カスターリア広尾	T	2018年 8月31日	1,880	1,940	4.0	1,860	4.1	4.2
	RE-006	カスターリア日本橋	T	2018年 8月31日	1,170	1,180	4.2	1,160	4.3	4.4
	RE-007	カスターリア八丁堀	T	2018年 8月31日	2,300	2,330	4.2	2,290	4.3	4.4
	RE-008	カスターリア麻布十番	C	2018年 8月31日	2,700	2,770	4.1	2,700	3.9	4.3
	RE-009	カスターリア麻布十番	C	2018年 8月31日	2,510	2,610	4.0	2,510	3.8	4.2

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-010	カスターリア新宿夏目坂	C	2018年 8月31日	1,620	1,660	4.2	1,620	4.0	4.4
	RE-011	カスターリア銀座	T	2018年 8月31日	1,740	1,770	4.1	1,720	4.2	4.3
	RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	T	2018年 8月31日	1,150	1,180	4.0	1,140	4.2	4.2
	RE-013	カスターリア西麻布霞町	T	2018年 8月31日	2,380	2,420	4.1	2,360	4.2	4.3
	RE-014	カスターリアお茶の水	F	2018年 8月31日	2,190	2,220	4.2	2,150	4.0	4.4
	RE-015	カスターリア参宮橋	T	2018年 8月31日	1,480	1,500	4.2	1,470	4.4	4.4
	RE-016	カスターリア水天宮	T	2018年 8月31日	1,480	1,510	4.3	1,470	4.3	4.5
	RE-017	カスターリア水天宮	T	2018年 8月31日	1,350	1,380	4.2	1,330	4.3	4.4
	RE-018	カスターリア新富町	T	2018年 8月31日	1,090	1,100	4.3	1,090	4.3	4.5
	RE-019	カスターリア新富町	T	2018年 8月31日	963	973	4.3	958	4.3	4.5
	RE-020	カスターリア原宿	F	2018年 8月31日	945	961	4.0	929	3.8	4.2
	RE-021	カスターリア代々木上原	F	2018年 8月31日	720	731	4.1	709	3.9	4.3
	RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	F	2018年 8月31日	636	646	4.1	625	3.9	4.3
	RE-023	カスターリア新宿7丁目	F	2018年 8月31日	541	548	4.4	533	4.2	4.6
	RE-024	カスターリア人形町	F	2018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	2018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	2018年 8月31日	1,090	1,100	4.1	1,070	3.9	4.3
	RE-027	カスターリア東日本橋	F	2018年 8月31日	1,680	1,700	4.2	1,650	4.0	4.4
	RE-028	カスターリア神保町	F	2018年 8月31日	1,450	1,470	4.1	1,430	3.9	4.3
	RE-029	カスターリア新富町	F	2018年 8月31日	760	773	4.3	746	4.0	4.6
	RE-030	カスターリア新宿御苑	T	2018年 8月31日	3,240	3,320	4.2	3,210	4.4	4.4
	RE-031	カスターリア高輪台	F	2018年 8月31日	1,050	1,060	4.0	1,030	3.8	4.2
	RE-032	カスターリア東日本橋	D	2018年 8月31日	810	819	4.2	806	4.0	4.4
	RE-033	カスターリア新宿御苑	T	2018年 8月31日	537	552	4.2	531	4.4	4.4
	RE-034	カスターリア新富町	D	2018年 8月31日	500	507	4.2	497	4.0	4.4
	RE-035	カスターリア高輪台	F	2018年 8月31日	1,370	1,390	4.0	1,350	3.8	4.2
	RE-036	カスターリア南麻布	F	2018年 8月31日	697	708	4.1	685	3.9	4.3
	RE-037	カスターリア銀座	T	2018年 8月31日	3,050	3,110	4.1	3,030	4.2	4.3
	RE-038	カスターリア茅場町	T	2018年 8月31日	3,170	3,180	4.3	3,160	4.3	4.5
	RE-039	カスターリア高輪	T	2018年 8月31日	8,010	8,210	4.2	7,920	4.5	4.4
	RE-040	カスターリア東日本橋	C	2018年 8月31日	4,070	3,980	4.4	4,070	4.2	4.6
	RE-041	カスターリア新宿	T	2018年 8月31日	3,420	3,500	4.2	3,390	4.4	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-042	カスターリア市ヶ谷	C	2018年 8月31日	1,340	1,360	4.3	1,340	4.1	4.5
	RE-043	芝浦アイランド ブルームタワー	F	2018年 8月31日	9,170	- (注3)	- (注3)	9,170	3.9	6.0
	RE-044	カスターリア初台	D	2018年 8月31日	2,360	2,390	4.2	2,350	4.0	4.4
	RE-045	カスターリア初台	M	2018年 8月31日	2,140	2,170	4.0	2,100	3.8	4.2
	RE-046	カスターリア恵比寿	M	2018年 8月31日	1,590	1,620	3.9	1,560	3.7	4.1
	RE-047	カスターリア目黒かむる坂	D	2018年 8月31日	4,350	4,420	4.1	4,320	3.9	4.3
	RE-048	カスターリア都立大学	C	2018年 8月31日	535	547	5.0	535	4.8	5.3
	RE-049	カスターリア雪谷	T	2018年 8月31日	1,120	1,140	4.3	1,110	4.4	4.5
	RE-050	カスターリア祐天寺	C	2018年 8月31日	1,310	1,350	4.1	1,310	3.9	4.3
	RE-051	カスターリア大塚	C	2018年 8月31日	1,650	1,670	4.2	1,650	4.0	4.4
	RE-052	カスターリア菊川	T	2018年 8月31日	790	798	4.4	787	4.5	4.6
	RE-053	カスターリア目黒	F	2018年 8月31日	1,050	1,060	4.3	1,040	4.0	4.5
	RE-054	カスターリア大塚	F	2018年 8月31日	1,260	1,280	4.2	1,240	4.0	4.4
	RE-055	カスターリア自由が丘	F	2018年 8月31日	1,390	1,410	4.1	1,360	3.9	4.3
	RE-056	カスターリア目白	C	2018年 8月31日	1,090	1,110	4.5	1,090	4.3	4.7
	RE-057	カスターリア池袋	D	2018年 8月31日	2,820	2,850	4.2	2,800	4.0	4.4
	RE-058	カスターリア要町	T	2018年 8月31日	1,250	1,280	4.3	1,240	4.5	4.5
	RE-059	カスターリアタワー 品川シーサイド	T	2018年 8月31日	8,920	8,980	4.3	8,900	4.3	4.5
	RE-060	カスターリア八雲	T	2018年 8月31日	798	810	4.2	793	4.4	4.4
	RE-061	カスターリア戸越駅前	F	2018年 8月31日	2,000	2,030	4.3	1,970	4.1	4.5
	RE-062	カスターリア本所吾妻橋	T	2018年 8月31日	1,190	1,200	4.5	1,190	4.6	4.7
	RE-063	カスターリア北沢	F	2018年 8月31日	827	839	4.2	814	4.0	4.4
	RE-064	カスターリア門前仲町	T	2018年 8月31日	588	598	4.5	584	4.6	4.7
	RE-065	カスターリア上池台	F	2018年 8月31日	217	218	4.9	215	4.5	5.1
	RE-066	カスターリア森下	F	2018年 8月31日	1,040	1,050	4.2	1,020	4.0	4.4
	RE-067	カスターリア若林公園	D	2018年 8月31日	850	861	4.2	845	4.0	4.4
	RE-068	カスターリア浅草橋	C	2018年 8月31日	963	963	4.4	963	4.2	4.6
	RE-069	カスターリア入谷	C	2018年 8月31日	665	667	4.8	665	4.6	5.0
	RE-070	カスターリア北上野	T	2018年 8月31日	2,820	2,850	4.4	2,810	4.5	4.6
	RE-071	カスターリア森下	T	2018年 8月31日	816	819	4.4	815	4.5	4.6
RE-072	カスターリア三ノ輪	T	2018年 8月31日	1,560	1,590	4.4	1,550	4.5	4.6	
RE-073	カスターリア尾山台	T	2018年 8月31日	599	607	4.3	596	4.4	4.5	

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-074	カスターリア中野	F	2018年 8月31日	1,250	1,270	4.2	1,230	4.0	4.4
	RE-075	カスターリア用賀	T	2018年 8月31日	1,140	1,170	4.2	1,130	4.4	4.4
	RE-076	カスターリア住吉	T	2018年 8月31日	1,030	1,040	4.4	1,030	4.5	4.6
	RE-077	カスターリア門前仲町	F	2018年 8月31日	2,700	2,740	4.2	2,660	4.0	4.4
	RE-078	カスターリア押上	T	2018年 8月31日	1,150	1,160	4.5	1,140	1~10年度 4.8 11年度 4.6	4.7
	RE-079	カスターリア蔵前	T	2018年 8月31日	1,500	1,530	4.4	1,480	1~10年度 4.6 11年度 4.5	4.6
	RE-080	カスターリア中延	C	2018年 8月31日	2,580	2,630	4.2	2,580	4.0	4.4
	RE-081	ロイヤルパークス豊洲	C	2018年 8月31日	9,870	10,100	4.6	9,870	4.3	4.9
	RE-082	カスターリア戸越	C	2018年 8月31日	2,510	2,540	4.3	2,510	4.1	4.5
	RE-083	カスターリア大井町	M	2018年 8月31日	1,510	1,530	3.9	1,480	3.7	4.1
	RE-084	カスターリア大森	C	2018年 8月31日	1,800	1,830	4.3	1,800	4.1	4.5
	RE-085	カスターリア三宿	C	2018年 8月31日	2,300	2,350	4.3	2,300	4.1	4.5
	RE-086	カスターリア荒川	C	2018年 8月31日	2,190	2,200	4.5	2,190	4.3	4.7
	RE-087	カスターリア大森	M	2018年 8月31日	2,920	2,960	4.0	2,880	3.8	4.2
	RE-088	カスターリア中目黒	M	2018年 8月31日	4,410	4,480	3.9	4,340	3.7	4.1
	RE-089	カスターリア目黒長者丸	M	2018年 8月31日	2,340	2,380	3.9	2,300	3.7	4.1
	RE-090	カスターリア目黒鷹番	M	2018年 8月31日	1,850	1,880	4.1	1,820	3.9	4.3
	RE-091	カスターリア大森	M	2018年 8月31日	1,710	1,730	4.1	1,680	3.9	4.3
	RE-093	カスターリア目黒平町	M	2018年 8月31日	1,280	1,300	3.8	1,250	3.6	4.0
	RE-094	ロイヤルパークスシーサー	M	2018年 8月31日	4,960	5,060	5.3 (注4)	4,960	1~10年度 5.1 11年度~借 地期間終了 5.5	- (注4)
RE-095	カスターリア本駒込	M	2018年 8月31日	1,780	1,810	4.2	1,750	4.0	4.4	
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	C	2018年 8月31日	1,990	2,050	4.8	1,990	4.6	5.0	
RE-097	カスターリア鶴見	C	2018年 8月31日	742	743	5.1	742	4.9	5.3	
RE-098	カスターリア船橋	T	2018年 8月31日	794	795	4.9	793	1~2年度 4.9 3~11年度 4.7	5.1	
RE-099	カスターリア西船橋	F	2018年 8月31日	936	946	5.2	926	5.0	5.4	
RE-105	カスターリア野毛山	F	2018年 8月31日	328	331	5.1	324	4.9	5.3	
RE-106	カスターリア市川	F	2018年 8月31日	538	543	5.0	533	4.9	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-107	ロイヤルパークス花小金井	D	2018年 8月31日	6,160	6,110	5.1 (注4)	6,180	1~10年度 4.9 11年度~借 地期間終了 5.3	- (注4)
	RE-108	カスターリア武蔵小杉	M	2018年 8月31日	1,850	1,870	4.4	1,820	4.2	4.6
	RE-109	ロイヤルパークス若葉台	D	2018年 8月31日	4,720	4,630	5.2 (注4)	4,760	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	2018年 8月31日	10,800	11,000	4.9 (注4)	10,800	1~10年度 4.7 11年度~借 地期間終了 5.1	- (注4)
	RE-111	エルブレイス新子安	F	2018年 8月31日	2,070	2,090	4.9	2,040	4.7	5.1
	RE-112	ロイヤルパークス武蔵小 杉	M	2018年 8月31日	1,300	1,330	4.8 (注4)	1,300	1~10年度 4.6 11年度~借 地期間終了 5.0	- (注4)
	RE-116	カスターリア堺筋本町	T	2018年 8月31日	1,780	1,790	4.6	1,770	4.7	4.8
	RE-117	カスターリア新梅田	T	2018年 8月31日	1,580	1,590	4.7	1,570	4.8	4.9
	RE-118	カスターリア阿倍野	T	2018年 8月31日	5,180	5,230	4.6	5,160	4.7	4.8
	RE-119	カスターリア栄	C	2018年 8月31日	1,220	1,220	4.8	1,220	4.6	5.0
	RE-121	カスターリア円山裏参道	T	2018年 8月31日	498	499	4.9	497	4.9	5.1
	RE-122	カスターリア円山表参道	T	2018年 8月31日	2,010	2,020	4.9	2,000	4.9	5.1
	RE-123	カスターリア東比恵	T	2018年 8月31日	1,020	1,030	4.9	1,020	5.1	5.1
	RE-124	カスターリアタワー長堀橋	C	2018年 8月31日	4,610	4,640	4.7	4,610	4.5	4.9
	RE-125	カスターリア三宮	D	2018年 8月31日	1,490	1,500	5.0	1,480	4.8	5.2
	RE-126	カスターリア勾当台公園	D	2018年 8月31日	555	554	5.3	555	5.3	5.5
	RE-127	カスターリア一番町	D	2018年 8月31日	934	942	5.3	930	5.3	5.5
	RE-128	カスターリア大町	D	2018年 8月31日	813	814	5.3	813	5.3	5.5
	RE-129	カスターリア上町台	D	2018年 8月31日	2,710	2,740	4.7	2,690	4.5	4.9
	RE-130	カスターリアタワー肥後橋	C	2018年 8月31日	3,570	3,600	4.7	3,570	4.5	4.9
RE-131	ビッグタワー南3条	D	2018年 8月31日	2,640	2,640	5.2	2,640	5.0	5.4	
RE-132	カスターリア伏見	F	2018年 8月31日	3,040	3,070	4.7	3,000	4.5	4.9	
RE-133	カスターリア名駅南	M	2018年 8月31日	938	953	4.4	922	4.2	4.6	
RE-134	カスターリア薬院	M	2018年 8月31日	1,180	1,190	4.5	1,160	4.3	4.7	
RE-135	カスターリア壬生	F	2018年 8月31日	1,470	1,490	4.8	1,450	4.6	5.0	

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(%)
居住施設	RE-136	カスターリア榴ヶ岡	M	2018年8月31日	1,750	1,770	4.8	1,720	4.6	5.0
	RE-137	カスターリア大濠ベイタワー	M	2018年8月31日	3,560	3,640	5.2	3,480	5.0	5.4
	RE-138	ロイヤルパークスなんば	D	2018年8月31日	2,940	2,940	5.5 (注4)	2,940	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	2018年8月31日	2,090	2,110	4.9	2,060	4.7	5.1
	RE-140	カスターリア京都西大路	M	2018年8月31日	1,070	1,090	4.5	1,050	4.3	4.7
	RE-141	カスターリア人形町	F	2018年8月31日	2,360	2,390	4.1	2,330	3.9	4.3
	RE-142	ロイヤルパークス梅島	M	2018年8月31日	2,180	2,230	5.3 (注4)	2,180	1~10年度 5.1 11年度~借地期間終了 5.5	- (注4)
	RE-143	カスターリア新栄	D	2018年8月31日	1,920	1,950	5.0	1,900	4.8	5.2
商業施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	F	2018年8月31日	8,060	8,100	5.6	8,020	5.3	5.8
	RM-002	フォレオひらかた	F	2018年8月31日	4,660	4,710	6.1	4,610	5.6	6.2
	RM-003	クイズゲート浦和	F	2018年8月31日	4,310	4,340	5.5	4,280	5.1	5.6
	RM-004	ユニクス高崎	F	2018年8月31日	3,070	3,080	6.2	3,050	5.9	6.4
	RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	T	2018年8月31日	3,930	- (注3)	- (注3)	3,930	4.3	- (注4)
	RM-006	ドリームタウンALi	F	2018年8月31日	8,330	8,450	5.7	8,210	5.5	6.0
	RM-007	ASOBOX(底地)	F	2018年8月31日	1,860	- (注3)	- (注3)	1,860	5.0	- (注4)
	RM-008	フォレオ青梅今井	F	2018年8月31日	3,950	3,980	5.1	3,920	4.6	5.4
	RM-009	フォレオ大津一里山	F	2018年8月31日	8,420	8,510	5.5	8,320	5.3	5.8
	RM-010	フォレオ博多	F	2018年8月31日	3,610	3,660	4.9	3,550	4.7	5.2
	RM-011	クロスモール(底地)	T	2018年10月31日	3,880	- (注3)	- (注3)	3,880	4.3	- (注4)
	RM-012	イーアスつくば	F	2018年12月31日	10,320	10,470 (注5)	5.1	10,140 (注5)	4.9	5.4
	RR-001	ライフ相模原若松店	F	2018年8月31日	1,760	1,780	4.8	1,740	4.4	4.9
	RR-002	フォレオせんだい宮の杜	F	2018年8月31日	7,380	7,420	5.6	7,330	5.3	5.8
	RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	F	2018年8月31日	2,490	- (注3)	- (注3)	2,490	5.2	- (注4)
	RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	T	2018年8月31日	2,360	2,370	6.1	2,350	6.2	6.3
	RR-005	平塚商業施設(底地)	T	2018年8月31日	6,640	- (注3)	- (注3)	6,640	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8月31日	5,190	- (注3)	- (注3)	5,190	4.0	- (注4)
	RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	F	2018年12月31日	762	762	4.4	761	4.0	4.5
	RR-008	フォレオ菖蒲	F	2018年12月31日	5,050	5,080	5.2	5,010	4.9	5.4
RU-001	COMBOX310	D	2018年10月31日	4,600	4,590	5.6	4,600	5.4	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 (%)
ホテル	HO-001	ダイワロイネットホテル 横浜関内	D	2018年 8月31日	4,940	4,970	4.7	4,930	4.5	4.9
	HO-002	スーパーホテルJR奈良駅 前・三条通り	D	2018年 10月31日	1,490	1,500	4.8	1,480	4.6	5.0
	HO-003	ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口	D	2018年 12月31日	4,540	4,560	4.0	4,530	3.8	4.2
その他 資産	OT-001	アーバンリビング稲毛	D	2018年 8月31日	1,300	1,320	5.2	1,290	5.0	5.4
	OT-002	油壺マリーナヒルズ	F	2018年 8月31日	1,260	1,270	6.1	1,250	5.9	6.3
	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	2018年 8月31日	7,980	7,960	5.5	7,990	5.3	5.7
	OT-004	シャープ広島ビル	F	2018年 8月31日	1,950	1,970	5.3	1,930	5.1	5.5
	OT-005	ナーサリールームベリー ベアー大森西・ウエルシ ア大田大森西店	D	2018年 12月31日	1,380	1,400	4.3	1,370	4.1	4.5

(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、JLL森井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。

(注5) 鑑定評価書には本物件1棟全体に係る数値が記載されていますが、本投資法人が取得を予定している準共有持分30%に相当する数値を単位未満切り捨てて記載しています。

(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及び地震リスク分析詳細分析報告書(以下、総称して「エンジニアリング・レポート」といいます。)を、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社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3)	-	-	124,865	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

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-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
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
LB-057	Dプロジェクト北八王子	-	-	126,891	5.1	2019年1月
LB-058	Dプロジェクト北八王子	-	-	129,089	7.5	2019年1月
LB-059	Dプロジェクト北八王子	-	-	96,158	5.5	2019年1月
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	-	-	146,210	4.1	2019年1月
LB-061	Dプロジェクト相模原	-	-	86,971	4.2	2019年1月
LB-062	Dプロジェクト久喜	-	-	59,913	2.2	2019年1月
LB-063	Dプロジェクト四日市	-	-	16,185	1.8	2019年1月
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	-	-	56,649	1.6	2019年1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
LM-003	DPL北九州	-	-	84,977	1.1	2018年9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	-	-	98,295	3.9	2018年7月
RE-004	カスターリア銀座	-	-	98,619	2.8	2018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

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-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	-	-	42,310	6.6	2018年7月
RE-017	カスターリア水天宮	-	-	44,755	6.9	2018年7月
RE-018	カスターリア新富町	-	-	37,208	5.4	2018年7月
RE-019	カスターリア新富町	-	-	39,776	3.6	2018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	-	-	65,142	2.9	2018年7月
RE-031	カスターリア高輪台	-	-	43,633	6.9	2018年7月
RE-032	カスターリア東日本橋	-	-	43,554	4.6	2018年7月
RE-033	カスターリア新宿御苑	-	-	31,226	4.8	2018年7月
RE-034	カスターリア新富町	-	-	17,714	5.8	2018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
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

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-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	-	-	36,364	4.5	2018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	-	-	42,768	3.4	2018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	-	-	141,363	3.3	2018年7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-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
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

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-106	カスターリア市川	-	-	39,289	2.7	2018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-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	-	-	79,778	4.2	2018年7月
RE-121	カスターリア円山裏参道	-	-	54,712	1.3	2018年7月
RE-122	カスターリア円山表参道	-	-	187,773	1.1	2018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	-	-	68,198	3.4	2018年7月
RE-127	カスターリア一番町	-	-	95,966	2.9	2018年7月
RE-128	カスターリア大町	-	-	50,682	2.6	2018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	-	-	198,537	0.9	2018年7月
RE-132	カスターリア伏見	-	-	131,779	3.1	2018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4)	-
RM-006	ドリームタウンALi	-	-	219,367	1.8	2015年9月
RM-007	ASOBOX(底地)	-	-	-	-(注4)	-
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

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)		
RM-010	フォレオ博多	-	-	275,039	1.2	2018年2月
RM-011	クロスモール(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RM-012	イーアスつくば	-	-	490,033	2.2	2019年1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4)	-
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4)	-
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	-	-	-	-(注4)	-
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	-	-	53,564	8.4	2019年1月
RR-008	フォレオ菫蒲	-	-	181,095	1.2	2019年1月
RU-001	COMBOX310	-	-	-	1.6	2018年11月
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
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	-	-	33,420	9.4	2018年11月
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	-	-	328,838	1.8	2019年1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	-	-	40,302	8.8	2018年7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ろまち)	-	-	298,762	1.2	2016年4月
OT-004	シャープ広島ビル	-	-	25,525	3.0	2017年2月
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	-	-	8,178	6.5	2019年1月
ポートフォリオPML(注5)					1.4	-

- (注1) 「修繕費」には、税抜きの金額を記載しています。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) 「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（取得価格2,100百万円）しており、「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。
- (注4) 「アクロスプラザ三芳(底地)」、「ASOBOX(底地)」、「クロスモール(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5) 「ポートフォリオ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)」、「クロスモール(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223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。

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)株式会社ウッディホーム(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

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-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
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

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-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
LB-053	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	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
LB-057	Dプロジェクト北八王子	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	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-058	Dプロジェクト北八王子	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	ハウスプラス確認検査株式会社
LB-059	Dプロジェクト北八王子	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社、有限会社スパン設計	大和ハウス工業株式会社	株式会社東京建築検査機構
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	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-061	Dプロジェクト相模原	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-062	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	日本ERI株式会社
LB-063	Dプロジェクト四日市	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-064	Dプロジェクト茨城石岡	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	一般財団法人茨城県建築センター
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
LM-003	DPL北九州	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-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	株式会社妻島建設	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-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
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	バル興産株式会社	バル興産株式会社	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築設計工房	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有限会社	上野資顕空間システム有限会社	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	ビ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	株式会社長谷川コーポレーション	株式会社長谷川コーポレーション	株式会社長谷川コーポレーション	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

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-041	カスタリア新宿		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	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-042	カスタリア市ヶ谷		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	ビューローベリタスジャパン株式会社
RE-045	カスタリア初台		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	カスタリア恵比寿		有限会社エー・エー	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
RE-051	カスタリア大塚		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	カスタリア菊川		株式会社長谷建築設計事務所	株式会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	カスタリア要町		株式会社エル設計事務所	アーキビタル	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	カスタリア若林公園		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	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

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-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	株式会社曽根構造設計事務所	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	株式会社アーキテック	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
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	株式会社ユナイテッドリパティアーアーキテクト	株式会社ユナイテッドリパティアーアーキテクト	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アソシエイツ	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-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

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-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		株式会社アパソシエイツ	株式会社アパソシエイツ	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 都市建築設計事務所	株式会社NTTファシリティーズ 都市建築設計事務所	大和ハウス工業株式会社	財団法人住宅金融普及協会
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I N A 新建築研究所	株式会社I N A 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	エルプレイス新子安		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
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・エンジニアリング事務所	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

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-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	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
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	ウニクス高崎	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	株式会社淺沼組	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)
RM-011	クロスモール(底地)	- (注3)	- (注3)	- (注3)	- (注3)
RM-012	イーアスつくば	清水建設株式会社(新築時) 株式会社北川鉄工所(駐車場棟増築時)	清水建設株式会社(新築時) 株式会社ライフ設計事務所(駐車場棟増築時)	清水建設株式会社(新築時) 株式会社北川鉄工所(駐車場棟増築時)	財団法人日本建築センター(新築時) 日本建築検査協会株式会社(駐車場棟増築時)

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
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社	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 ナカノフード-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)
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	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	文京区
RR-008	フォレオ菖蒲	大和ハウス工業 株式会社(A棟 (新築 時)/B/C/D/E/F/G /I棟) 株式会社福富建築 設計事務所(A棟 (用途変更時)) アトリエ ふあい ん(H棟) 株式会社ケークリ エイト(J棟)	大和ハウス工業 株式会社 (A/B/C/F/G棟) - (D/E/I棟) 高橋 一正(H 棟) 有限会社ユー・ブ ラン(J棟)	株式会社イチケン (A棟(新築 時)/B/C/F棟) 東鉄工業株式会社 (A棟(用途変更 時)) 株式会社藤井建設 (D/E棟) コーナン建設株式 会社(G棟) 双葉建装株式会社 (H棟) 大和ハウス工業株 式会社(I棟) 株式会社ラックラ ンド(J棟)	日本ERI株式会社 (A棟(新築 時)/B棟) ビューローベリタ スジャパン株式会 社(A棟(用途変 更時)) 財団法人さいたま 住宅検査センター (C/D/E/F棟) アウェイ建築評価 ネット株式会社 (G/I棟) 株式会社J建築検 査センター(H 棟) 株式会社グッド・ アイズ建築検査機 構(J棟)
RU-001	COMBOX310	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
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
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・三条 通り	株式会社小松義博 建築都市設計事務 所	株式会社小松義博 建築都市設計事務 所	株式会社マツダ・ シティーズ	日本ERI株式会社
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋新 幹線口	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社大林組	名古屋市建築主事
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
OT-005	ナーサリールームベリーベアー大 森西・ウエルシア大田大森西店	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	株式会社都市建築 確認センター

(注1) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関については、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)」、「クロスモール(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	-
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	-

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-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	-
LB-057	Dプロジェクト北八王子	TRC	TRC	-
LB-058	Dプロジェクト北八王子	TRC	TRC	-
LB-059	Dプロジェクト北八王子	TRC	TRC	-
LB-060	Dプロジェクト板橋新河岸	TRC	TRC	-
LB-061	Dプロジェクト相模原	TRC	TRC	-
LB-062	Dプロジェクト久喜	TRC	TRC	-
LB-063	Dプロジェクト四日市	TRC	TRC	-
LB-064	Dプロジェクト茨城石岡	TRC	TRC	-
LM-001	DPL三郷	TRC	TRC	-
LM-002	DPL福岡糟屋	TRC	TRC	-
LM-003	DPL北九州	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
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

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-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
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

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-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
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-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

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-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-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	-

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-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	-
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
RM-011	クロスモール（底地）	-（注3）	TRC	-
RM-012	イーアスつくば	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杜	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	-
RR-007	洋服の青山文京千石駅前店	TRC	TRC	TRC
RR-008	フォレオ菖蒲	TRC	TRC	-
RU-001	COMBOX310	TRC	TRC	TRC
HO-001	ダイワロイネットホテル 横浜関内	TRC	TRC	-
HO-002	スーパーホテルJR奈良駅前・ 三条通り	TRC	TRC	-
HO-003	ダイワロイネットホテル名古屋 新幹線口	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	-
OT-005	ナーサリールームベリーベ アー大森西・ウエルシア大田 大森西店	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）」、「クロスモール（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、____ 野で示しています。

(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ものではなく、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 新規取得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) ヘルスケア施設及び保育園に関するリスク
- (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等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每期50年均等額以上の金額を取り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、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、内部留保等から取り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ますし、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はすぎず、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。

(二) 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別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、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、スポンサーである大和ハウスから「Dプロジェクト」、「DPL」、「フォレオ」、「ロイヤルパークス」、「ロイヤルコート」等の商標の使用許諾を、サポート会社のうち大和情報サービスから「アクロスモール」、「アクロスプラザ」等の商標の使用許諾を、それぞれ受けています。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業務の遂行等があげられます。

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。

(八) 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、これらに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。

(ハ) 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（工事における施工等の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆及び性能検査記録データの書き換えを含みますが、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等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及できたとしても、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及び性能検査記録データの書き換え等が判明しています。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とを勘案して、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。

(ハ) 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、取用、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り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とみなされるリスク）もあります。

(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賃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賃する、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が低下させ、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。

(ウ) 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あらかじ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あらかじめ開発段階で売買契約又はこれに準ずる覚書等(以下、本「(コ) 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す。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ます。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ます。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。

(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

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

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び可能性があります。

(ラ) 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。

(ル) 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、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になります。

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、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、物件毎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) ヘルスケア施設及び保育園に関するリスク

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や保育園等に投資できるものとされていますが、ヘルスケア施設及び保育園の運用においては、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。

また、ヘルスケア施設及び保育園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やその他の用途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つたりする等の可能性があります。

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。

(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、本投資証券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。

特に、取得予定資産のうちダイワロイネットホテル名古屋新幹線口については、本書の日付現在、本投資法人は取得先と物件取得に係る基本協定書のみ締結しており、売買契約は締結していません。当該資産の売買契約は、本投資法人及び売主において必要な内部手続が完了することを条件とされているため、本投資法人及び売主においてかかる内部手続が履践されなかった場合等においては、本投資法人は当該売買契約を締結できず、当該資産を取得することができない可能性があります。この場合において、本投資法人が代替資産を取得することができず、かつ、余剰資金を有利に運用することができない場合には、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。

(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等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。

(ヘ) 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分配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

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定期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、内部留保等から取り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うよう、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	
借入金利息の控除	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。ただし、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。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

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

(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。

(ニ) 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、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、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。

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】

1. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙、表紙裏以降及び裏表紙に、本投資法人の名称、英文名称（Daiwa House REIT Investment Corporation）又はその略称、本投資法人のロゴマーク並びに保有資産又は取得予定資産の写真、周辺地図、図案等を記載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。


「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - (*1) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2019年2月9日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年2月20日から2019年2月26日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
 - (*2) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - (*3) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
3. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
4. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内一般募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.daiwhouse-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
5. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に、以下の内容を記載します。



 大和ハウスリート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書

2019年2月



Daiwa House
Group

共に創る。共に生きる。

大和ハウスグループは、グループシンボル「エンドレスハート」に
お客さまと私たちの永遠の絆と私たちグループの連帯感を託しました。

既成概念にとらわれることなく、いつの時代も常に新しい価値を創造してきた私たちは、
「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、これからの未来も原点を忘れることなく継承を重ね、
サステナブルな社会の実現へと貢献してまいります。



本届出目録見書により行う大和ハウスリート投資法人投資口20,812,289,300円(見込額)の募集(国内一般募集)及び投資口2,470,600,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を2019年2月8日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行数(国内一般募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、本件第三者前当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL: <https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

本頁以降、本届出目録見書口絵(カラーページ)に記載される説明、写真及び図表等は、本書「第二部 参照情報」(参照書類である有価証券報告書を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。各用語の意味その他の詳細は各該当箇所をご参照下さい。本届出目録見書口絵(カラーページ)に使用する写真には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。特に底地資産については、本投資法人は土地のみを保有しておりますのでご注意下さい。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、各項自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。

大和ハウスリート投資法人

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

本投資法人の特徴

1 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
- 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

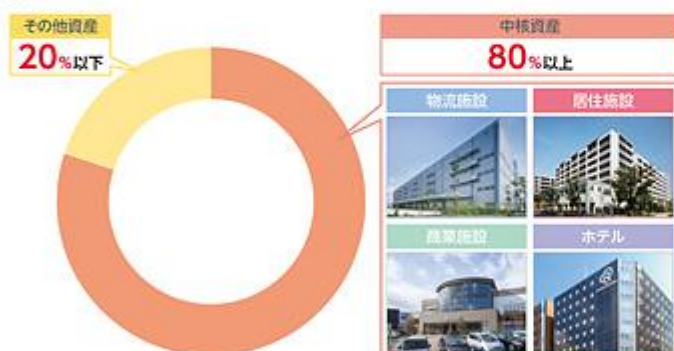
2 大和ハウスグループとのコラボレーション

- 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
- 大和ハウスグループの強固なパイプライン・サポート及び豊富なパイプライン物件

3 安定した財務運営

- 強固なレンダーフォーメーションによる有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化
- 内部留保の機動的な活用等により、分配金の安定化を目指す方針

投資対象



投資地域



(注1) 各比率はいずれも取得価格ベース

(注2) 各用語の説明については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 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」をご参照下さい。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売却価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(「1」))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(「2」)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(「3」)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(「2」)に係る有価証券の借入れ(「3」)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得できません。

(「1」) 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2019年2月9日から、発行価格及び売却価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年2月20日から2019年2月26日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

(「2」) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・ 先物取引
- ・ 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り
- ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(「3」) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

インベストメントハイライト

1 総合型REITとして、大和ハウスグループが開発した「人・街・暮らし」を支える多様な資産の取得により、安定性の更なる向上を実現

- 物流施設・商業施設・ホテル・その他資産で構成される新規取得資産17物件・798億円(取得(予定)価格合計)の取得を通じて、総合型REITとしてポートフォリオ分散が更に進展
- ポートフォリオ分散の進展、テナント集中リスクの低減及び賃貸借契約期間が長期となる資産の取得により、ポートフォリオの収益性及びキャッシュ・フローの安定性の更なる向上を目指す

2 大和ハウスグループのサポートを活用した着実な外部成長

- 2016年9月の合併以降、3度目の公募増資となる本募集により、収益安定性の高い資産を取得することで、着実な外部成長を実現
- 新規取得資産17物件のうち15物件は大和ハウスグループが開発し、16物件は大和ハウスグループのパイプラインを活用して取得し、又は取得する予定の物件

3 投資主価値向上に資する資産の厳選取得及び物件の入替によるポートフォリオの質の向上

- 主に大和ハウスグループのパイプラインから、投資主価値向上に資する資産を厳選して取得しており、今後も厳選投資の方針を維持する予定
- 継続的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質の向上を図り、投資主価値向上の実現を目指す

新規取得資産の一覧

物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後NOI 利回り	稼働率	築年数	取得(予定)日
取得予定資産								
Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	4,300	4,360	4.8%	3.9%	100.0%	8.1年	2019年 4月 5日
Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	5,700	5,760	4.8%	4.0%	100.0%	7.2年	2019年 4月 5日
Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	7,300	7,450	4.8%	4.0%	100.0%	4.8年	2019年 4月 5日
Dプロジェクト板橋新河岸	東京都板橋区	12,300	12,400	4.3%	3.5%	100.0%	4.4年	2019年 4月10日
Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	3,900	3,940	4.5%	3.3%	100.0%	4.0年	2019年 4月10日
Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	6,100	6,110	4.8%	3.7%	100.0%	2.5年	2019年 4月10日
Dプロジェクト四日市	三重県四日市市	1,490	1,500	5.3%	4.2%	100.0%	2.3年	2019年 4月10日
Dプロジェクト茨城石岡	茨城県石岡市	4,050	4,090	5.3%	4.0%	100.0%	3.7年	2019年 4月10日
イーアスつくば (準共有持分30%)	茨城県つくば市	10,320	10,320	5.4%	4.2%	100.0%	10.5年	2019年 4月 5日
洋服の青山文京千石駅前店	東京都文京区	750	762	4.9%	4.5%	100.0%	25.0年	2019年 4月 5日
フォレオ葛蒲	埼玉県久喜市	5,000	5,050	5.5%	4.5%	100.0%	9.1年	2019年 4月 5日
ダイクロイネットホテル名古屋新幹線口	愛知県名古屋	4,500	4,540	4.5%	3.7%	100.0%	17.8年	2019年 4月 5日
ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店	東京都大田区	1,380	1,380	4.4%	4.1%	100.0%	0.1年	2019年 3月12日
小計/平均		67,090	67,662	4.8%	3.9%	100.0%	7.0年	
2019年2月期取得資産								
DPL北九州	福岡県北九州市	3,510	3,560	5.8%	3.8%	100.0%	2.9年	2018年 9月27日
クロスモール(底地)	大阪府堺市	3,250	3,880	5.0%	5.0%	100.0%	—	2018年12月 7日
COMBOX310	茨城県水戸市	4,480	4,600	5.7%	3.3%	100.0%	12.6年	2018年12月 7日
スーパーホテルJR奈良駅前・三条通り	奈良県奈良市	1,470	1,490	5.0%	3.6%	100.0%	3.9年	2018年12月 6日
小計/平均		12,710	13,530	5.5%	3.9%	100.0%	7.7年	
合計/平均		79,800	81,192	4.9%	3.9%	100.0%	7.1年	

(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

新規取得資産の概要

取得(予定)価格合計 **798**億円

鑑定評価額合計 **811**億円

NOI利回り **4.9**%

償却後NOI利回り **3.9**%

稼働率 **100.0**%

平均築年数 **7.1**年

大和ハウスグループの
開発物件 **15**物件/**17**物件

大和ハウスグループのパイプラインを
活用した物件 **16**物件/**17**物件

用途別



地域別



(取得(予定)価格ベース)

取得予定資産

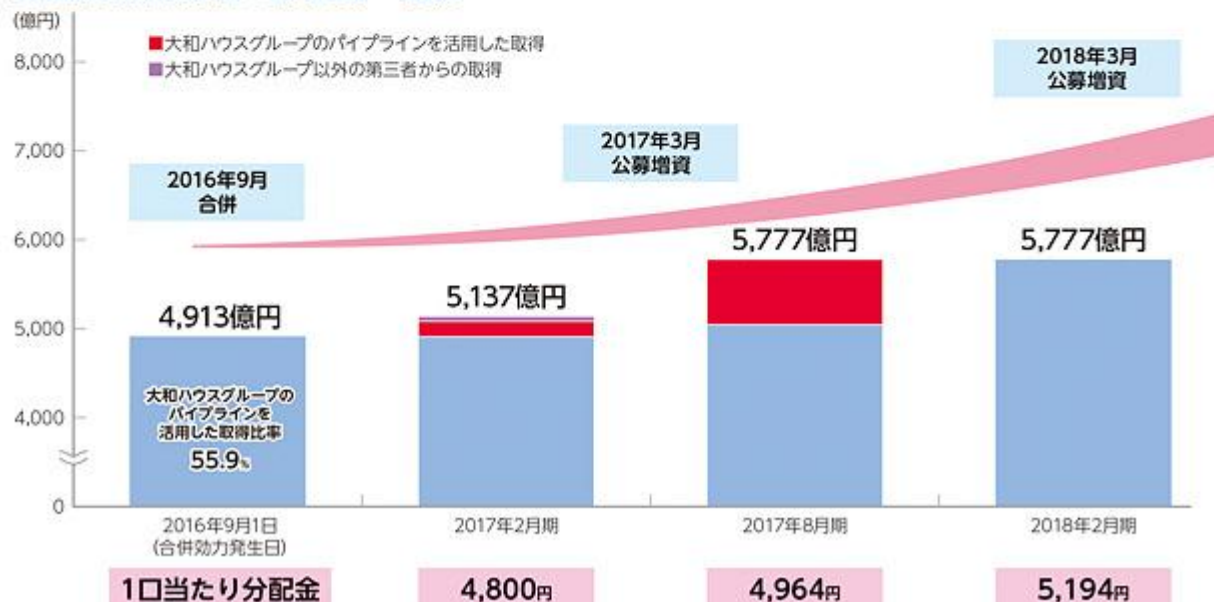


成長の軌跡

2016年9月の合併以降の成長の軌跡



資産規模(取得(予定)価格)の推移



(注1)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。
(注2)取得(予定)価格を記載しています。
(注3)譲渡価格を記載しています。

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

96.8%
(55物件/57物件)
(取得(予定)価格ベース)

合併後取得(予定)資産

稼働率

100.0%
(2018年11月30日時点)

大和ハウスグループの
管理物件比率

100.0%
(2018年11月30日時点)
(取得(予定)価格ベース)

2018年8月期

2018年3月・4月

- 公募増資により16物件(969億円^(注2))を取得
- 本投資法人初のホテル[ダイワロイネットホテル横浜関内]を取得



2018年6月

- 1物件(28億円^(注3))を売却

2019年2月期以降

2018年9月

- 1物件(35億円^(注2))を取得



2018年12月

- 3物件(92億円^(注2))を取得



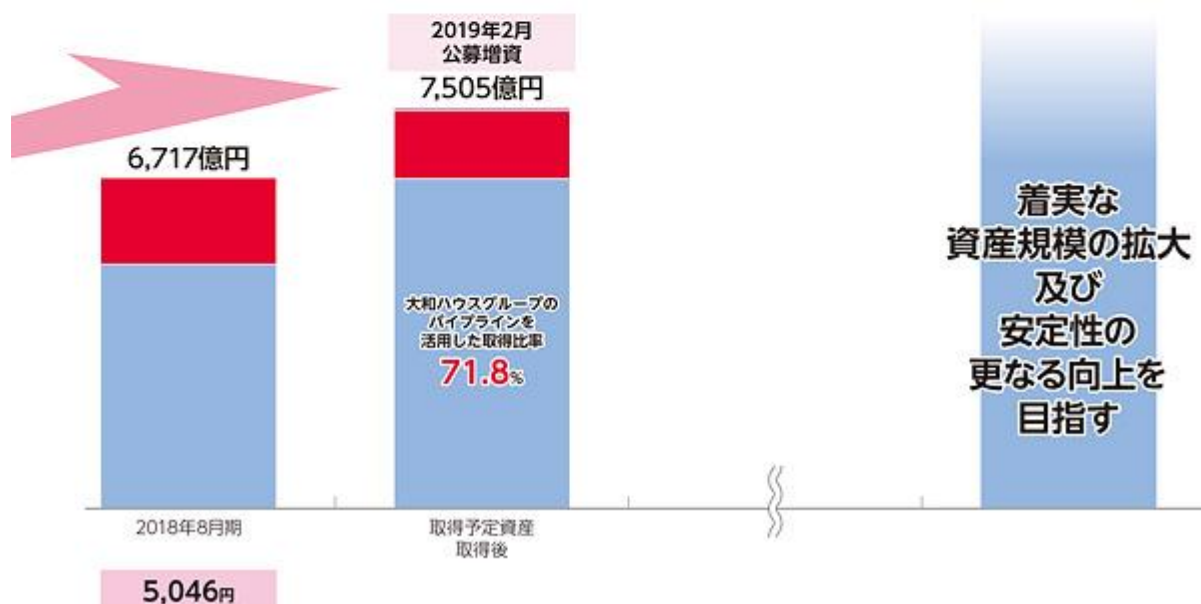
2019年3月・4月

- 本募集により13物件(670億円^(注2))を取得予定



2018年12月

- 1物件(12億円^(注3))を売却



ポートフォリオハイライト(取得予定資産取得後)

資産規模(取得(予定)価格)

229物件 **7,505**億円

物流施設 **67**物件 **3,851**億円

居住施設 **133**物件 **2,464**億円

商業施設 **21**物件 **953**億円

ホテル **3**物件 **107**億円

その他資産 **5**物件 **128**億円

着実な成長と長期的な安定収益確保の軌跡

		2016年9月1日 (合併効力発生日)	2018年4月 (前回公募増資後)	2018年8月期 譲渡資産	2018年8月期末
着実な成長の表現	物件数	183物件	214物件	1物件	213物件
	資産規模	4,913億円	6,747億円	30億円	6,717億円
	物流施設	1,924億円	3,364億円	—	3,364億円
	居住施設	2,543億円	2,504億円	30億円	2,474億円
	商業施設	424億円	715億円	—	715億円
	ホテル	—	48億円	—	48億円
	その他資産	20億円	114億円	—	114億円
	NOI利回り	5.2%	5.3%	5.7%	5.3%
	償却後NOI利回り	3.8%	4.0%	2.9%	4.0%
平均築年数	9.2年	9.2年	19.4年	9.6年	
収益と財務の安定性	稼働率	98.7%	99.4%	99.1%	99.5%
	資産規模上位10物件の割合	22.9%	19.2%		19.3%
	LTV (のれんを除く)	47.2%			44.9%
	有利子負債の平均残存年数	3.4年	5.7年		5.5年
	信用格付	JCR:AA-(ポジティブ) R&I:A+(安定的)	JCR:AA(安定的) R&I:A+(安定的)	2018年8月 R&I発行格付の方向性引上げ A+(ポジティブ)	JCR:AA(安定的) R&I:A+(ポジティブ)
投資主価値の最大化	1口当たりNAV	226,690円			254,168円
	1口当たり純資産	219,676円			223,454円

(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。



	2019年2月期 取得資産	2019年2月期 譲渡資産	取得予定資産	取得予定資産 取得後	
+	4物件	1物件	13物件	229物件	<ul style="list-style-type: none"> ● 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資産を取得 ● 物件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
+	127億円	10億円	670億円	7,505億円	
	35億円	—	451億円	3,851億円	
	—	10億円	—	2,464億円	
	77億円	—	160億円	953億円	
	14億円	—	45億円	107億円	
	—	—	13億円	128億円	
	5.5%	2.7%	4.8%	5.2%	
	3.9%	1.6%	3.9%	4.0%	
	7.7年	10.4年	7.0年	9.8年	
	100.0%	96.2%	100.0%	99.6%	<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 ● 2018年8月にR&I(株式会社格付投資情報センター)発行体格付の方向性は「A+(安定的)」から「A+(ポジティブ)」に引上げ
				17.8%	
				45.3%	
				5.3年	
				253,734円	<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
				223,643円	

成長に向けた各種取り組み

継続的な物件入替によるポートフォリオの質の向上

■ 継続的な物件入替により、収益性の向上及び築年数の若返りを図り、ポートフォリオの質の向上を実現

譲渡資産



取得資産



物件名称	譲渡年月	譲渡価格 (百万円)	NOI利回り	償却後NOI利回り	築年数 (譲渡時点)
カスタリア 南行徳II	2017年2月	370	3.7%	2.5%	13.9年
カスタリア 舞浜	2017年7月	650	5.4%	4.2%	14.3年
カスタリア 浦安	2017年7月	578	6.1%	5.0%	14.4年
カスタリア 南行徳	2017年7月	527	4.9%	3.7%	14.4年
カスタリア 日本橋高津	2017年7月	4,450	5.1%	3.4%	11.5年
カスタリア 市川妙典	2017年7月	765	6.6%	5.6%	14.4年
カスタリア 新栄	2017年8月	1,720	3.9%	1.9%	13.2年
アプリーレ 串水	2017年8月	1,502	6.2%	4.8%	14.5年
クレスト 草津	2018年6月	2,800	5.7%	2.9%	19.4年
森のとなり	2018年12月	1,200	2.7%	1.6%	10.4年
合計/平均		14,563	5.1%	3.3%	13.4年

物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	NOI利回り	償却後NOI利回り	築年数 (取得時点)
平塚商業施設 (底地)	2017年1月	5,620	4.2%	4.2%	—
ASOBOX (底地)	2017年8月	1,600	5.0%	5.0%	—
フォレオ 青梅今井	2017年8月	3,800	5.3%	4.3%	0.3年
DPL北九州	2018年9月	3,510	5.8%	3.8%	2.9年
スーパーホテル JR京浜駅前・三業通り	2018年12月	1,470	5.0%	3.6%	3.9年
クロスモール (底地)	2018年12月	3,250	5.0%	5.0%	—
COMBOX310	2018年12月	4,480	5.7%	3.3%	12.6年
合計/平均		23,730	5.1%	4.1%	5.6年

(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第2部 財務情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

内部成長の取り組み

- 各用途の適性に応じたバリューアップ工事等の実施、テナント入替時及び賃料改定時の賃料増額及び戦略的なテナント入替を通じた稼働率の向上を図り、内部成長を実現

物流施設

- 賃料改定時の賃料増額、LED化工事、太陽光発電設備設置等による内部成長の実現

ポートフォリオ(物流施設)全体

月額賃貸収入	賃料	+4,445 千円
2018年11月末時点 (物件取得時点対比)	その他の賃貸収入	+4,374 千円
	賃貸収入合計	+8,820 千円

【Dプロジェクト愛川町】



	物件数	工事金額	効果	
			賃貸収入増加額 (年間) (注1)	利回り (注2)
LED化工事	18 物件	509 百万円	58 百万円	11.5%
太陽光発電設備設置	3 物件	—	3 百万円	—

(注1)「賃貸収入増加額(年間)」は、各資産のLED化工事及び太陽光発電設備設置により増加した月額賃貸収入の合計額を12倍することにより算出しています。

(注2)「利回り」は「賃貸収入増加額(年間)」を工事金額で除することにより算出しています。

居住施設

- テナント入替時の月額賃料の状況(テナント入替戸数ベースでの比率)



- バリューアップ工事事例



賃料増減額(千円)	+1,421	+856	+1,667	+1,689	+2,598
賃料増減率	+1.0%	+0.6%	+1.3%	+1.6%	+1.9%
入替戸数(戸)	1,295	1,055	1,110	806	990

商業施設

- テナント入替等によるリニューアルの実施

【クイズゲート浦和】

2018年2月期末稼働率 92.1%

2018年8月期末稼働率 99.6%



稼働率の推移



取得予定資産

LB-060 Dプロジェクト板橋新河岸

物流施設(BTS型)

東京23区内に立地し、都内北部への集配拠点としての利便性が高い物流施設

1 立地優位性

本投資法人初の東京23区内の物流施設の取得
首都高速5号池袋線「高島平IC」から約2.6kmとアクセスも良好

2 テナント

首都圏を中心に食品・酒類卸業を展開する国分グループ本社と長期の賃貸借契約を締結

3 雇用の確保

都営三田線「高島平」駅から徒歩約12分であり、雇用の確保も十分見込める立地



所在地	東京都板橋区
建築時期	2014年12月1日
取得予定価格	12,300百万円
鑑定評価額	12,400百万円
NOI利回り	4.3%
償却後NOI利回り	3.5%
賃貸可能面積	33,763.46m ²
賃貸借人	国分グループ本社



LB-057・LB-058・LB-059 Dプロジェクト北八王子Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ 物流施設(BTS型)

大消費地へのアクセスに優れた3棟構成のBTS型物流施設

1 好アクセス

中央自動車道「八王子IC」から約1.8km、本物件の所在する八王子市より東京都心までは40km圏内と好アクセス

2 物流集積地

北八王子工業団地に位置し、施設の24時間稼働が可能
大型物流施設が集積するエリア

3 更なる利便性の向上

東京都の都市計画事業により、2019年に「八王子IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリア



	Dプロジェクト 北八王子Ⅰ	Dプロジェクト 北八王子Ⅱ	Dプロジェクト 北八王子Ⅲ
所在地	東京都八王子市		
建築時期	2011年2月28日	2012年1月11日	2014年6月1日
取得予定価格	4,300百万円	5,700百万円	7,300百万円
鑑定評価額	4,360百万円	5,760百万円	7,450百万円
NOI利回り	4.8%	4.8%	4.8%
償却後NOI利回り	3.9%	4.0%	4.0%
賃貸可能面積	16,523.82m ²	21,402.20m ²	26,275.05m ²
賃借人	サンリツ	ヒューテックノオリン	三菱食品、サンリツ



取得予定資産

LB-061 D PROJECT SAGAMIHARA
Dプロジェクト相模原

物流施設(BTS型)

神奈川県北部に所在する首都圏全域へのアクセス良好な物流施設



- 圏央道「相模原IC」へ約8.3kmと高速道路へのアクセス性に優れ、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、多摩地区、埼玉方面をはじめ、首都圏全域へ広域的に配送が可能な拠点として良好な立地
- 延床面積約5,015坪、4階建(倉庫部分は3階建)で、物流会社が利用
- 天井高1・3階7.23m、4階6.1m、床荷重各階1.5t/m²、柱間隔10.2m×10.0mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能
- 荷物用エレベーター3基、垂直搬送機2基が設置され、十分な庫内搬送能力を有する

所在地	神奈川県相模原市
建築時期	2015年4月1日
取得予定価格	3,900百万円
鑑定評価額	3,940百万円
NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	3.3%
賃貸借契約期間	20.0年
賃貸借契約残存期間	16.0年
賃貸可能面積	16,599.30m ²
賃借人	大和物流

LB-062 D PROJECT KUKI Ⅷ
Dプロジェクト久喜Ⅷ

物流施設(BTS型)

首都圏・東北地方への中継拠点として交通利便性の高い物流施設



- 東北自動車道「久喜IC」へ約3.7km、圏央道「白岡高蒲IC」へ約4.3kmに位置し、埼玉県内及び首都圏全域を管轄可能で、東北方面からの中継拠点としても機能
- 延床面積約8,649坪、5階建(倉庫部分は4階建)で、工業用品製造会社が利用
- 1階の片面にトラックバースが設置され、効率的なオペレーションを図ることが可能
- 天井高1階7.2m、3・4階4.8m、5階4.2m、床荷重1階1.5t/m²、3～5階1.0t/m²、柱間隔11.5m×10.0mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能
- 荷物用エレベーター4基が設置され、十分な庫内搬送能力を有する

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2016年10月1日
取得予定価格	6,100百万円
鑑定評価額	6,110百万円
NOI利回り	4.8%
償却後NOI利回り	3.7%
賃貸借契約期間	20.0年
賃貸借契約残存期間	17.5年
賃貸可能面積	29,410.54m ²
賃借人	エスコ



LB-064 Dプロジェクト茨城石岡

物流施設(BTS型)

首都圏・北関東の広範囲をカバー可能な物流施設

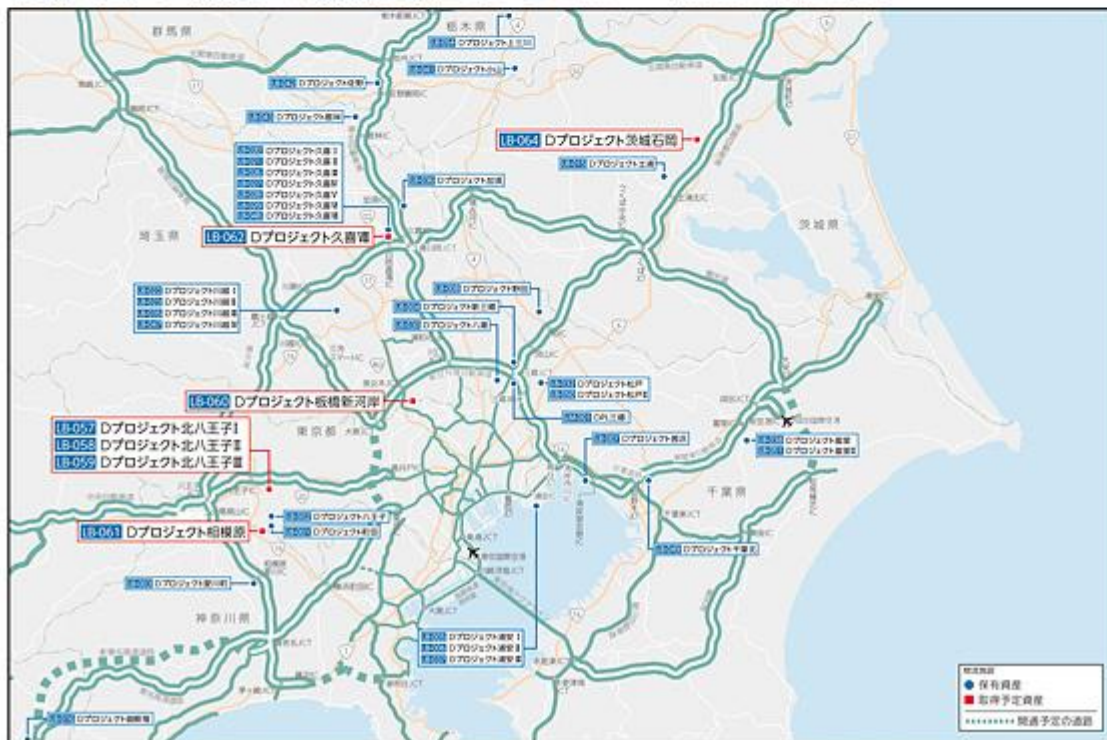


- 石岡市内の幹線道路である国道355号至近に立地し、常磐自動車道「石岡小美玉スマートIC」から約1.9kmと、幹線道路や高速道路への交通アクセスが良好
- 延床面積約6,495坪、2階建(倉庫部分は1階建)で、食品卸会社が利用
- 両面にトラックバース(ドックシェルター)が設置され、効率的なオペレーションを図ることが可能
- 施設の約半分には冷蔵庫、冷凍庫を設置
- 倉庫部分の天井高10.55m(冷蔵庫、冷凍庫で3.3m~3.5m)、床荷重1.5t/m²(冷蔵庫、冷凍庫で1.0t/m²)、柱間隔10.5m×10.5mと概ね汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能

所在地	茨城県石岡市
建築時期	2015年8月1日
取得予定価格	4,050百万円
鑑定評価額	4,090百万円
NOI利回り	5.3%
償却後NOI利回り	4.0%
賃貸可能面積	24,493.54m ²
貸借人	国分グループ本社



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)



取得予定資産

LB-063 D PROJECT YOKKAICH
Dプロジェクト四日市

物流施設(BTS型)

名古屋を中心に中部・近畿圏へのアクセスの良好な物流施設



- 国道1号、23号を利用することで地域配送に加えて、名古屋中心部も管轄することが可能。また、東名阪自動車道「四日市東IC」至近に位置し、高速道路を利用することで中部圏及び近畿圏もカバーすることが可能
- 延床面積約1,695坪、2階建て、物流会社が利用
- 1階の片面にトラックバースが設置されており、効率的なオペレーションを行うことが可能
- 天井高1階6.6m、2階4.73m~5.13m、床荷重1階1.5t/m²、2階1.0t/m²、柱間隔10.0m×10.5mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能
- 荷物用エレベーターは1基設置され、十分な庫内搬送能力を有する

所在地	三重県四日市市
建築時期	2016年12月16日
取得予定価格	1,490百万円
鑑定評価額	1,500百万円
NOI利回り	5.3%
償却後NOI利回り	4.2%
賃貸可能面積	6,185.46m ²
賃借人	近鉄ロジスティクス・システムズ



大和ハウスグループの物流施設部門の取り組み

大和ハウスの物流施設の開発敷地面積

820.7万m² 全国における開発敷地面積合計^(注)

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の開発実績を有しています

(注所)大和ハウスグループ統合報告書2018を基に本資産運用会社にて作成

(注)大和ハウス単体、2018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が提案する次世代物流センター
~Intelligent Logistics Center~

- 大和ハウスグループは、人材不足・人件費高騰・輸送費高騰・積載効率低下・設備導入コスト等の物流における各領域の課題を先進技術の導入で解決する次世代物流センターを展開しています



Daiwa House

DPL

大和ハウス工業

好立地と機能性で最適な物流施設を提供

好条件の土地開発から利便性、機能性を重視したトータルワンストップサービスのサポート。

Daiwa LogiTech

Frameworkx

フレームワークス / WMS・CONNECTED LOGISTICS

次世代型物流センター管理システム

物流センター業務の効率化とマネジメントの最適化を実現。

IoT時代の新たな仕組実現によりロボット・センサーと柔軟な連携が可能。

物流IT企業のホールディングス

ACCQ

アッカ・インターナショナル / フルフィルメント・ささげ・ALIS

バックヤード業務をワンストップで提供するフルフィルメントサービス

ECCに必要な運搬から採寸、商品原種の入力、カスタマーサポート、商品を見逃す物流業務をセットにしたサービス(C/FAC/T)を開発。

GROUND Inc.

BUTLER

GROUND / Butler[®]イトラ

自動搬送

ロボットシステム

運用環境を効率化し、省人化・自動化をサポート。在庫配膳の省スペース化を実現。

Hacobu

MOVU

Hacobu / MOVU ユーザー

クラウド型配車・運行管理システム

オンラインシステムにより配車業務の一貫化と運行情報の見える化を実現。

保管

マナジメント

・受取・出荷管理 等...

作業

・ピッキング・選別加工・入庫

搬送

配車

輸配送

(出所)大和ハウス

RM-012 IIAS TSUKUBA

イーアスつくば（準共有持分30%）

商業施設（モール型）

大和ハウスグループサブリース

地域とともに発展を続ける大型商業施設

1 好立地

つくばエクスプレス「研究学園」駅から徒歩約4分、つくば市の副都心として発展するエリアに所在
3本の通りに面して約4,300台の駐車場を有し、車でのアプローチも良好

2 地域最大規模

200を超えるテナントで構成され、学生や若いファミリー層が多く人口増加の続く3km圏内で最大
規模の大型商業施設

3 環境への配慮

太陽光発電システムや太陽光と風力のハイブリッド型発電システムを設置し、深夜電力を利用した
氷蓄熱システムの空調方式を採用する等、環境にも配慮



所 在 地	茨城県つくば市
建 築 時 期	2008年9月29日
取 得 予 定 価 格	10,320百万円
鑑 定 評 価 額	10,320百万円
N O I 利 回 り	5.4%
償 却 後 N O I 利 回 り	4.2%
買 貸 借 契 約 期 間	20.1年
買 貸 借 契 約 残 存 期 間	20.1年
買 貸 可 能 面 積	41,670.12m ²
買 借 人	大和ハウス



取得予定資産

RR-008 フォレオ苜蒲

商業施設(ロードサイド型) 大和ハウスグループサブリース

スポンサー開発による専門店集積型商業施設



- 国道122号バイパスと国道12号線との交差点に立地隣接する大型商業施設と一体的商業集積と認知され、国道122号バイパスからの視認性は良好
- 「ケースデンキ(家電量販店)」、「蔦屋書店(大型書店)」、「カワチ薬品(ドラッグストア)」を核テナントに、物販、サービス、飲食等の店舗で構成。蔦屋書店の一部には「ロピア(食品スーパー)」が出店
- 商圏距離別人口は、3km圏約2.0万人、5km圏約8.2万人、10km圏約62.4万人で、10km圏内に大きなボリュームを有する
- 久喜市の乗用車保有率は125.1%と高く、国道122号バイパス沿いにボリュームのある10km圏までカバー可能

所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2010年3月16日
取得予定価格	5,000百万円
鑑定評価額	5,050百万円
NOI利回り	5.5%
償却後NOI利回り	4.5%
賃貸借契約期間	20.1年
賃貸借契約残存期間	20.1年
賃貸可能面積	19,104.17m ²
賃借人	大和ハウス



大和ハウスグループの商業施設部門の取り組み

■大和ハウスグループは、40年以上にわたり、商業施設の企画開発・建設からテナントリーシング・管理・運営まで一貫して推進し、大型ショッピングセンターをはじめとする商業施設を全国で展開しています



施工数 **42,441棟** (2017年度累計)

転賃建物の賃付可能面積 **615万m²** (2018年3月31日現在)

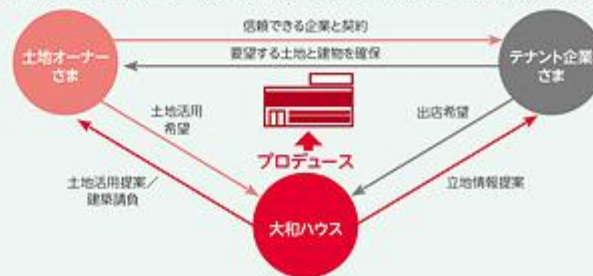
集客力の高いテナント企業誘致により収益性を確保するとともに、多様な価値を提供できる地域コミュニティの核となる施設のあり方を追求しています。大和ハウスグループの事業資源を活かしたフィットネスクラブ、ビジネスホテル等の提案を通じて、地域の特性に合った、魅力あふれる商業施設の開発に取り組んでいます

商業施設の運営状況



LOCシステム

LOCシステムでは、2018年3月末現在、国内73事業所の約700名の営業員が全国の約4.8万人の土地オーナーと4,000社を超えるテナント企業のニーズを把握しています



(出所)「商業施設の運営状況」については、大和ハウスグループ「統合報告書2015」乃至「統合報告書2018」を基に本資産運用会社にて作成。

「LOCシステム」については、大和ハウスグループ「統合報告書2018」を基に本資産運用会社にて作成。

RR-007 ACOYAMA TAILOR BUNKYO SENGOKU EKIMAE STORE
洋服の青山文京千石駅前店

商業施設(ロードサイド型)

駅前立地ながらロードサイドで駐車場を完備し存在感の大きい物件



- 都営三田線「千石」駅から徒歩約1分、白山通り沿いに立地
- 白山通りからの視認性は良好で、16台の駐車場を備え車でのアプローチ性も高い
- テナントは日本全国に「洋服の青山」、「THE SUIT COMPANY」等を展開する青山商事株式会社
- 商圏距離別人口は、0.5km圏約1.6万人、1km圏約6.7万人、2km圏約27.1万人で、居住人口ボリュームは非常に大きく、いずれの圏域でも人口は増加傾向
- 通勤・通学で流入する昼間人口のボリュームも大きく、商業店舗として居住人口と昼間人口を狙えるマーケット

所在地	東京都文京区
建築時期	1994年4月1日
取得予定価格	750百万円
鑑定評価額	762百万円
NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	4.5%
賃貸可能面積	1,066.95m ²
賃借人	青山商事

OT-005 NURSERY ROOM BERRY BEAR OMORI NISHI - WELCIA OTA OMORI NISHI STORE
ナーサリールームベリーベア大森西・ウエルシア大田大森西店 その他資産

地域のニーズにマッチした保育園とドラッグストア



- 京浜急行「梅屋敷」駅から徒歩約4分、「梅屋敷」駅と「大森町」駅から伸びる商店街の中間に位置し、人口のボリュームが拡大傾向にあり20歳代～40歳代の世代が多い都心通勤者のベッドタウンに立地
- 2面で道路に面し、6台の駐車場と59台の駐輪場を有しアクセスも良好
- 1階はドラッグストア、2階～3階は保育園で、保育園の利用者や付近の住民にとって日用使いとしても利便性が高い生活密着型のテナント構成
- 人口増加により保育施設のニーズは高く、東邦大学大森病院が約200mに立地し調剤の需要も見込めるエリア

所在地	東京都大田区
建築時期	2019年1月17日
取得予定価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,380百万円
NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	4.1%
平均賃貸借契約期間	20.1年
平均賃貸借契約残存期間	19.9年
賃貸可能面積	1,345.60m ²
賃借人	ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局



取得予定資産

HO-003 DAIWA ROYNET HOTEL NAGOYA SHINKANSENGUCHI
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口

ホテル

JR「名古屋」駅より徒歩約3分、ビジネス・観光ニーズに対応



- JR「名古屋」駅から徒歩約3分で、宿泊特化型ホテルとして立地条件に優れる
- JR「名古屋」駅の利用者は増加傾向で、将来的にはリニア中央新幹線の開業により更なる増加が期待できる
- 「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、安定した集客が期待できる
- ホテルの客室数は165室、代替テナントも十分に見込め、安定した収益が期待できる

所在地	愛知県名古屋市
建築時期	2001年7月3日
取得予定価格	4,500百万円
鑑定評価額	4,540百万円
NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	3.7%
賃貸借契約期間	5.1年
賃貸借契約残存期間	5.1年
賃貸可能面積	7,605.41m ²
客室数	165室
賃貸借人	ダイワロイナル



大和ハウスグループのホテル部門の取り組み



52ホテル (2018年3月31日現在)

■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」「大阪第一ホテル」「ロイトン札幌」等の52ホテルを展開しています

■また、近年「DAIWA ROYAL HOTEL CITY」「APARTMENT HOTEL MIMARU」「ラ・ジェント・ホテル」の新ブランドを立ち上げ、インバウンド観光客に人気のエリアを中心に展開しています

都市型ホテル

ダイワロイネットホテル：46カ所、ラ・ジェント・ホテル：3カ所、
APARTMENT HOTEL MIMARU、ロイトン札幌、大阪マルビル
(大阪第一ホテル)



28ホテル (2018年3月31日現在)

■全国に28ホテル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、「DAIWA ROYAL HOTEL (ダイワロイナルホテル)」(2018年4月1日にリブランドを実施)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を目指しています



ダイワロイネットホテル銀座



大阪マルビル(大阪第一ホテル)



ロイトン札幌



ラ・ジェント・ホテル東京ベイ



沖縄残波岬ロイヤルホテル



南波路ロイヤルホテル

(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による「面開発」

好立地エリアで事業用地を取得し、適切な用途での「面開発」を実施

■大和ハウスグループは将来の需要が見込める好立地エリアで事業用地を先行して取得し、その後にテナント企業を募集し、テナントニーズに対応した建物を建設する手法により、適切な用途での開発を行う「面開発」を実施

事例① 久喜エリア

2007年	大和ハウスが葛蒲北部土地区画整理事業地内土地を取得
2011年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト久喜Ⅵ用地)を取得し開発
2012年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト久喜Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ、フォレオ葛蒲用地)を取得し開発
2013年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト久喜Ⅶ用地)を取得し開発
2014年	本投資法人が大和ハウスグループから2物件(Dプロジェクト久喜Ⅰ、Ⅱ)取得
2015年	本投資法人が大和ハウスグループから4物件(Dプロジェクト久喜Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ)取得
2018年	本投資法人が大和ハウスグループから1物件(Dプロジェクト久喜Ⅶ)取得
2019年	本投資法人が大和ハウスグループから2物件(Dプロジェクト久喜Ⅷ、フォレオ葛蒲)取得予定

■詳細街区図



■保有資産 ■取得予定資産

大和ハウスグループ開発物件：9物件

本投資法人既保有物件：7物件

本募集による取得予定物件：2物件

■広域地図



事例② 町田・八王子エリア

2004年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト町田用地)を取得し開発
2006年	大和ハウスが土地(Dプロジェクト八王子用地)を取得し開発
2009年	大和ハウスグループが土地(Dプロジェクト北八王子Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ用地)を取得し開発
2012年	本投資法人が大和ハウスグループから2物件(Dプロジェクト町田、Dプロジェクト八王子)取得
2013年	大和ハウスがイース高尾用地を取得し、分譲マンション、戸建分譲住宅地を含めた住・高一体の複合開発を実施
2019年	本投資法人が大和ハウスグループから3物件(Dプロジェクト北八王子Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ)取得予定

■詳細街区図(町田・八王子)



■保有資産 ■取得予定資産

大和ハウスグループ開発物件：6物件

■詳細街区図(北八王子)



本投資法人既保有物件：2物件

本募集による取得予定物件：3物件

■広域地図



総合型REITの強みとポートフォリオの状況(取得予定資産取得後)

物流施設 67物件 3,851億円(取得(予定)価格合計)

本投資法人の強み

- 長期の賃貸借契約を締結したBTS型物流施設が中心
- 競争力の高い高機能型物流施設への重点投資
- 保有資産については、取得以来、稼働率100.0%を継続



<物流施設マーケットの主要な懸念事項>

大量供給による需給悪化懸念

BTS型比率 **91.3%** マルチテナント型比率 **8.7%**
(取得(予定)価格ベース)

平均賃貸借契約期間 **15.9年**
(借賃賃料ベース)

賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



上位10テナント比率(賃貸面積ベース)



Daiwa House
Group

強固なスポンサーサポートを背景に、
市況懸念に左右されにくい
総合型REITの強みを発揮

商業施設 21物件 953億円(取得(予定)価格合計)

本投資法人の強み

- 長期のサブリース契約や核テナントとの固定賃料での長期の賃貸借契約に基づいた高稼働率及び安定収益
- 食品スーパーを中心に、生活に密着した認知度の高いテナントにより構成される専門店舗集積型商業施設が中心



<商業施設マーケットの主要な懸念事項>

EC市場の拡大による競争環境の悪化懸念

サブリース型マスターリース比率 **49.4%** パススルー型マスターリース比率 **18.9%**

直接契約比率 **14.9%** 底地比率 **16.7%**
(年間賃料ベース)

平均賃貸借契約期間 **16.5年**
(借賃賃料ベース)

賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



賃料形態別(賃貸面積ベース)



(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

居住施設 133物件 2,464億円(取得価格合計)

本投資法人の強み

- 大和ハウスグループとの**マスターリース契約**に基づく安定稼働
(大和ハウスグループマスターリース比率:70.2%)
- 合併以降、27か月連続で稼働率96.0%以上を実現
- 保有物件数133物件、賃貸可能戸数10,265戸に分散し、安定したポートフォリオ



<居住施設マーケットの主要な懸念事項>

取引市場の過熱による物件取得機会の減少

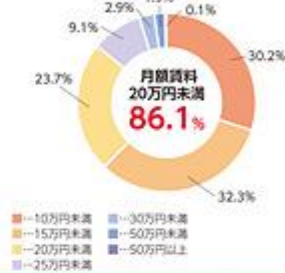
コンパクトタイプ比率 (60m²以下) **79.3%** ファミリータイプ比率 (60m²超) **20.7%**
(戸数ベース)

サブリース型マスターリース比率 **20.8%** パススルー型マスターリース比率 **79.2%**
(年間賃料ベース)

地域別投資比率(取得価格ベース)



月額賃料別(戸数ベース)



豊富な開発実績

高いブランド力

外部成長機会の提供

リーシング力

テナントリレーション

運営ノウハウ

ホテル 3物件 107億円(取得(予定)価格合計)

本投資法人の強み

- 長期の賃貸借契約**を軸とした安定収益
- 鉄道等のターミナルへのアクセス性や施設の視認性に着目した高い競争力



<ホテルマーケットの主要な懸念事項>

景気感応度が高いことによる
キャッシュ・フローの安定性への懸念

ダイワロイネットホテル比率 **86.4%** その他ホテル比率 **13.6%**
(取得(予定)価格ベース)

平均賃貸借契約期間 **12.0年**
(年間賃料ベース)

賃貸借契約残存期間別(年間賃料ベース)



賃料形態別(賃貸面積ベース)



財務状況

2019年3月の借換えの概要

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	用途	摘要
長期	三井住友信託銀行、三井住友銀行、 三菱UFJ銀行、みずほ銀行	4,000	変動 金利	3.4年	2019年3月27日	2022年8月31日	既存借入金 の返済資金	無担保 無保証
	三井住友信託銀行、あおぞら銀行、 農林中央金庫、三井住友銀行、千葉銀行、 みずほ銀行、福岡銀行、静岡銀行	7,600	固定 金利	6.5年	2019年3月29日	2025年9月30日		
合計		11,600	—	—	—	—	—	—

(注)上記借換えは、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。

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	用途	摘要
長期	三井住友海上火災保険	1,000	固定 金利	7.1年	2019年4月5日	2026年4月30日	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
	日本生命保険	500		8.1年		2027年4月30日		
	日本政策投資銀行	1,500	9.1年	2028年4月28日				
	三井住友銀行、三井住友信託銀行、 三菱UFJ銀行、みずほ銀行	6,000	変動 金利	3.6年	2022年10月31日			
三井住友銀行、農林中央金庫、 三井住友信託銀行、新生銀行、信金中央金庫、 福岡銀行、千葉銀行、七十七銀行、 西日本シティ銀行、伊予銀行、中国銀行	8,100	固定 金利	5.6年	2019年4月10日	2024年10月31日			
三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、 りそな銀行、みずほ信託銀行、三菱UFJ銀行	10,400	固定 金利 (G1)	10.0年	—	2029年4月27日			
合計		27,500	—	—	—	—	—	—

(注1)個別タームローン貸付契約は変動金利ですが、本投資法人は、金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する方針です。

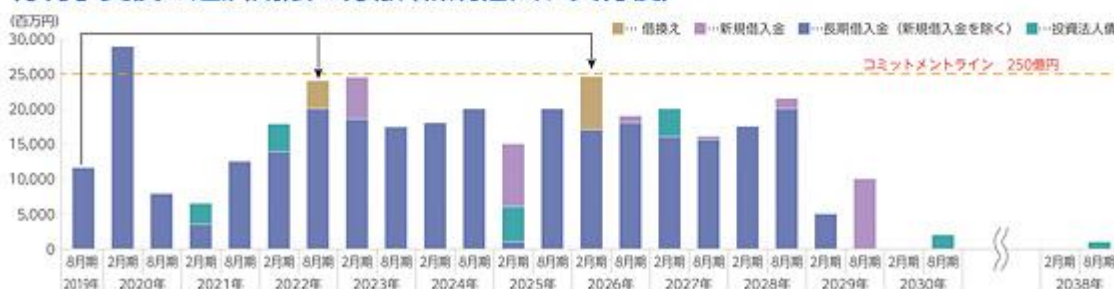
(注2)新規借入れは、所定の貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

有利子負債の状況(新規借入れ実行後)

	2018年12月末	新規借入れ実行後
有利子負債総額	321,268百万円	348,768百万円
借入金総額	302,268百万円	329,768百万円
投資法人債総額	19,000百万円	19,000百万円
LTV (のれんを除く)	45.4%	45.3%
LTV (のれんを含む)	41.3%	41.6%
長期負債比率	93.3%	89.4%
固定金利比率	95.5%	95.2%
平均残存年数	5.2年	5.3年
コミットメントライン	25,000百万円	25,000百万円

(注)各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

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)

信用格付業者	長期発行体格付	信用格付業者	発行体格付
JCR (株式会社日本格付研究所)	AA (安定的)	R&I (株式会社格付投資情報センター)	A+ (ポジティブ)

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

物流施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	延床面積
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	2014年5月	8階建	49,739m ²
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	57,198m ²
Dプロジェクト西淀川I	BTS型	大阪府大阪市	2010年9月	2階建	41,854m ²
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	90,486m ²
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	65,341m ²
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	27,995m ²
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	82,685m ²
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	121,818m ²
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	92,924m ²
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年6月	5階建	88,050m ²
DPL流山	マルチテナント型	千葉県流山市	2018年3月	4階建	141,316m ²
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	28,043m ²
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	63,098m ²
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	33,448m ²

居住施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工(予定)年月	戸数
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	愛知県名古屋市長古市	2015年2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	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

商業施設

物件名称	タイプ	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	80,758m ²
イーアスつくば(車共有持分70%)	モール型	茨城県つくば市	2008年9月	5階建	112,509m ²

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
ダイワロイネットホテル東京有明(仮称)大阪府中央区東船場二丁目プロジェクト	ホテル/商業施設/コンベンション	東京都江東区	2018年9月	地下1階、17階建	22,500m ²
アゴラ・金沢	ホテル	大阪府大阪市	2020年3月	13階建	6,196m ²
(仮称)長崎錦産ビル	ホテル	石川県金沢市	2019年9月	12階建	7,615m ²
		長崎県長崎市	2020年2月	12階建	6,770m ²

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	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	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



(出所)大和ハウス

(注1)上記には、本書の日付現在、開発中のものが含まれており当該物件については、その竣工後において上記情報と一致するとは限りません。また、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はありません。

(注2)「Dタワー西新宿」及び「広島二葉の里プロジェクト」は、本書の日付現在における完成イメージです。

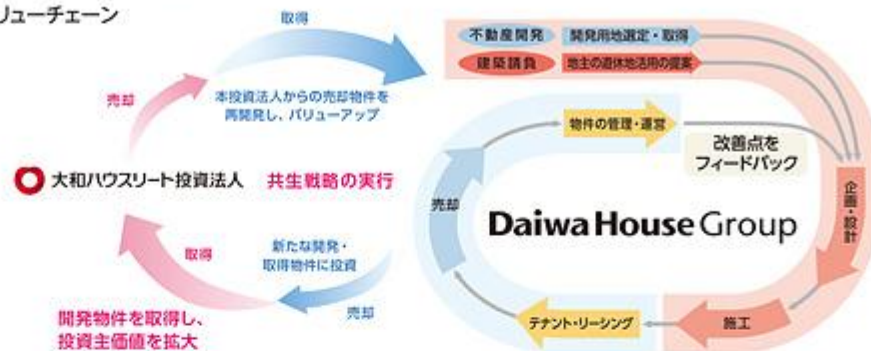
(注3)各用語の説明については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

大和ハウスグループの総合力によるバリューチェーンの活用

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

■ 用地取得、設計・施工から管理・運営までの事業をグループ内で一貫通貫

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のサポート

■ 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・サポート契約を締結



大和ハウス及び本資産運用会社による持投資口会制度の導入

■ 2018年5月に日本証券業協会が「持投資口制度に関するガイドライン」を制定したことに伴い、大和ハウス及び本資産運用会社の役員及び従業員を対象とした持投資口会制度を導入する方針

対象(予定)者	導入(予定)時期
大和ハウス 役員	2018年11月
大和ハウス 従業員 16,275名 (2018年 4月 1日時点)	2019年
本資産運用会社 役員及び従業員 59名 ^(注) (2018年12月31日時点)	2019年

(注)大和ハウスからの出向者も含まれます。

大和ハウスによるセიმ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

引受人は、大和ハウスに対し、本投資法人の指定する販売先として、国内一般募集における本投資口のうち、2,000口を販売する予定

大和ハウスの保有口数(保有割合)	187,200口(9.0%) ^(注)
------------------	-------------------------------

(注)野村證券株式会社を割当先とする本投資口10,000口の第三者割当による発行投資口の全部が発行されたらと仮定した場合の数値であり、本募集後の保有割合は9.1%になる予定です。

大和ハウスグループが展開する物件ブランド

物流施設

Dプロジェクト <大和ハウス>

入居する企業のニーズに合わせて設計・開発を行う。大和ハウスの物流施設開発プロジェクト。建設用地の選定から、施設構造、施設内設備に至るまで、入居企業の幅広いニーズに合わせた開発により、仕分け作業の効率化や、安全性の向上などに寄与



DPL - ディープロジェクト・ロジスティクス - <大和ハウス>

これまでに3,000棟以上の物流施設の開発や、Dプロジェクトにおけるオーダーメイド型施設の開発によって培ったノウハウを基にした、複数の企業が入居できるマルチテナント型の物流施設開発プロジェクト。計算された動線のためのランプウェイ型スロープや、入居企業に合わせた可変レイアウトを備えた、高機能の物流施設を提供



居住施設

CASTALIA - カスタリア - <本投資法人>

ギリシャ神話に登場する「カスタリアの泉」を語源とし、居住者の感性豊かなライフスタイルに新風を吹き込んでいくスタイリッシュな賃貸マンション

*この泉に触れたり、水音を聞いたりしたものは詩文の才能やインスピレーションを授けられるとされています



Royal Parks - ロイヤルパークス - <大和ハウス>

「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、豊かで快適な生活を入居者に提供するとともに、より付加価値の高い賃貸マンションの供給を目指して大和ハウスが三大都市圏を中心に開発した都心型賃貸マンション



分譲マンションのブランド

PREMIST - プレミスト -
<大和ハウス>

INITIA - イニシア -
<コスモスイニシア>

商業施設

iias - イーアス - <大和ハウス>

昨日よりも、より良い今日を送るための「知性=intelligence」、自分らしく、豊かに毎日を楽しむための「独自性=identity」、心から、気持ちよく暮らしていくための「快適性=amenity」。これらの3つのネーミングコンセプトが、豊かに「共存=symbiosis」し合うことで、地域社会及び、施設を訪れる人の「良い明日」を築いていくことをコンセプトにした商業施設



FOLEO - フォレオ - <大和ハウス>

F (Forest: 森「緑と潤いに満ちた豊かさの象徴」)、O (Oasis: 憩いの場所「安らぎと潤いを提供できる場所」)、L (Life: 暮らし「そこに住まう人々の生活」)、E (Ecology: 環境「自然環境のみならず、暮らしのための豊かで調和の取れた環境」)、O (On&Off: オン・オフ「オンタイムもオフタイムもいつも人々が集える施設」)をコンセプトにした複合型商業施設



アクロスモール/アクロスプラザ <大和情報サービス>

本来「横切る」という意味であり、「交差点」や「人が行き交う」といった意味もある「アクロス」。多くの人が行き交う場所として、ショッピングや様々なサービスを通じて地域の人々が集う、人と人との交わりを大切にしたいショッピングモール及びコミュニケーションタウンセンター



その他の主なブランド

Frespo - フレスポ -
<大和リース>

BIVI - ビビー -
<大和リース>

COMBOX - コムボックス -
<大和ロイヤル>

ホテル

ダイワロイネットホテル <ダイワロイヤル>

「安全、安心、清潔」そして「心からのおもてなし」、「快適と安らぎを追求した安心と信頼のある空間の創造」をコンセプトに、ワンランク上の快適性と機能性を追求したビジネスホテル



ダイワロイヤルホテル <大和リゾート>

「ハジマル、ユメ。」をコンセプトに「躍動」、「別世界」、「誇り」、「伝統」の4つのテーマに分類し、地域の特性を活かしたリゾートライフを提供するホテル



その他の主なブランド

大阪第一ホテル
<大阪マルビル>

ロイトン札幌
<大和リゾート>

DAIWA ROYAL HOTEL CITY
<ダイワロイヤルホテルシティ>

MIMARU
<コスモスイニシア>

ラ・ジェント・ホテル
<大和ハウス>

(出所)大和ハウス

(注)上記各ブランドの物件について、本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が取得する予定はありません。

Daiwa House REIT Investment Corporation

25

サステナビリティに関する取り組み



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」に挑戦してサステナブルな社会を実現することを目指しています

大和ハウスのESGインデックス組入れ状況及び社外からの評価

FTSE4Good Index Seriesに 2005年3月から組入れ	FTSE Blossom Japan Indexに組入れ	MSCI World ESG Leaders Indexにて2013年度以降 [AA]の評価獲得	Dow Jones Sustainability Indicesに 2013年度から組入れ
		2017 Constituent MSCI ESG Leaders Indexes	
なでしこ銘柄に 2018年度に 4年連続選出	エコ・ファースト企業に 認定	攻めのIT経営銘柄に 2018年度に 3年連続選出	健康経営優良法人2018で 大規模法人部門 (ホワイト500)に認定

(2018年12月31日時点)

大和ハウスリート投資法人

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) (以下「ESG」といいます。)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(生物多様性保全)
3. 資源保護(廃棄物削減・水資源保護)
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

サステナビリティ目標

個別物件について、2018年から2027年の10年間でエネルギー消費原単位及びCO₂排出原単位を10%削減することを目標とします

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づくESGへの配慮を推進していくために、「サステナビリティ推進体制規程」を制定し、社内体制、ステークホルダーとの協働、情報開示方針等について定め、適切なサステナビリティ推進体制の確保を図るとともに、サステナビリティ委員会を原則として3か月に1回以上開催し、サステナビリティに係る目標や施策を検討し、目標や各種施策の実行に取り組みしています

DBJ Green Building 認証の取得

物流施設、居住施設、商業施設、その他資産の各用途にわたり合計19物件の認証を取得

DBJ Green Building	認証取得割合 31.1% ※賃貸可能面積ベース(空地物件除く)				合計 (件)
	★★★★★	★★★★☆	★★★☆☆	★★☆☆☆	
物流施設	2	8	3	—	13
居住施設	—	1	3	—	4
商業施設	—	—	—	1	1
その他資産	—	—	1	—	1

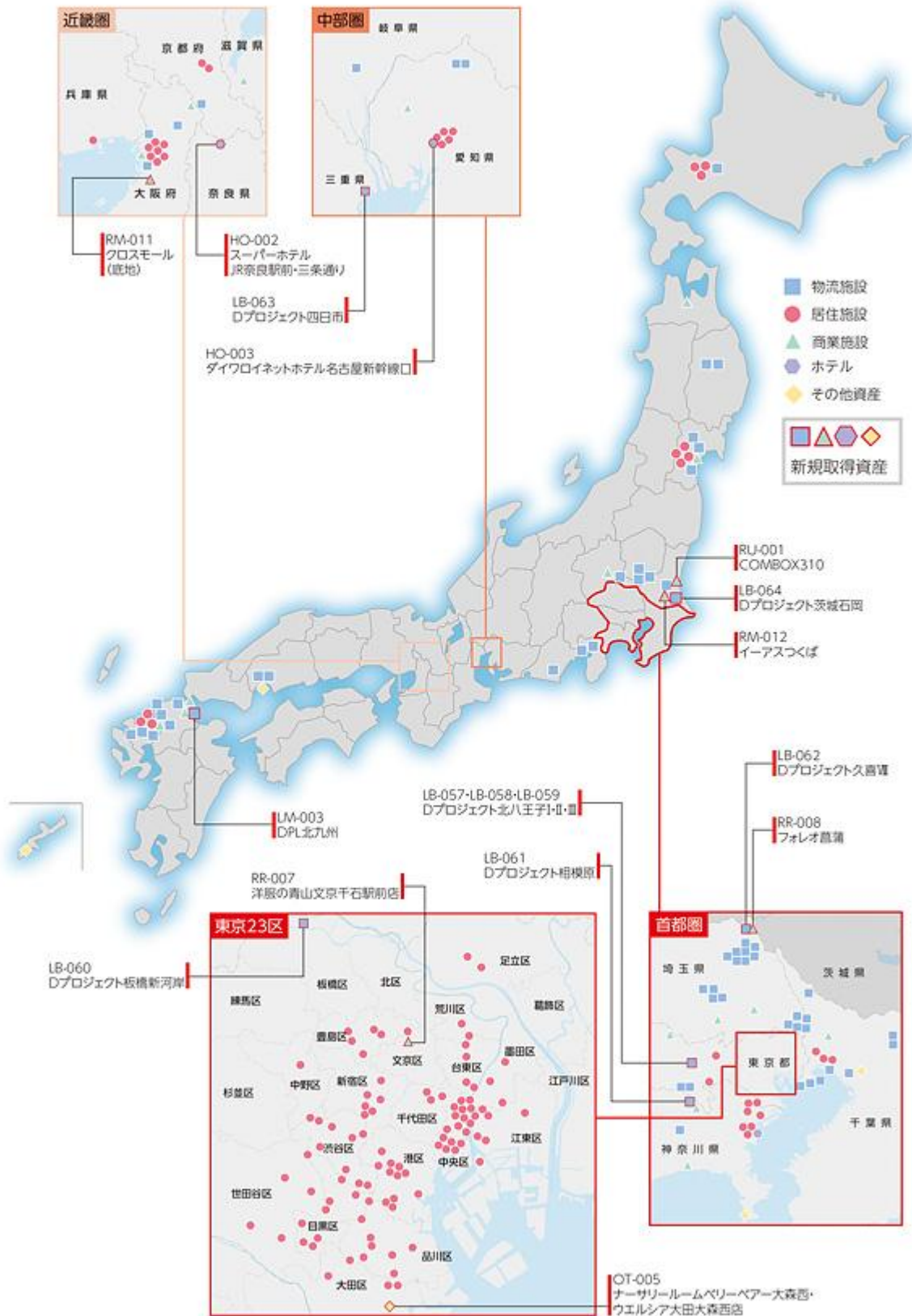
(2018年12月31日現在)

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ESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、本投資法人は、2018年に実施されたGRESBにおいて、環境への配慮やサステナビリティへの取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れているとの高評価を受けた参加者に与えられる「Green Star」を初めて取得。また、総合スコアでの相対評価に基づく5段階評価の「GRESBレーティング」においては「2スター」の評価を獲得

ポートフォリオマップ（取得予定資産取得後）



事業環境

物流施設

三大都市圏における中大型物流施設の需給動向



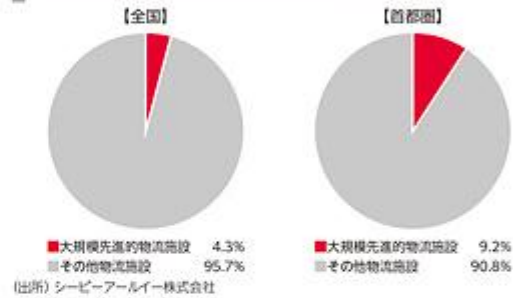
中大型物流施設の開発動向



三大都市圏における中大型物流施設の募集賃料動向



大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



居住施設

都道府県間移動者の転入超過数(日本人)

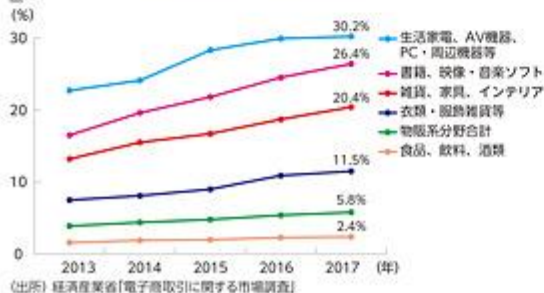


東京都の世帯数



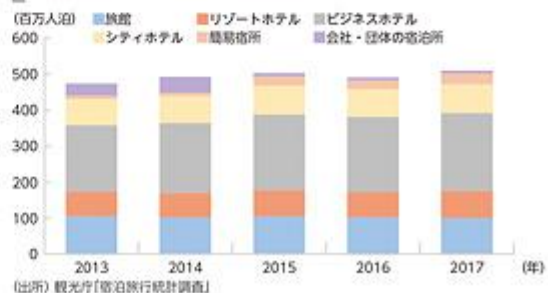
商業施設

BtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率



ホテル

宿泊施設タイプ別延べ宿泊者数



(注)各用語の説明については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

投資口価格及び出来高の推移



(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。

オフリングスケジュール(発行価格等決定日が2019年2月20日(水)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
2/3	4	5	6	7	8	9
					有価証券届出書 提出日	
10	11	12	13	14	15	16
	建国記念の日				需要状況等の把握期間	
17	18	19	20	21	22	23
			発行価格等 決定日	申込期間		
24	25	26	27	28	3/1	2
					払込期日	
3	4	5	6	7	8	9
	受渡期日					

(注1) 需要状況等の把握期間は、2019年2月15日(金)から、最長で2019年2月20日(水)まで、最長で2019年2月26日(火)までを予定しています。

(注2) 発行価格等の決定期間は、2019年2月20日(水)から2019年2月26日(火)までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2019年2月20日(水)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が2019年2月20日(水)の場合、

申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

②発行価格等決定日が2019年2月21日(木)の場合、

申込期間は「2019年2月22日(金)から2019年2月25日(月)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

③発行価格等決定日が2019年2月22日(金)の場合、

申込期間は「2019年2月25日(月)から2019年2月26日(火)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

④発行価格等決定日が2019年2月25日(月)の場合、

申込期間は「2019年2月26日(火)から2019年2月27日(水)まで」、払込期日は「2019年3月4日(月)」、受渡期日は「2019年3月5日(火)」

⑤発行価格等決定日が2019年2月26日(火)の場合、

申込期間は「2019年2月27日(水)から2019年2月28日(木)まで」、払込期日は「2019年3月5日(火)」、受渡期日は「2019年3月6日(水)」

となりますのでご注意ください。