【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】	2021年8月18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　　浅田　利春
【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 大和ハウスリート本部ファンド企画部長　田村　義一
【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　21,975,657,300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　2,821,950,000円 (注1)　発行価額の総額は、2021年7月30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、2021年7月30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。
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】

72,300口

(注1) 上記発行数は2021年8月18日（水）開催の本投資法人役員会決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115,000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72,300口及び海外募集口数42,700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115,000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　⑤」に定義します。）から9,000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・オファリング」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・オファ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】

21,975,657,300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、2021年7月30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2021年8月25日（水）から2021年8月27日（金）までの間のいずれかの日の場合には、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2021年8月期に係る1口当たりの予想分配金（予想利益超過分配金を含みません。）5,243円及び予想利益超過分配金807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2021年8月30日（月）又は2021年8月31日（火）の場合には、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及び予想利益超過分配金を控除した金額。ただし、発行価格等決定日が2021年8月31日（火）の場合において、当日に終値がなく、かつ2021年8月30日（月）に終値があるときは、2021年8月30日（月）の終値）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2021年8月25日（水）から2021年8月27日（金）までの間のいずれかの日の場合における仮条件及び発行価格等決定日が2021年8月30日（月）又は2021年8月31日（火）の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、2021年8月25日（水）から2021年8月31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】

2021年8月26日（木）から2021年8月27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、2021年8月20日（金）から、最短で2021年8月25日（水）まで、最長で2021年8月31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、2021年8月25日（水）から2021年8月31日（火）までを予定しています。
したがって、申込期間は、
① 発行価格等決定日が2021年8月25日（水）の場合、
上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が2021年8月26日（木）の場合、
「2021年8月27日（金）から2021年8月30日（月）まで」
③ 発行価格等決定日が2021年8月27日（金）の場合、
「2021年8月30日（月）から2021年8月31日（火）まで」
④ 発行価格等決定日が2021年8月30日（月）の場合、
「2021年8月31日（火）から2021年9月1日（水）まで」
⑤ 発行価格等決定日が2021年8月31日（火）の場合、
「2021年9月1日（水）から2021年9月2日（木）まで」
となりますのでご注意下さい。

（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】

2021年9月1日（水）

(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、2021年8月20日（金）から、最短で2021年8月25日（水）まで、最長で2021年8月31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、2021年8月25日（水）から2021年8月31日（火）までを予定しています。
したがって、払込期日は、
① 発行価格等決定日が2021年8月25日（水）の場合、
上記払込期日のとおり
② 発行価格等決定日が2021年8月26日（木）の場合、
上記払込期日のとおり
③ 発行価格等決定日が2021年8月27日（金）の場合、
「2021年9月2日（木）」
④ 発行価格等決定日が2021年8月30日（月）の場合、
「2021年9月3日（金）」
⑤ 発行価格等決定日が2021年8月31日（火）の場合、
「2021年9月6日（月）」
となりますのでご注意下さい。

（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、2021年8月25日（水）から2021年8月31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13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	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
ＳＭＢＣ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	－	72,300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21,975,657,300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12,978,707,700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2,735,559,000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 参照書類の補完情報　2 2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）をいいます。以下同じです。
(注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、2021年7月30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】

①　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。
②　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。
③　申込証拠金には、利息をつけません。
④　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2021年8月25日（水）の場合、
　　「2021年9月2日（木）」
　（ロ）　発行価格等決定日が2021年8月26日（木）の場合、
　　「2021年9月2日（木）」
　（ハ）　発行価格等決定日が2021年8月27日（金）の場合、
　　「2021年9月3日（金）」

（ニ）　発行価格等決定日が2021年8月30日（月）の場合、
「2021年9月6日（月）」
（ホ）　発行価格等決定日が2021年8月31日（火）の場合、
「2021年9月7日（火）」
となりますのでご注意下さい。
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。

⑤　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】

9,000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事会社である野村證券株式会社が指定先から9,000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】

2,821,950,000円

(注)　売出価額の総額は、2021年7月30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】
2021年8月26日（木）から2021年8月27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】
2021年9月2日（木）
(注)　受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券　(16) その他 ④」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】
① 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。
② 申込証拠金には、利息をつけません。
③ 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）

42,700口

(注)　公募による新投資口発行の発行投資口総数は115,000口であり、国内一般募集口数72,300口及び海外募集口数42,700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115,000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

12,978,707,700円

(注)　海外募集における発行価額の総額は、2021年7月30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）

2021年9月1日（水）

(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

①　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。

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。

(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9,000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、9,000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2021年8月18日（水）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9,000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、2021年9月28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2021年9月21日（火）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、
①　発行価格等決定日が2021年8月25日（水）の場合、
「2021年8月28日（土）から2021年9月21日（火）までの間」
②　発行価格等決定日が2021年8月26日（木）の場合、
「2021年8月31日（火）から2021年9月21日（火）までの間」
③　発行価格等決定日が2021年8月27日（金）の場合、
「2021年9月1日（水）から2021年9月21日（火）までの間」
④　発行価格等決定日が2021年8月30日（月）の場合、
「2021年9月2日（木）から2021年9月21日（火）までの間」
⑤　発行価格等決定日が2021年8月31日（火）の場合、
「2021年9月3日（金）から2021年9月21日（火）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30期（自2020年9月1日　至2021年2月28日）　2021年5月28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、2021年5月28日付の本投資法人の第30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、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381社、持分法適用関連会社61社及び持分法非適用関連会社1社（2021年3月31日現在）により構成されます。なお、本資産運用会社も、その一員です。以下同じです。

(注2)　「資産規模」とは、別途注記する場合を除き、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得（予定）価格（(注3)に定義します。）の合計額をいいます。以下同じです。

(注3)　「取得（予定）価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産（本書の日付現在本投資法人が保有する計227物件をいいます。以下同じです。）及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。）をいいます。ただし、NCRが保有していた物件については、NCRとの合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧DHRが保有していた物件については、旧DHRとの合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。以下同じです。

2020年3月には合併後4度目となる公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）により343億円の資金調達を行い、2020年4月に前回公募増資による資金調達及び借入金等により大和ハウスグループのパイプラインから3物件・取得価格合計708億円を取得しました(注1)。また、2020年8月に商業施設1物件を、同年9月にホテル1物件を取得価格合計58億円で取得し、2020年12月及び2021年1月に居住施設2物件を譲渡価格合計27億円で売却しました。この結果、本投資法人の2021年2月期末現在のポートフォリオは、物件数227物件、資産規模8,201億円となりました。

その後、2021年3月に居住施設1物件を譲渡価格35億円で売却し、2021年4月に物流施設1物件を取得価格59億円で取得しました。また、本資産運用会社は2021年6月30日付で、譲渡予定日を2021年9月30日とし、居住施設1物件(注2)を譲渡予定価格37億円で売却することを決議しています。

本募集において、本投資法人は、物流施設3物件、その他資産1物件の合計4物件・取得予定価格合計723億円を取得予定であり、取得予定資産取得後(注3)のポートフォリオは、物件数229物件、資産規模8,937億円となる予定です(注4)。

(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)　2021年9月30日に売却する予定の「カスタリア大濠ベイタワー」を「2022年2月期譲渡予定資産」ということがあります。以下同じです。

(注3)　「取得予定資産取得後」とは、すべての取得予定資産の取得及び2022年2月期譲渡予定資産の売却が完了した後の時点をいいます。以下同じです。

(注4)　取得予定資産であるGRANODE広島（準共有持分50%追加取得）は、取得予定資産の物件数の文脈では独自に1物件として数えますが、取得予定資産取得後の物件数の文脈では2020年4月3日付で取得した準共有持分50%と併せて1物件として数えます。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

① 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「(10) 事業環境」をご参照下さい。

＜投資対象＞

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

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

(注1) 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。

(注2) 取得予定資産取得後の中核資産の投資比率は、取得（予定）価格ベースで95.3%となる予定です。詳細は、後記「(3) 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。

＜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

（注） 取得予定資産取得後の三大都市圏の投資比率は、取得（予定）価格ベースで76.8%となる予定です。詳細は、後記「(3) 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。

（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、一気通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当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)を受けることができると考えています。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「(4) 大和ハウスグループのパイプラインの活用」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できるものと、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。なお、2021年10月1日付で、大和情報サービスを存続会社、ダイワロイヤルを消滅会社とする吸収合併を行う予定であり、当該吸収合併後の商号は大和ハウスリアルティマネジメント株式会社となる予定です。

(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 ② 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います。ライフサイクルコストは、初期建設費であるイニシャルコストと、光熱費や保全・修繕費等のランニングコストで構成され、本投資法人は、主としてかかるライフサイクルコストのうち、ランニングコストに注目した運用戦略を採用しています。以下同じです。

(注2) 「PM業務」とは、テナント管理業務、施設維持管理業務及び資産保全管理業務等の業務をいいます。以下同じです。

(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(注2)、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。

本投資法人は、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当期純利益に上乗せして分配する方針とし、のれん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及びその他の利益超過分配）を行います。

また、物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行い、法人税等の発生を軽減する予定です。

ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。

本投資法人は、利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配）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、有利子負債比率（総資産に対する有利子負債（借入金＋投資法人債）の総額の比率）をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、LTVについて、原則として60%を上限としつつ、当面は40%から50%程度の範囲内でコントロールしていく方針です。詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報、第1 ファンドの概況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (チ) 財務方針 d. LTV基準」をご参照下さい。

(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。

② 中期成長戦略

本投資法人は、中長期的な投資主価値の更なる継続的拡大を目指し、2019年10月17日付で、分配金の継続的な成長を目的とした中期成長戦略（以下「中期成長戦略」といいます。）(注1)を公表しました。

本投資法人は、総合型REITへの転換後、パイプラインを活用した成長の加速を重視し、定量目標として資産規模を掲げていましたが、分配金の継続的な成長とポートフォリオの質の一層の向上を実現し、投資主価値の継続的な拡大を目指すため、中期成長戦略において、巡航ベース分配金(注2)の目標を公表しています。

中期成長戦略の概要については、以下のとおりです。

＜中期成長戦略の概要＞

(注1) 中期成長戦略は、経済環境等様々な要因の影響を受ける可能性があり、当該成長戦略にて公表している戦略及び目標値を達成又は実現できるという保証はありません。

(注2) 「巡航ベース分配金」とは、各時点における物件取得に関し、当該物件取得を行った期（又は当該物件取得を行った期及びその翌期）においては費用計上されない公租公課による一時的な影響を除いた分配金水準であり、のれん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及びその他の利益超過分配）を含みます。

(注3) 「地方中核都市」とは、三大都市圏以外に立地する政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、浜松市、静岡市、広島市、岡山市、福岡市、北九州市及び熊本市）をいいます。以下同じです。

(注4) 「LTV（のれんを除く）」は、以下の計算式により計算されます。以下同じです。
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÷各時点の総資産（のれんを除く）×100

(注5) 「GRESB」の詳細は、後記「(9) ESGへの取り組み ② ESG関連の外部評価・国際イニシアティブ （ロ）2020年GRESB評価」をご参照下さい。「MSCI」は、米国に本拠を置くMSCI Inc.が公表するグローバル株式投資のベンチマークです。

(注6) 「ESG」の「E」はEnvironment（環境）、「S」はSocial（社会）、「G」はGovernance（ガバナンス）の各頭文字です。

(注7) 「延床面積ベース」は、検査済証に記載された面積に基づいて計算します。なお、保有資産のうち、底地物件を除いて計算します。以下同じです。

(注8) 本投資法人は、2021年4月付で、保有資産の環境認証取得割合（延床面積ベース）の目標を「50%以上」から「70%以上」に引き上げた上で、新たに目標年度を公表しています。

③ インベストメントハイライト

（イ） 中期成長戦略に基づいた分配金の継続的な成長に資する物件の取得

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。）(注)による調達資金によって取得する、物流施設3物件、その他資産1物件の合計4物件・723億円（取得予定価格合計）の取得を通じて、総合型REITとして更なる投資主価値の向上を図ります。

本投資法人は、中期成長戦略に基づいて、三大都市圏の最新の大型物流施設及び地方中核都市の大型複合施設という競争力の高い物件を厳選取得し、収益基盤の強化を図ります。

また、本投資法人は、電子商取引（以下「Eコマース」又は「EC」といいます。）需要の拡大により、更に需要が拡大すると見込まれる物流施設を中心に、大和ハウスグループのパイプラインから、質の高い物件を取得する等、スポンサーサポートを活用し、分配金の継続的な成長を図ってきており、取得予定資産の取得もこの方針に沿ったものといえます。

取得予定資産取得後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「(3) 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) 「新規借入れ」の詳細は、後記「(8) 財務状況」をご参照下さい。

＜取得予定資産の一覧＞

物件番号(注1)	信託不動産(物件名称)	区分(注1)	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	(平均)賃貸借契約残存期間(年)(注8)	取得予定日(注1)
LM-006	DPL流山Ⅲ	中核資産	物流施設	千葉県流山市	32,000	32,100	100.0	4.5	3.4	2020年10月14日	1.0	株式会社流山共同開発	非開示(注9)	2021年10月1日
LB-065	Dプロジェクト和光A（準共有持分50%）(注10)		物流施設	埼玉県和光市	10,750	11,200	100.0	4.0	3.3	2015年4月1日	6.4	大和ハウス工業株式会社	18.6	2021年9月3日
LB-066	Dプロジェクト平塚		物流施設	神奈川県平塚市	15,200	15,200	100.0	4.5	3.4	2021年4月1日	0.5	大和ハウス・ツインシティ大神特定目的会社	非開示(注9)	2021年10月1日
OT-006	GRANODE広島（準共有持分50%追加取得）(注11)	その他資産	その他資産	広島県広島市	14,400	15,350	99.5	4.8	3.4	2019年3月29日	2.4	大和ハウス工業株式会社	5.9	2021年9月3日
合計／平均					72,350	73,850	100.0	4.5	3.4	－	2.0	－	6.9	－

(注1) 「物件番号」の分類、「区分」、「取得（予定）価格」及び「取得（予定）日」については、後記「2 2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要 (1) 「物件番号」欄、「用途」欄、「タイプ」欄、「取得日」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) 取得予定資産に係る「鑑定評価額」の価格時点は、2021年6月30日です。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、2021年5月31日現在における各資産の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を記載しています。「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基に算定しています。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
取得予定資産及び2021年8月期取得資産のNOIは、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（(注5)において、「運営純収益」といいます。）を使用しています。なお、「2021年8月期取得資産」については、後記「(3) 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。以下同じです。
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
取得予定資産及び2021年8月期取得資産の償却後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、別途注記する場合を除き、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) 「（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。なお、取得予定資産の「（平均）賃貸借契約残存期間」の計算において使用される、賃貸借契約残存期間(※1)及び年間賃料(※2)額は、それぞれ以下のとおりです。

(※1)　「賃貸借契約残存期間」は、各取得予定日から、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書）に記載された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。

(※2)　「年間賃料」とは、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料（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。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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（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）をいいます。なお、売上歩合賃料については、2021年5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、各信託受益権が準共有される予定である場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する予定の不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じています。

(注9)　賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

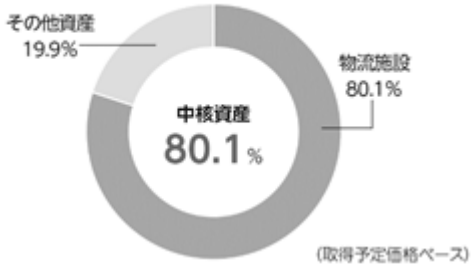
(注10)　「Dプロジェクト和光A」については、不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する予定です。

(注11)　「GRANODE広島」については、2020年4月3日付で不動産信託受益権の準共有持分50%を取得し、取得予定資産として準共有持分50%を追加取得することにより、100%所有することになります。

(注12)　DPL流山III及びDプロジェクト平塚に係る信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細については、後記「2 2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照下さい。

＜取得予定資産＞

用途別



地域別

＜取得予定資産の概要＞

取得予定価格合計	723億円	償却後NOI利回り	3.4%
鑑定評価額合計	738億円	平均築年数	2.0年
NOI利回り	4.5%	大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件の割合(注)	100.0%

(注)　「大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件の割合」は、取得予定資産の数に対する大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得及び大和ハウスグループからの取得による資産の数の割合を記載しています。

取得予定資産4物件はすべて大和ハウスグループのパイプラインを活用して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物件の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物件取得と併せて着実な外部成長を目指します。

(ロ)　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、中期成長戦略に掲げる分配金成長に資する外部成長戦略の一環として、継続的な物件入替の推進により、築年数の若返りや収益の安定性向上を通じたポートフォリオの質の向上を実現し、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

2020年12月以降本書の日付現在までに、将来的に稼働率の低下と収益減少リスク等が想定される物件及び今後予定されている大規模修繕工事等により費用の増加が見込まれる物件を売却し、安定的な収益が見込まれる築浅の物流施設を取得することで、将来的な運用リスクを低減させながら、ポートフォリオの質を向上させることを目的とした物件入替を実施しています。また、2021年2月期には、売却益を活用し、修繕工事の前倒しによるポートフォリオの競争力の維持及び分配金による投資主還元を実施しており、2021年8月期及び2022年2月期にも同様の施策を実施する見込みです。

＜2020年12月以降における物件入替実績＞

(注1)　取得資産に係る「鑑定評価額」の価格時点は、2020年12月31日です。
(注2)　譲渡資産に係る「鑑定評価額」の価格時点は、2020年8月31日です。
(注3)　譲渡資産の「築年数」は、譲渡日現在における各資産の主である建物の築年数を使用しています。

(ハ) 規律を維持した安定的な財務運営

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、規律を維持した安定的な財務運営を行うことを基本方針とします。具体的には、本投資法人は、LTV（のれんを除く）の水準を45%前後で保守的にコントロールし、財務規律を維持します。また、分配金の成長に資するよう調達コストの低減を図りつつ、有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進します。加えて、投資主価値の拡大を企図し、手元資金の有効活用に努め、安定的な財務運営を目指します。財務状況の詳細については、後記「(8) 財務状況」をご参照下さい。

＜有利子負債及び新規借入れの概要＞

	新規借入れ
借入予定金額	29,000百万円
短期借入金	4,000百万円
長期借入金	25,000百万円
平均調達期間(注1)	7.2年
平均利率(注2)	0.40%

	2021年2月期末	新規借入れ実行後(注3)(注8)	2021年2月期末比増減
LTV（のれんを除く）(注4)	45.1%	45.0%	-0.1ポイント
LTV（のれんを含む）(注5)	42.0%	42.2%	+0.2ポイント
有利子負債総額	378,558百万円	407,558百万円	+29,000百万円
長期負債比率(注6)	92.0%	88.0%	-4.0ポイント
固定金利比率(注7)	97.2%	96.4%	-0.8ポイント
平均調達期間(注1)	8.2年	8.2年	±0.0年
平均利率(注2)	0.68%	0.66%	-0.02%

(注1) 「平均調達期間」は、各記載時点における有利子負債について、借入実行日又は起債時から満期弁済日又は償還期限までの期間を有利子負債額（新規借入れについては借入予定金額）に基づいて加重平均して算出しています。

(注2) 「平均利率」は、各記載時点の有利子負債における利率を当該時点の元本残高又は借入予定金額に基づいて加重平均して算出しています。新規借入れに係る「平均利率」及び新規借入れ実行後の「平均利率」の計算で使用する新規借入れの利率は、後記「(8) 財務状況 ② 新規借入れ及び借換え等の概要」の該当する注記をご参照下さい。以下同じです。

(注3) 新規借入れ実行後の有利子負債総額は、以下の計算式により求めた407,558百万円を前提とします。以下同じです。
新規借入れ実行後の有利子負債総額＝2021年2月期末の有利子負債総額378,558百万円＋2021年3月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額29,000百万円

(注4) 新規借入れ実行後の「LTV（のれんを除く）」の計算に当たって使用される総資産（のれんを除く）は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

新規借入れ実行後の総資産（のれんを除く）＝2021年2月期末の総資産901,386百万円－2021年2月期末におけるのれんの額61,449百万円＋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）37,689百万円＋2021年3月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額29,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として34,954,365,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,735,559,000円を見込んでいます（2021年7月30日現在の東京証券取引所における終値326,000円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり303,951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になり、実際のLTV（のれんを除く）は上記の数値よりも低くなります。以下同じです。

(注5) 「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により計算されます。以下同じです。
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÷各時点の総資産（のれんを含む）×100
新規借入れ実行後の「LTV（のれんを含む）」の計算に当たって使用される総資産（のれんを含む）は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

新規借入れ実行後の総資産（のれんを含む）＝2021年2月期末の総資産901,386百万円－2021年8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）37,689百万円＋2021年3月1日から新規借入れ実行後までの有利子負債増加見込額29,000百万円

上記においては、本募集による発行価額の総額として34,954,365,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,735,559,000円を見込んでいます（2021年7月30日現在の東京証券取引所における終値326,000円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり303,951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LTV（のれんを含む）は上記の数値よりも低くなります。以下同じです。

(注6) 「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。以下同じです。

(注7) 「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。以下同じです。

(注8) 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。以下同じです。

(ニ) サステナビリティへの取り組みの強化

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。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じた投資主価値の継続的な拡大に資すると考えています。また、かかる観点から、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、本投資法人の重要な経営課題の一つとして、ESGへの取り組みを更に強化しています。

ESG関連の外部評価としては、2020年に初参加したCDP気候変動プログラムにおいては気候変動に対する取り組みが評価され、上場投資法人として初となるCDPサプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボードに選出されました。また、2020年GRESBレーティングにおいては、2019年に取得した評価から1ランク上昇した「4 Stars」を取得しました。

サステナビリティへの取り組みの強化の詳細については後記「(9) ESGへの取り組み」をご参照下さい。

＜ESG関連の外部評価・国際イニシアティブ＞

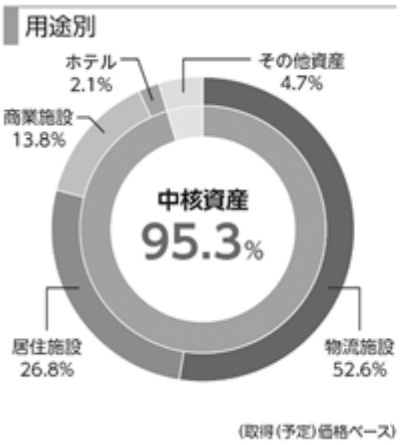
(3) ポートフォリオハイライト（取得予定資産取得後）

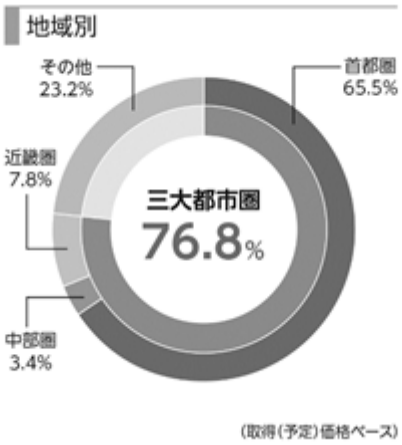
前回公募増資後、2020年8月期に1物件・取得価格26億円の取得を実施し、2021年2月期に1物件・取得価格31億円の取得及び2物件・譲渡価格合計27億円の売却を実施し、2021年8月期に1物件（以下「2021年8月期取得資産」といいます。）・取得価格59億円の取得及び1物件（以下「2021年8月期譲渡資産」といいます。）・譲渡価格35億円の売却を実施し、2022年2月期に1物件・譲渡予定価格37億円の売却を実施予定です。更に、本募集及び本件第三者割当を通じて取得予定資産4物件・取得予定価格合計723億円を取得することにより、取得予定資産取得後は、物件数229物件・資産規模8,937億円となる予定です。また、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52.6%、居住施設26.8%、商業施設13.8%、ホテル2.1%、その他資産4.7%となり、中核資産の比率は95.3%となります。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65.5%、中部圏3.4%、近畿圏7.8%となり、三大都市圏の比率は76.8%となります。そして、築年数(注)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39.9%を占めます。

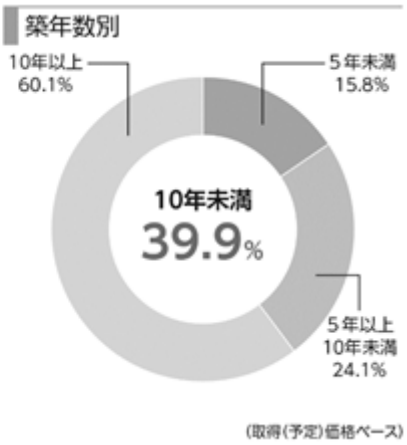
(注) 取得予定資産取得後の「築年数」は、2021年10月1日時点の築年数をいいます。以下同じです。

＜資産規模（取得（予定）価格）＞

資産規模	229物件	8,937億円
物流施設	66物件	4,701億円
居住施設	129物件	2,396億円
商業施設	23物件	1,232億円
ホテル	5物件	191億円
その他資産	6物件	416億円







＜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）	2021年 2月期末	2021年 8月期 譲渡資産	2021年 8月期 取得資産	本書の日付現在	2022年 2月期 譲渡予定資産	取得予定資産	取得予定資産取得後 (注8)
着実な成長の実現	物件数	183物件	227物件	1物件	1物件	227物件	1物件	4物件	229物件
	資産規模	4,913億円	8,201億円	17億円	59億円	8,242億円	29億円	723億円	8,937億円
	物流施設 （比率）	1,924億円 （39.2%）	4,062億円 （49.5%）	－	59億円	4,121億円 （50.0%）	－	579億円 （80.1%）	4,701億円 （52.6%）
	居住施設 （比率）	2,543億円 （51.8%）	2,442億円 （29.8%）	17億円	－	2,425億円 （29.4%）	29億円	－	2,396億円 （26.8%）
	商業施設 （比率）	424億円 （8.6%）	1,232億円 （15.0%）	－	－	1,232億円 （14.9%）	－	－	1,232億円 （13.8%）
	ホテル （比率）	－	191億円 （2.3%）	－	－	191億円 （2.3%）	－	－	191億円 （2.1%）
	その他資産 （比率）	20億円 （0.4%）	272億円 （3.3%）	－	－	272億円 （3.3%）	－	144億円 （19.9%）	416億円 （4.7%）
	NOI利回り (注1)	5.2%	5.2%	9.0%	5.1%	5.2%	7.1%	4.5%	5.2%
	償却後NOI 利回り(注2)	3.8%	3.9%	5.0%	4.0%	3.9%	4.2%	3.4%	3.9%
	平均築年数 (注3)	9.2年	11.2年	13.5年	2.4年	11.6年	15.1年	2.0年	10.9年
収益と財務の安定性	稼働率(注4)	98.7%	99.4%	96.4%	100.0%	－	40.1%	100.0%	99.6%
	LTV（のれんを除く）	47.2%	45.1%	－	－	－	－	－	45.0% (注5)
	有利子負債の平均残存年数(注6)	3.4年	4.8年	－	－	－	－	－	4.6年 (注6)
	信用格付	JCR:AA- （ポジティブ） R&I:A+ （安定的）	JCR:AA （安定的） R&I:AA- （安定的）	－	－	JCR:AA （安定的） R&I:AA- （安定的）	－	－	－
投資主価値の最大化	1口当たり NAV(注7)	226,690円	280,030円	－	－	－	－	－	280,090円
	1口当たり 純資産	219,676円	223,400円	－	－	－	－	－	226,850円 (注9)

(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。
2021年8月期譲渡資産及び2022年2月期譲渡予定資産のNOIは、2021年2月期のNOIの実績値を年換算して使用しています。
本書の日付現在のNOIは、2021年2月期末時点の保有資産の2021年2月期のNOIの実績値を年換算した数値及び2021年8月期取得資産のNOIの合計から、2021年8月期譲渡資産のNOI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、2021年2月期末時点の保有資産の2021年2月期のNOIの実績値を年換算した数値並びに2021年8月期取得資産及び取得予定資産のNOIの合計から、2021年8月期譲渡資産及び2022年2月期譲渡予定資産のNOI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。
2021年8月期譲渡資産及び2022年2月期譲渡予定資産の償却後NOIは、2021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。
本書の日付現在の償却後NOIは、2021年2月期末時点の保有資産の2021年2月期の償却後NOIの実績値を年換算した数値及び2021年8月期取得資産の償却後NOIの合計から、2021年8月期譲渡資産の償却後NOI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、2021年2月期末時点の保有資産の2021年2月期の償却後NOIの実績値を年換算した数値並びに2021年8月期取得資産及び取得予定資産の償却後NOIの合計から、2021年8月期譲渡資産及び2022年2月期譲渡予定資産の償却後NOI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（ただし、譲渡（予定）資産は各譲渡（予定）日現在、取得（予定）資産は各取得（予定）日現在、取得予定資産取得後は2021年10月1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。以下同じです。

(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、2021年8月期譲渡資産は2021年2月28日現在、2022年2月期譲渡予定資産、2021年8月期取得資産、取得予定資産及び取得予定資産取得後はいずれも2021年5月31日現在の稼働率を記載しています。なお、稼働率の算出に際しての「賃貸面積」は、各資産につき、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、各資産に係る転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を用いています。以下同じです。

(注5) 取得予定資産取得後の「LTV（のれんを除く）」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　③ インベストメントハイライト　（ハ）規律を維持した安定的な財務運営」に記載の「新規借入れ実行後」の「LTV（のれんを除く）」の数値を記載しています。

(注6) 「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。取得予定資産取得後の有利子負債の「平均残存年数」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　③ インベストメントハイライト　（ハ）規律を維持した安定的な財務運営」に記載の「新規借入れ実行後」の有利子負債を対象とした2021年10月1日時点での平均残存年数の数値を記載しています。以下同じです。

(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。以下同じです。
（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。
｛2021年2月期末の出資総額及び出資剰余金（純額）－2021年8月期における一時差異等調整引当額の計上見込額1,657百万円＋（2021年2月28日の鑑定評価額（ただし、2021年8月期譲渡資産及び2022年2月期譲渡予定資産の鑑定評価額を除きます。）－2021年2月28日の帳簿価額（ただし、2021年8月期譲渡資産及び2022年2月期譲渡予定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）＋（2021年8月期取得資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計－2021年8月期取得資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計）｝÷本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数
上記においては、本募集による発行価額の総額として34,954,365,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として2,735,559,000円を見込んでいます（2021年7月30日現在の東京証券取引所における終値326,000円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり303,951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になり、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) 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9) 取得予定資産取得後の「1口当たり純資産」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
｛2021年2月期末の純資産額－2021年8月期におけるのれん償却額相当額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
・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質の高い物件を厳選取得 ・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	・高い稼働率を維持 ・財務安定性の更なる向上	・投資主への安定した運用成果の分配及び1口当たりNAVの向上を目指す方針

(4) 大和ハウスグループのパイプラインの活用

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。

① 大和ハウスグループのパイプライン

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

物流施設

物件名称	タイプ(注)	所在地	竣工（予定）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4月	8階建	49,959㎡
Dプロジェクト 伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5階建	61,910㎡
Dプロジェクト 茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年9月	4階建	90,486㎡
Dプロジェクト 茨木B棟	BTS型	大阪府茨木市	2018年4月	4階建	60,163㎡
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	118,717㎡
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年3月	6階建	149,464㎡
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年4月	4階建	178,712㎡
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年5月	5階建	87,312㎡
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年5月	5階建	73,980㎡
DPL新横浜Ⅰ	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年3月	6階建	101,134㎡
DPL三郷Ⅱ	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2021年10月	5階建	67,058㎡
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年1月	4階建	121,223㎡
DPL流山Ⅳ	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	5階建	270,795㎡

(注) 「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。

商業施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	延床面積
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年3月	4階建	135,000㎡

ホテル

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	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	21,600㎡

(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になります。

その他資産

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	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	地下2階、29階建	39,460㎡
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	5階建	57戸

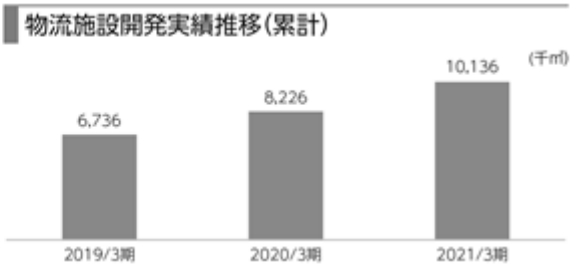
(注)　「Dタワー西新宿」は、2つ以上の異なる用途に供される予定の複合用途不動産（複合施設）ですが、それぞれの用途における賃貸可能面積割合のうちオフィスに係る割合が最も高いため、仮に本投資法人が当該物件を取得した場合、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインにおいては、その他資産に分類されることになります。

② 大和ハウスグループの物流施設開発実績

大和ハウスグループは、全国にわたる拠点網を活用し、全国各地で多くの物流施設を開発しています。2021年3月末時点の開発実績（2002年以降の累計・2021年3月末着工済面積ベース）は、棟数及び面積ともに国内トップクラス(注)の実績となっています。

国内トップクラスの開発実績

	総開発棟数	開発延床面積
BTS型	223棟	5,040,500㎡
マルチテナント型	70棟	5,095,500㎡
合計	293棟	10,136,000㎡



(出所) 大和ハウスの公表資料を基に本資産運用会社にて作成
(注)　大和ハウスが2021年5月17日付で公表した「2021年度経営説明会」プレゼンテーション資料に基づいて記載しています。総開発棟数、開発延床面積及び物流施設開発実績推移（累計）は、2002年を始期とし、各決算期末時点（総開発棟数及び開発延床面積については2021年3月末時点）における国内の累計開発実績を記載しており、各時点において、開発中のものが含まれています。そのため、開発中物件の延床面積については、その竣工後の数値と一致するとは限りません。

③　大和ハウスグループの次世代型物流センター

大和ハウスグループは、AIやIoT等を駆使してトータルワンストップサービスで物流業務の効率化・省人化・自動化を実現する次世代型物流センターの開発を積極的に展開しています。

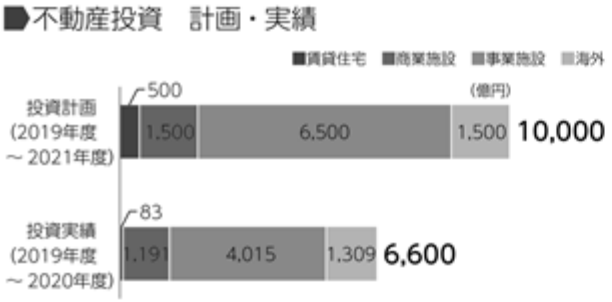
質の高い物件に厳選投資

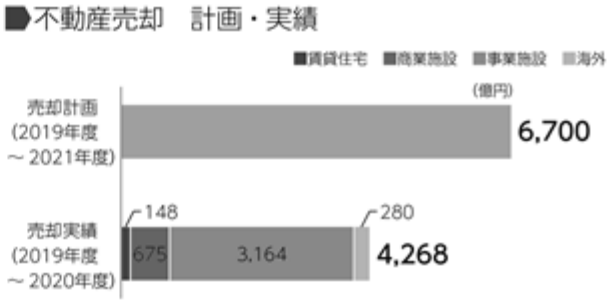
（出所）大和ハウスの公表資料を基に本資産運用会社にて作成
（注）　大和ハウスグループが開発したすべての物流施設が上記の機能を備えているわけではありません。

④　大和ハウスグループの第6次中期経営計画（2019年度～2021年度）（修正後）における不動産投資・売却計画

大和ハウスグループの第6次中期経営計画（2019年度～2021年度）（修正後）(注)における大和ハウスグループの3か年の投資計画額は総額1兆3,500億円であり、そのうち総額1兆円を不動産開発事業に投資する計画です。

大和ハウスグループの2019年4月から2021年3月累計の投資実績は6,600億円であり、そのうち事業施設（物流施設を含みます。以下同じです。）が4,015億円となっています。大和ハウスグループは、需要の強い物流施設を中心に、今後も積極的な投資を継続するとしています。また、大和ハウスグループの資金計画では、6,700億円の不動産売却が計画されており、2019年4月から2021年3月累計の売却実績は4,268億円で、そのうち事業施設が3,164億円となっています。本投資法人は、大和ハウスグループの積極的な不動産開発及び売却に基づく強固なパイプラインを通じ、本投資法人の分配金の成長に資する物件の取得機会を適切に捉え質の高い物件に厳選投資することにより、投資主価値の継続的な向上を目指します。





(出所) 大和ハウスの公表資料を基に本資産運用会社にて作成

(注)　大和ハウスグループの第6次中期経営計画（修正後）については、大和ハウスが2020年6月29日付で公表した「『第6次中期経営計画』における投資計画の変更について」に基づいて記載しています。投資計画（2019年度～2021年度）、投資実績（2019年度～2020年度）、売却計画（2019年度～2021年度）及び売却実績（2019年度～2020年度）については、大和ハウスの2021年5月17日付「2021年度経営説明会資料」に基づいて記載しています。なお、計画については、2020年6月29日現在の大和ハウスの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

(5)　ポートフォリオ入替戦略

本投資法人は、合併以降、継続的にポートフォリオの入替を進めており、投資主価値の最大化を企図したポートフォリオ構築を実現しています。ポートフォリオの入替に際しては物件の競争力、収益の安定性及び成長性を見極め、売却物件を選定するとともに、豊富なパイプラインを保有する大和ハウスグループが新規物件の取得をサポートしています。

本投資法人は、2017年2月期から2019年2月期にかけてポートフォリオ対比で築古な居住施設10物件を売却し築年数の若返りを図りました。また、2019年8月期から2020年2月期にかけて、今後の成長ポテンシャルを考慮し、将来的な成長の可能性が限定的と判断した物流施設6物件を売却しました。更に、2021年2月期から2021年8月期にかけて、将来の収益力低下を防止する観点から、鑑定評価額を大きく上回る水準で居住施設3物件を売却しました。

高収益かつ長期安定的なポートフォリオを構築するため、本投資法人は時代の潮流を捉えたポートフォリオの入替を行っています。本投資法人のポートフォリオ全体に占める物流施設の割合（取得（予定）価格ベース）は、2016年9月1日（合併効力発生日）現在の39.2%から取得予定資産取得後は52.6%と更に上昇する見込みであり、Eコマースの拡大により物流施設へのニーズが高まる中、大和ハウスグループが開発した高機能型物流施設を継続的に取得しています。今後も総合型REITのメリットを活用し、時代のニーズを捉えて質の高い物件を厳選取得する方針です。

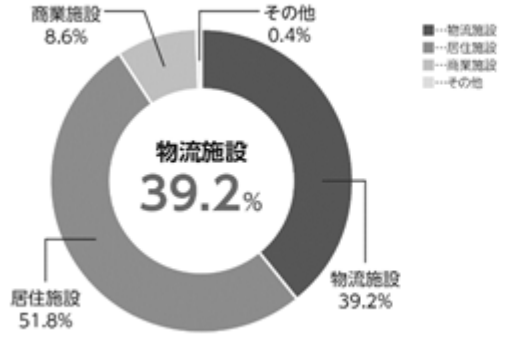
＜主な物件入替の実績＞

築年数の若返り	将来的な成長ポテンシャルを考慮	将来の収益力低下を防止
ポートフォリオ対比で築古な居住施設10物件の売却	将来的な成長の可能性が限定的と判断した物流施設6物件を売却	鑑定評価額を大きく上回る水準で居住施設3物件を売却
2017年2月期～2019年2月期	2019年8月期・2020年2月期	2021年2月期・2021年8月期
カスタリア南行徳	Dプロジェクト岐阜	ビッグタワー南3条
譲渡価格合計 14,563百万円 / 会計上の売却益合計(注) 1,546百万円	譲渡価格合計 11,722百万円 / 会計上の売却益合計(注) 461百万円	譲渡価格合計 6,290百万円 / 会計上の売却益合計(予定)(注) 3,045百万円

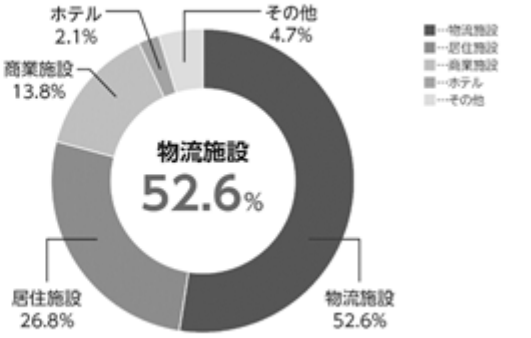
（注）「2017年2月期～2019年2月期」及び「2019年8月期・2020年2月期」における「会計上の売却益合計」とは、各期における不動産等売却損益の合計額を記載しています。「2021年2月期・2021年8月期」における「会計上の売却益合計（予定）」とは、2021年2月期における不動産等売却益と、2021年8月期における不動産等売却益予定額（「ビッグタワー南3条」に係る譲渡価格から譲渡時点の想定帳簿価額を控除した金額をいいます。）の合計額を記載しています。2021年8月期における不動産等売却益予定額は、2021年3月1日付で譲渡した「ビッグタワー南3条」の譲渡損益の見込値であり、かかる資産以外の運用資産の譲渡がないことを前提としており、実際の不動産等売却益とは異なる可能性があります。

＜ポートフォリオ全体に占める物流施設の割合＞

2016年9月1日(合併効力発生日)



取得予定資産取得後



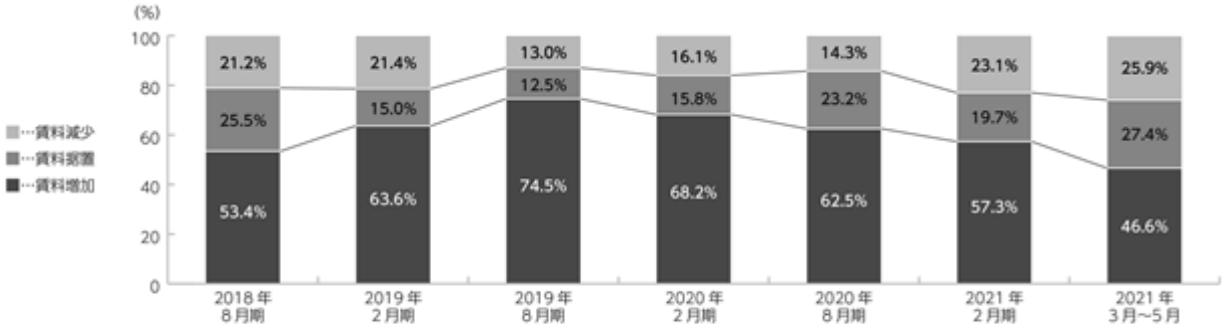
(6) 内部成長の取り組み

本投資法人は、テナント入替時及び賃料改定時の賃料増額、戦略的なテナント入替による収益性の向上並びに各用途の適性に応じて物件の魅力を高めるバリューアップ工事等の実施によりテナント満足度の維持向上に努め、稼働率の向上を図ることで内部成長を実現しています。

① 居住施設のテナント入替

2018年8月期以降の居住施設のテナント入替時の賃料については、一貫して賃料の増額を実現しており、今後とも、居住施設の競争力を維持し賃料の増額を進める方針です。

居住施設の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)	+2,598	+2,529	+4,112	+3,642	+3,953	+2,380	+1,147
賃料増減率(注2)	+1.9%	+2.4%	+3.4%	+3.3%	+3.6%	+2.2%	+1.9%
入替戸数(戸)	990	748	879	785	826	756	429

(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。

② LED化工事やバリューアップ工事等の実施による内部成長の実現

物流施設及び商業施設についてはLED化工事等により、居住施設については適切なバリューアップ工事等を継続して行うこと等により、テナント満足度の維持向上に努め、内部成長を実現しています。

賃料上昇を伴う物流施設の工事(注1)

	物件数	工事金額	効果 賃貸収入増加額（年間）(注2)
物流施設	4物件	92百万円	19百万円

(注1) 2021年2月期にLED化工事、危険物倉庫増築工事等を実施し、賃貸収入が増加した物件（本書の日付現在において売却済みの物件を除きます。）が対象です。

(注2) 「賃貸収入増加額（年間）」は、上記(注1)記載の工事等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。

＜Dプロジェクト土浦＞
LED化工事

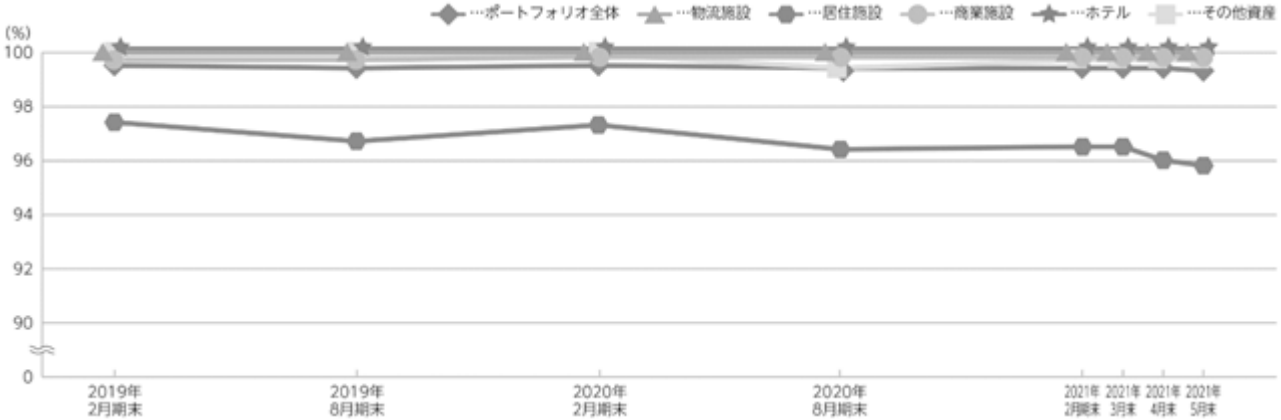
＜Dプロジェクト加須＞
危険物倉庫増築工事

バリューアップ工事事例
＜カスタリア西麻布霞町＞
浴室のリニューアル工事を含む、居室の改装工事を実施

＜カスタリア代々木上原＞
キッチンのリニューアル工事を含む、居室の改装工事を実施

③　稼働率の推移

本投資法人は、上記の内部成長の取り組み及び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・向上を図っており、2021年5月末日時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.3%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、それぞれ各期及び各月末現在の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を記載しています。

(7) 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、下記のとおり各アセットタイプに分散投資を行うことで、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	物件数 取得（予定）価格合計 （取得予定資産取得後）	本投資法人の強み
物流施設	66物件 4,701億円	・ 長期の賃貸借契約を締結したBTS型物流施設が中心 ・ テナント入替時の賃料増額が期待できるマルチテナント型物流施設へも投資 ・ 保有資産については、本書の日付現在、稼働率100.0%
居住施設	129物件 2,396億円	・ 本資産運用会社のアセットマネジメント力を活かして、安定的に高稼働を維持 ・ 保有物件数129物件、賃貸可能戸数9,802戸に分散された、安定したポートフォリオ構成
商業施設	23物件 1,232億円	・ 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	5物件 191億円	・ 長期の賃貸借契約を軸とした安定収益 ・ 大和ハウスグループと契約を締結している物件が大半

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

① 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型及びマルチテナント型の物流施設を63物件保有しており、取得予定資産としてBTS型2物件及びマルチテナント型1物件を取得する予定です。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、長期にわたる安定的な収益の確保に適していると、本投資法人は考えています。また、マルチテナント型物流施設は、BTS型と比較して賃貸借契約期間は短く、テナント入替の頻度も高いですが、昨今の物流施設に対するニーズの高まりによって、テナント入替時の賃料増額が期待でき、収益性の向上に資すると本投資法人は考えています。

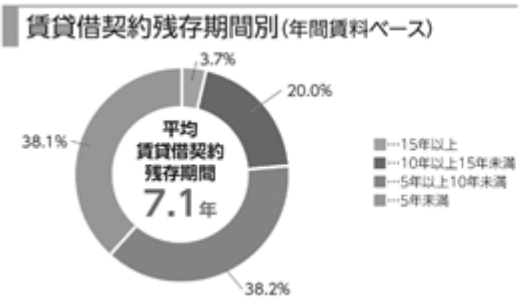
取得予定資産取得後のポートフォリオのうち物流施設については、BTS型比率及びマルチテナント型比率が取得（予定）価格ベースでそれぞれ77.8%及び22.2%となります。年間賃料ベースの平均賃貸借契約期間(注1)及び平均賃貸借契約残存期間(注2)はそれぞれ14.6年及び7.1年となり、長期の賃貸借契約が締結されています。

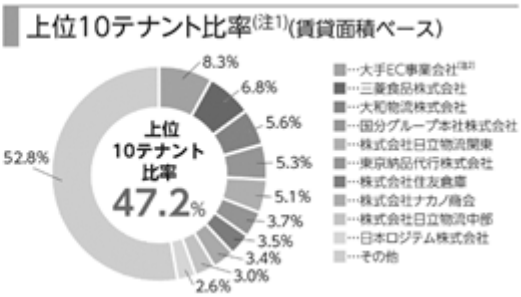
(注1) 「平均賃貸借契約期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸借契約残存期間」は、2021年10月1日から、2021年5月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産の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、2021年5月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産について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。本①において、以下同じです。

取得予定資産取得後





(注1)　「上位10テナント比率」は、2021年5月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産の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、2021年5月31日現在における各保有資産及び各取得予定資産について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）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。

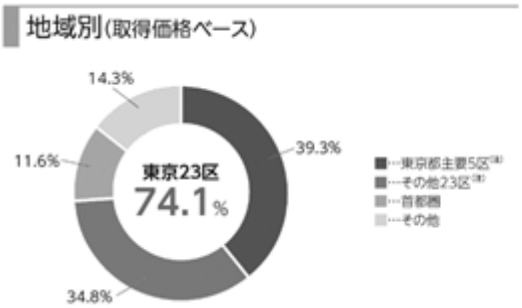
(注2)　賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

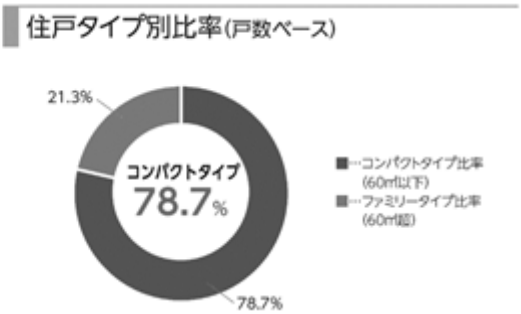
（ロ）　居住施設の状況

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、都心部を中心に投資しており、取得価格ベースで74.1%が東京23区内に位置しています。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21.6%及び78.4%となっています。そして、取得予定資産取得後のポートフォリオにおいては、居住施設のうち、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78.7%及び21.3%です。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都心部の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)　「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。

(ハ) 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23物件保有しています。立地及びテナントの二つの観点を重視し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1)比率及び底地比率が年間賃料ベースでそれぞれ63.1%、14.7%、8.1%及び14.1%となります(注2)。平均賃貸借契約期間は年間賃料ベースで18.0年となり、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1) 「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。

(注2) サブリース型マスターリース及び底地比率、パススルー型マスターリース及び直接契約比率は、年間賃料ベースでそれぞれ77.2%及び22.8%となります。

(ニ) ホテルの状況

本投資法人は、本書の日付現在、ホテル5物件を保有しており、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。本投資法人が保有するホテルアセットは、固定賃料比率(注)が年間賃料ベースで100.0%であり、平均賃貸借契約期間(注)は年間賃料ベースで12.3年と比較的長期であることから、安定的な収益を確保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、大和ハウスグループと賃貸借契約を締結している割合(注)は、年間賃料ベースで64.7%であり、主として大和ハウスグループが運営するホテルに投資を行っています。

(注) 本「(ニ) 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。

(8) 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、2021年2月期末時点におけるLTV（のれんを除く）は45.1%であり、新規借入れ実行後は45.0%と、ほぼ同水準で推移する見込みです。本投資法人は、引き続き目標とするLTV水準を45%程度と保守的に維持することで、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、2020年11月27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。

① 有利子負債（新規借入れ実行後）及び信用格付の状況

	新規借入れ実行後
有利子負債総額 借入金総額 投資法人債総額	407,558百万円 373,558百万円 34,000百万円
LTV（のれんを除く）	45.0%
LTV（のれんを含む）	42.2%
長期負債比率	88.0%
固定金利比率	96.4%
平均残存年数	4.6年
平均利率(注)	0.66%
コミットメントライン	25,000百万円

(注) 「平均利率」は、各記載時点の有利子負債における利率を当該時点の元本残高又は借入予定金額に基づいて加重平均して算出しています。新規借入れ実行後の各借入れの利率は、2021年7月28日時点の基準金利により試算し、計算しています。当該計算で使用した新規借入れの利率は、後記「② 新規借入れ及び借換え等の概要」の該当する注記をご参照下さい。以下同じです。

また、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。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	AA-（安定的）

② 新規借入れ及び借換え等の概要

本投資法人は、2021年4月1日に、同日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高3,000百万円）の返済資金に充当するために以下の借換えを行いました。

＜2021年4月1日の借換えの概要＞

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
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行	3,000	0.70311% （固定金利）	10.0年	2021年 4月1日	2031年 4月1日	期限一括 弁済

更に、本投資法人は、2021年4月30日に、同日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高9,500百万円）の返済資金に充当するために以下の借換え等を行いました。

＜2021年4月30日の借換え等の概要＞

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
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫 日本生命保険相互会社	5,500	0.28474% （固定金利）	5.4年	2021年 4月30日	2026年 9月30日	期限一括 弁済

投資法人債の名称	発行金額（百万円）	利率	償還期日	担保
大和ハウスリート投資法人第14回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）	4,000	0.500%	2031年 4月15日	無担保 無保証

本投資法人は、2021年9月3日及び10月1日に、取得予定資産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新規借入れを行います。

＜新規借入れの概要＞

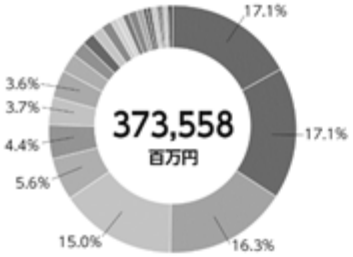
区分	借入先	借入予定金額（百万円）	金利（形態）	借入期間	借入実行予定日	返済期日	返済方法
短期	三井住友信託銀行株式会社	1,000	変動金利	1.0年	2021年9月3日	2022年9月2日	期限一括弁済
	株式会社三井住友銀行	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000					
	株式会社みずほ銀行	1,000					
長期	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社山梨中央銀行 株式会社関西みらい銀行 信金中央金庫 株式会社京都銀行 株式会社山口銀行	10,500 (注1)	固定金利	10.0年	2021年9月3日	2031年8月29日	
	第一生命保険株式会社	1,000	固定金利	12.0年	2021年9月3日	2033年8月31日	
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 株式会社七十七銀行 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	3,000	固定金利	4.5年	2021年10月1日	2026年3月31日	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行 株式会社みずほ銀行 農林中央金庫 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社京葉銀行	10,500	固定金利	7.0年	2021年10月1日	2028年9月29日	
	合計／平均	29,000	0.40%(注2)	7.2年	－	－	－

(注1) 新規借入れのうち、返済期日を2031年8月29日とする10,500百万円の借入れについては、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）による調達を予定しています。当該グリーンファイナンス・フレームワークについては、株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位評価「Green 1（F）」を獲得しており、本グリーンローンは国際ガイドラインである「グリーンローン原則」に適合しています。また、本グリーンローンは株式会社日本格付研究所（JCR）より、「JCRグリーンローン評価」における「Green 1」の予備評価を取得しています。また、当該借入れは株式会社三井住友銀行が提供する「SDGsグリーンローン」であり、資金使途の対象となるプロジェクトが環境面に配慮した事業であることを株式会社三井住友銀行が確認の上実施する商品です。

(注2) 平均金利（利率）の計算で使用する新規借入れの利率は、2021年7月28日時点の基準金利により試算し、短期借入金については0.26%、借入期間10.0年の長期借入金については0.55%、借入期間12.0年の長期借入金については0.80%、借入期間4.5年の長期借入金については0.24%、借入期間7.0年の長期借入金については0.31%として計算しています。以下本(8)において同じです。

(注3) 上記借入れは、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。

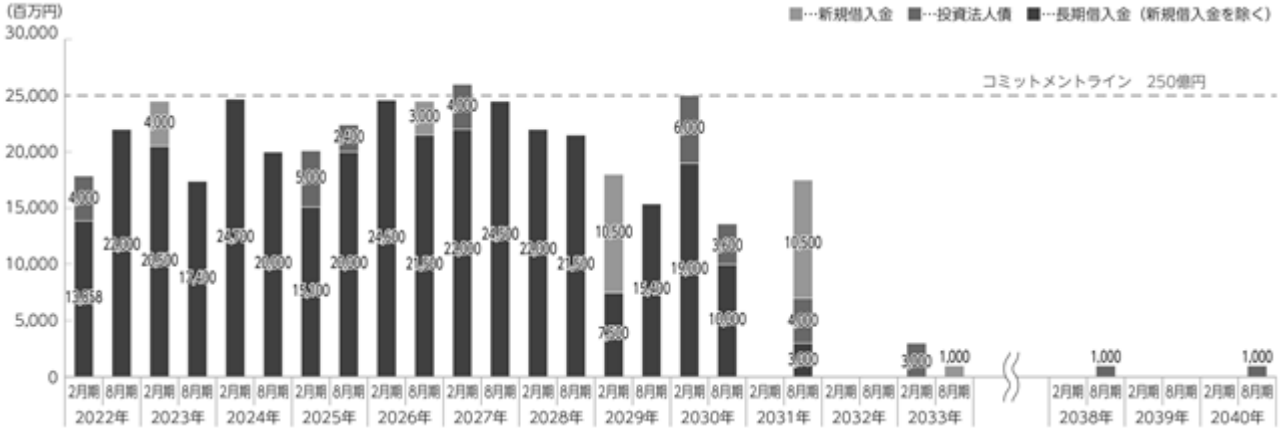
③　借入先の内訳（新規借入れ実行後）



(百万円)

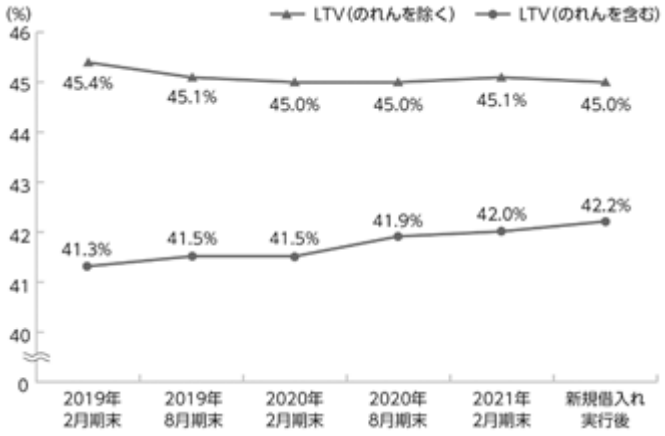
■…三井住友信託銀行株式会社	64,029	■…日本生命保険相互会社	5,600	■…株式会社京都銀行	2,000
■…株式会社三井住友銀行	63,990	■…信金中央金庫	5,500	■…株式会社山梨中央銀行	1,500
■…株式会社三菱UFJ銀行	60,844	■…三井住友海上火災保険株式会社	4,500	■…株式会社静岡銀行	1,260
■…株式会社みずほ銀行	56,020	■…株式会社福岡銀行	3,500	■…株式会社かんぽ生命保険	1,100
■…株式会社日本政策投資銀行	20,900	■…株式会社西日本シティ銀行	3,500	■…太陽生命保険株式会社	1,000
■…農林中央金庫	16,310	■…第一生命保険株式会社	3,500	■…株式会社山口銀行	1,000
■…株式会社あおぞら銀行	13,761	■…株式会社千葉銀行	3,465	■…株式会社関西みらい銀行	1,000
■…株式会社りそな銀行	13,500	■…株式会社七十七銀行	3,200	■…株式会社京葉銀行	1,000
■…みずほ信託銀行株式会社	9,878	■…株式会社中国銀行	2,200		
■…株式会社新生銀行	7,500	■…株式会社伊予銀行	2,000		

④　有利子負債の返済期限の分散（新規借入れ実行後）

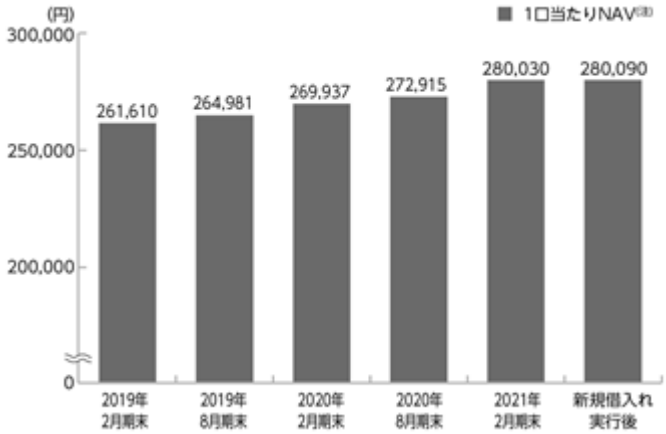


⑤　財務指標の推移

＜LTV＞



＜1口当たりNAV＞



(注)　新規借入れ実行後の「1口当たりNAV」は、前記「(3) ポートフォリオハイライト（取得予定資産取得後）」に記載の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」の数値を記載しています。

(9) ESGへの取り組み

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。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じた投資主価値の継続的な拡大に資すると考えています。また、かかる観点から、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて、本投資法人の重要な経営課題の1つとして、ESGへの取り組みを更に強化しています。

① ESGへの取り組み方針

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としてサステナビリティ目標を設け、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、2018年から2027年の10年間でエネルギー消費原単位及びCO_2排出原単位を10%削減することを目標とします。

② ESG関連の外部評価・国際イニシアティブ

(イ) 2020年CDP評価（初参加）

CDPは、環境問題に高い関心を持つ世界の機関投資家や主要購買企業の要請に基づき、企業や自治体に、気候変動対策、水資源保護、森林保全等の環境問題対策に対して情報開示を求め、また、それを通じてその対策を促すことを主たる活動とする国際的な非営利団体です。

CDP評価は、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の8段階で付与されます。本投資法人は、2020年にCDP気候変動プログラムに初めて参加し、気候変動問題に対する取り組みと情報開示姿勢が評価され、最上位レベルのリーダーシップレベルに位置づけられる「A-」のスコアを取得しました。

また、CDPサプライヤー・エンゲージメント評価は、気候変動に対するバリューチェーン全体での企業の取り組みを、「サプライヤーとの協働」、「ガバナンス」、「スコープ3 排出量」、「目標設定」の4つの分野の質問への回答内容及びCDP気候変動プログラムのスコアから評価するものです。本投資法人は、2020年度において、上場投資法人として初めて、特に優れた取り組みを行っている企業とされるサプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボードに選出されました。

(ロ) 2020年GRESB評価

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2017年からGRESBリアルエステイト評価に参加しており、2020年の評価においては、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4 Stars」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を3年連続で取得しました。ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においては、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、5段階のうち最上位の「A」の評価を2年連続で取得しています。

このように、本投資法人は、ESGに対する取り組み及び情報開示を積極的に推進しています。

(ハ) 環境認証

本投資法人では、保有する不動産の環境負荷低減の取り組みについての客観性、信頼性を高め、中長期的な資産価値向上を企図して、第三者による外部認証及び評価の取得を進めています。2021年5月31日現在、本投資法人において、物流施設、居住施設、商業施設及びその他資産の各用途にわたり、合計47物件で環境認証を取得し、保有資産の環境認証の取得割合は62.9%（延床面積ベース）と2020年5月末比で13.9ポイント向上しています。

＜環境認証取得物件(注1)(注2)＞

	DBJ Green Building (注3)	BELS (注4)	CASBEE (注5)
★★★★★	5物件	11物件	7物件
★★★★	8物件	4物件	5物件
★★★	12物件	3物件	
★★	5物件	14物件	
★		4物件	
認証取得物件数	30物件	36物件	12物件
認証取得割合（延床面積ベース）	49.5%	49.7%	27.5%
認証取得割合 2020年5月末比	+8.9ポイント	+16.2ポイント	+14.8ポイント

(注1) 上記表では、2021年5月31日時点での数値を記載しています。
(注2) 上記表では、認証ごとに当該認証を取得した物件数を記載しています。物件の中には複数の認証を取得したものもあるため、各認証取得物件数を合計した物件数は、いずれか1つ又は複数の認証を取得した場合でも1物件と数えた正味の物件数である47物件とは一致しません。
(注3) 「DBJ Green Building」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しているとされています。当該認証における評価ランクは、5段階(★★★★★～★)があります。以下同じです。
(注4) 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度をいいます（なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の１つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★★★★★～★）で表示されます。以下同じです。
(注5) 「CASBEE不動産評価認証」とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムであるCASBEEのうち、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象としたCASBEE-不動産によって評価される認証制度であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価します。評価は4段階（Sランク：★★★★★～Bランク：★★）で表示されます。以下同じです。

（ニ） 責任投資原則（PRI）への署名

本資産運用会社は、2021年2月に、国連が支持する「責任投資原則（Principles for Responsible Investment）」（以下「PRI」といいます。）へ署名を行いました。PRIとは、2006年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した以下の6つの原則を実現するための国際的な投資家のネットワークのことをいい、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）及び国連グローバル・コンパクト（UNGC）によって推進されています。PRIでは、ESGの課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに取り込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

<PRIの6つの原則>

1. 私たちは、投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
2. 私たちは、活動的な所有者となり、所有方針と所有習慣にESGの課題を組み入れます
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

③ 取り組み実績

（イ） 環境への取り組み

(a) 環境への配慮

本投資法人は環境への配慮の一環から、照明のLED化工事実施等によりGHG（温室効果ガス）排出量を大幅に削減する取り組みを行っています。そのような取り組みを通じて、2020年度のGHG（温室効果ガス）排出量（原単位削減率）を2017年度比で32.1%削減(注)しています。具体的な取り組みとして、一部の物件において太陽光パネルの設置や地下水の利用を行うことで、環境負荷の軽減に貢献しています。

（注） 本投資法人が保有する物件のうち、データを取得できた物件（2017年度については143物件、2020年度については202物件）を対象としています。原単位削減率とは、（電気やCO_2等の使用総量）÷原単位分母（延床面積（㎡））により計算した原単位について、各年度4月～3月を集計期間として、2017年度を基準年度とした場合の削減率をいいます。また、数値は2017年度を除き、第三者による国際保証業務第3410号「温室効果ガス報告に対する保証業務」（ISAE3410）に基づく検証・保証が行われています。

＜太陽光パネルの設置（DPL三郷）＞

＜地下水の積極的利用（アクロスモール新鎌ヶ谷）＞

(b)　グリーンリース契約の締結

本投資法人では、テナントとの協働による保有資産の環境負荷の低減を目指し、グリーンリース(注)の導入を実施しています。2021年5月31日現在、グリーンリースの契約締結割合は89.6%（延床面積ベース）と2020年5月末比で16.7ポイント向上しています。

(注)　「グリーンリース」とは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について賃貸借の契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。

(c)　グリーンボンドの発行

本投資法人は、ESG活動を一層推進するとともに、更なる投資家層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目的として、2019年11月に本投資法人初となるグリーンボンド(注)を発行しました。その後も、2020年5月及び2021年4月にグリーンボンドを発行しており、本書の日付現在で発行残高150億円に到達しています。

(注)　「グリーンボンド」とは、地球環境にとって明確な有益性をもつグリーンプロジェクトに充当される資金を調達するために、投資法人・株式会社・地方自治体等の発行体が発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（ICMA）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principle）」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

グリーンボンド発行残高 （本書の日付現在）	150億円

(ロ)　社会への配慮

(a)　地域活動への支援

「GRANODE広島」に所在する幅約20m、長さ約100mのスペースである「エキキターレ」が、イベント時に活用できる貴重な空間として、新たな賑わいの場を創出し、地域に貢献していること等から、2020年の広島市「第17回ひろしま街づくりデザイン賞」の「部門賞（街並み部門）」を受賞しています。

エキキターレ
(GRANODE広島)

(b)　コロナ禍における本資産運用会社の従業員への支援

本資産運用会社では、コロナ禍においても従業員が働きやすい環境を目指しており、オフィス環境の整備に関する各種施策を実施しています。本資産運用会社は、かかる各種施策の実施により従業員の作業効率等が上がり、ひいては本投資法人の資産運用の安定性向上につながると考えています。

・テレワーク制度の導入
・ノートPC・モバイルルーター・ディスプレイの貸与
・勤務時間選択制度の拡大
・大型加湿空気清浄機の設置
・各会議室に大型モニターの設置

(ハ)　ガバナンスへの取り組み

(a)　持投資口会制度

本資産運用会社及び本資産運用会社の親会社である大和ハウスの役員及び従業員に、本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、ひいては中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として、本投資法人に係る持投資口会制度を導入しています。

対象者	導入時期
大和ハウス　役員　19名（2021年6月29日現在）	2018年11月
本資産運用会社　対象者数　60名（2021年4月1日現在）	2019年11月
大和ハウス　従業員　16,712名（2021年4月1日現在）	2020年6月

(b)　大和ハウスによるセイムボート出資

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189,200口（発行済投資口総数に対する割合8.6%）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191,200口となる予定であり、本募集及び第三者割当後は発行済投資口数の8.2%(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9,000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すが、当該第三者割当による発行前の本募集後の保有割合は8.3%になる予定です。

(10) 事業環境

①　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。

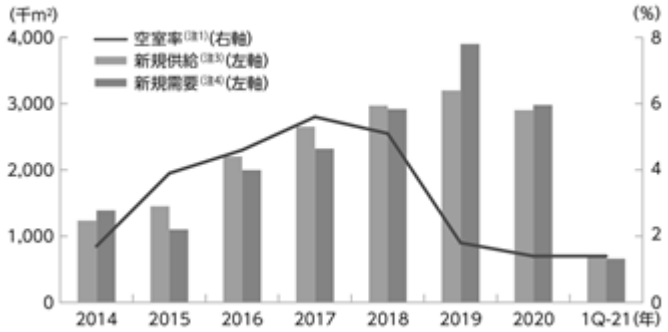
(注)　「サードパーティロジスティクス事業者」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行する事業者をいいます。

（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、2015年から2017年にかけて供給量が需要量を上回る勢いで増加したことから、空室率は一時的に上昇したものの、2019年以降は需要の更なる拡大により需給環境が安定し空室率は極めて低い水準にあります。

(注1) 本①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 ① 本投資法人の特徴」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、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設をいいます。



(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。

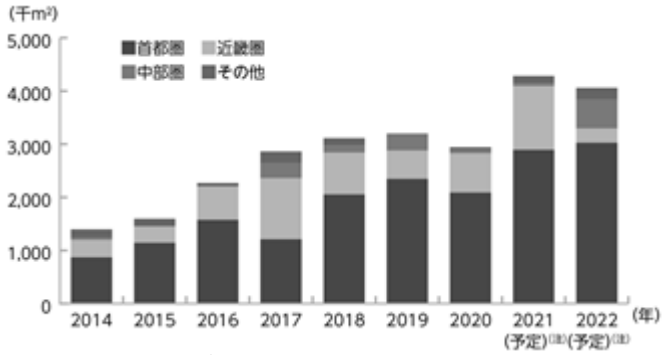
(注2) 「賃貸用物流施設の空室面積」は、各時点で即入居可能なものだけを集計しています。

(注3) 「新規供給」とは、各期間内に竣工した賃貸用物流施設の賃貸面積をいいます。

(注4) 「新規需要」とは、各期の稼働床面積（テナント使用面積）の前期差をいいます。

（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2014年以降増加しており、2021年には約4,284千㎡、2022年には約4,060千㎡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2018年以降堅調に推移しているため、需給バランスは安定していると、本投資法人は考えています。

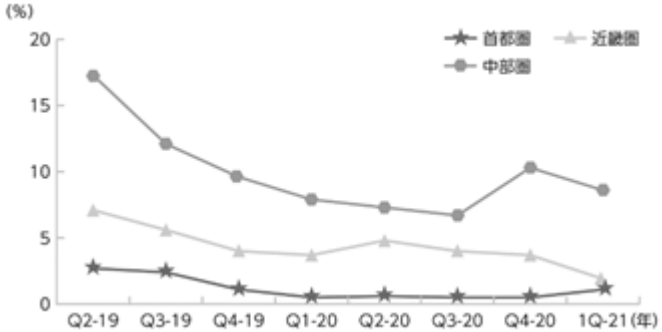


(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 2021年及び2022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2021年3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)　大型マルチテナント型物流施設の空室率

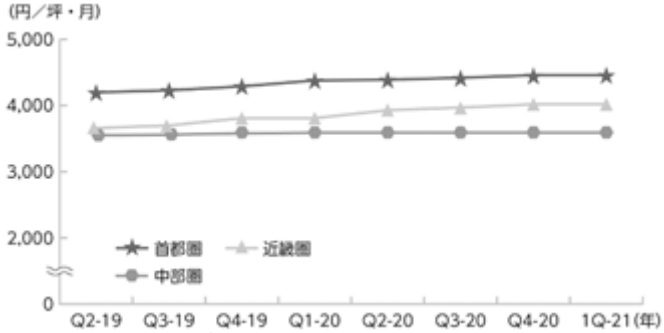
首都圏の大型マルチテナント型物流施設(注)の空室率については、2019年第2四半期以降、非常に低い水準で推移しており、2021年第1四半期においても1.1%と、極めて低い水準となっています。また、近畿圏及び中部圏については、2021年第1四半期において、それぞれ1.9%及び8.6%と、低下傾向にあります。三大都市圏における大型マルチテナント型物流施設の空室率は低い水準にあり、ニーズは高いものと、本投資法人は考えています。



(出所) シービーアールイー株式会社
(注)　「大型マルチテナント型物流施設」とは、延床面積10,000坪以上で、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設をいいます。以下同じです。

(ニ)　大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数

2019年3月末以降、大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数(注)は概ね上昇傾向にあり、2021年3月末には、首都圏、近畿圏及び中部圏でそれぞれ4,460円、4,020円、3,590円と、いずれも2019年を上回る水準です。今後も良好な需給環境を背景に、賃料も堅調に推移していくものと、本投資法人は考えています。

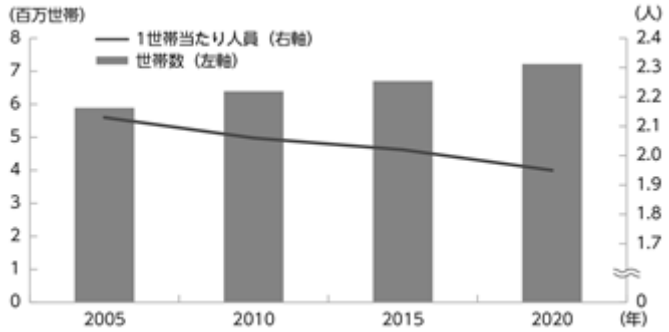


(出所) シービーアールイー株式会社
(注)　「実質賃料指数」とは、新規契約する場合、調査時点で成約すると想定される賃料（共益費を含む）、契約期間及びフリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基に、シービーアールイー株式会社が算出した指数です。

② 居住施設を取り巻く事業環境

（イ） 東京都の世帯数

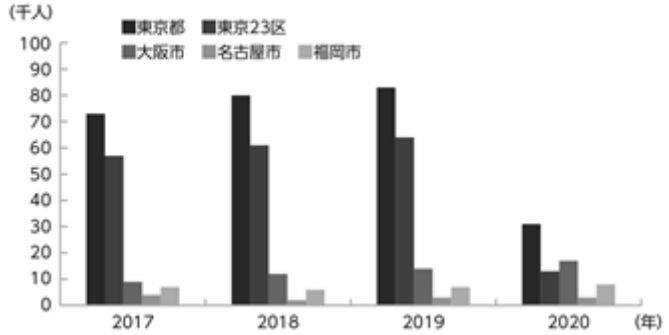
2020年における東京都の世帯総数は約7百万世帯で、上昇傾向が続いている一方、1世帯当たり人員は1.95人と減少傾向にあり、少人数世帯が増加しているものと考えられます。本投資法人が所有している東京都内のコンパクトタイプの賃貸居住施設については世帯数の動向も相俟って、今後も安定した需要が期待できるものと、本投資法人は考えています。



（出所）総務省統計局「国勢調査」

（ロ） 都道府県間、市区町村間移動者の転入超過数（日本人及び外国人）

2020年における日本人及び外国人の都道府県間及び市区町村間移動者の転入超過数では、東京都が約3万1千人の増加、大阪市が約1万7千人の増加、名古屋市が約3千人の増加、福岡市が約8千人の増加となっており、2019年度と比較して増加幅は縮小してはいるものの、東京都への人口流入は続いています。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。

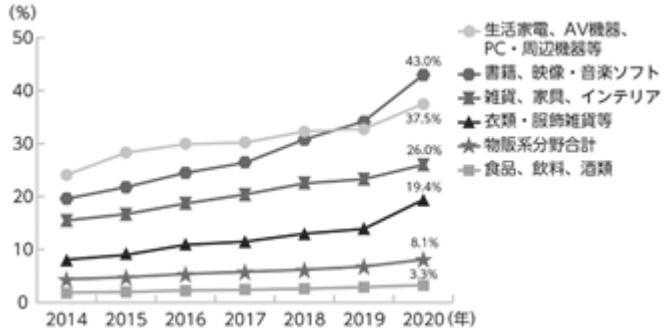


（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

③　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が高いと考えられる食品、飲料、酒類の分野は物販系分野合計を下回っています。Eコマース需要が高まっていく環境下においても、飲食料品等を中心に販売するスーパーマーケット等の生活密着型のテナントについては、今後も安定した需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

＜BtoC-EC（消費者向け電子商取引）化率＞

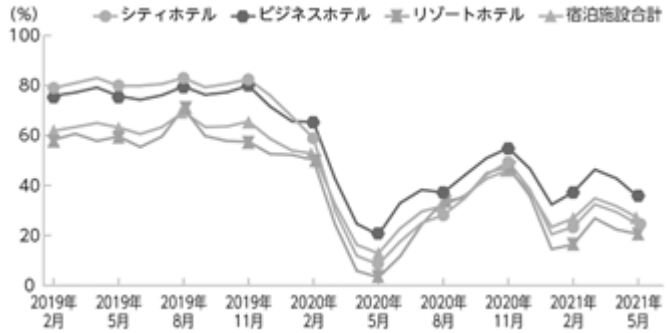


（出所）経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

④　ホテルを取り巻く事業環境

2020年以降の宿泊施設客室稼働率は、2019年と比較して、いずれのタイプにおいても大幅に悪化しています。ホテルを取り巻く環境は、2020年に新型コロナウイルス感染症拡大による、世界的な経済活動の停滞や、出張、旅行等の自粛の影響を大きく受け、非常に厳しいものであると、本投資法人は考えています。しかし、ワクチンの普及等により、新型コロナウイルス感染症拡大が抑制され、正常な経済活動が再開されていくとともに、ホテルの需要は徐々に回復していくものと、本投資法人は考えています。

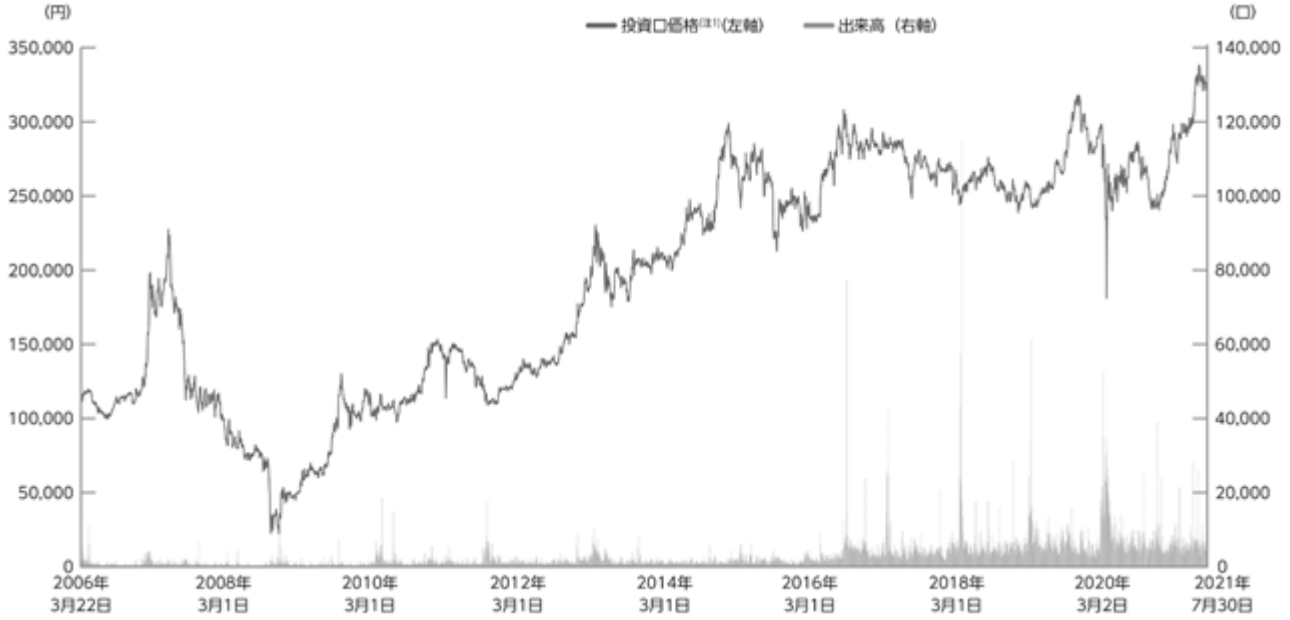
＜宿泊施設タイプ別(注)客室稼働率＞



（出所）観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社にて作成
（注）　観光庁「宿泊旅行統計調査」における宿泊施設タイプ別（6区分）（シティホテル、ビジネスホテル、リゾートホテル、旅館、簡易宿所及び会社・団体の宿泊所の6つのタイプの区分をいいます。）のうち、シティホテル、ビジネスホテル及びリゾートホテルの各区分並びに宿泊施設合計の客室稼働率を記載しています。

(11) 投資口価格及び出来高の推移

本投資口の上場日である2006年3月22日から2021年7月30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にて作成
(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　2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要

2021年8月期取得資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

本投資法人は、取得予定資産について、取得機会の確保のために2021年8月18日付で、信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しました。DPL流山III及びDプロジェクト平塚に係る本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

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

ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了していること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。

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

なお、以下に記載する各物件の「物件番号」、「用途」、「タイプ」、「取得日」、「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」、「土壌汚染調査会社」、「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、2021年5月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(1)「物件番号」欄、「用途」欄、「タイプ」欄、「取得日」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、2021年8月期取得資産及び取得予定資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、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それぞれ表します。
- 「用途」は、2021年8月期取得資産及び取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途のタイプに応じ、物流施設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、2021年8月期取得資産及び取得予定資産について、本投資法人の投資方針における投資対象のタイプに従い、以下に記載の各用途のタイプを記載しています。

＜物流施設＞

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

- 「取得日」は、2021年8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、2021年8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、2021年8月期取得資産及び取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託期間満了日」は、2021年8月期取得資産及び取得予定資産について、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- 所在地の「地番」欄には、各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの1筆の地番）を、所在地の「住所」欄には、住居表示（住居表示のない各信託不動産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地））を、それぞれ記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」欄には、2021年8月期取得資産及び取得予定資産に関して、信託受託者が保有する権利又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約に基づき信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- 土地の「建蔽率」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、2021年8月期取得資産について、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、2021年8月期取得資産及び取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
- 「調査書日付」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。
- 「PML」欄には、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格(注)に対する比率（%）で示した数値を記載しています。

（注）「再調達価格」とは、既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。以下同じです。

(4) 「土壌汚染調査会社」欄の記載について

- 「土壌汚染調査会社」欄は、2021年8月期取得資産及び取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。

(5) 「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、2021年8月期取得資産及び取得予定資産に関する建築確認申請書又は計画変更確認申請書等に基づいて記載しており、当時の名称等を記載しています。

(6) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- 「賃貸借の概要」欄は、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。なお、「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、主要なテナント（当該賃貸面積の、建物全体における賃貸可能面積に占める割合が50%を超過するテナント）について記載し、各信託不動産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合は、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会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「テナント賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）」は、テナント（エンドテナント）が複数存在する場合のみ記載しています。
- 「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2021年5月31日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書若しくは賃貸借予約契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各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。
- 「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産の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。加えて、各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。
- 「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、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に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、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料（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。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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（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、2021年5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。
- 「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。加えて、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の敷金・保証金に本投資法人が保有する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。

- 「賃貸借契約期間」は、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書）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、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書）に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、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された契約期間を記載しています。
- 「その他賃貸借」は、本投資法人による取得時に締結され又は締結される予定の各信託不動産の屋根部分等の賃貸を目的とする太陽光発電設備設置契約書の内容を記載しています。

(7) 「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、2021年8月期取得資産及び取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、2021年8月期取得資産及び取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
  - (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - (iii) 2021年8月期取得資産及び取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
  - (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(8) 「物件の特性」欄の記載について

- 「物件の特性」は、物流施設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又は株式会社日本ホテルアプレイザルに、2021年8月期取得資産及び取得予定資産の評価を委託し作成された各評価報告書に記載された2021年8月期取得資産及び取得予定資産の基本的性格、特徴、その立地する地域の特性等の主要項目に基づき記載しています。当該2021年8月期取得資産及び取得予定資産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(9) 「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、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2021年8月期取得資産及び取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、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との間には、特別の利害関係はありません。

2021年8月期取得資産

物件番号	DPL新習志野		用途	物流施設
LM-005			タイプ	マルチテナント型
取得日		2021年4月1日	取得価格	5,930百万円
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	2041年4月30日
所在地	地番	千葉県習志野市茜浜一丁目7番21		
	住所	千葉県習志野市茜浜一丁目7番1号		
土　地	所有形態	所有権	建　物　所有形態	所有権
	面積	6,999.00㎡	延床面積	13,738.00㎡
	用途地域	準工業地域	種類	倉庫
	建蔽率	60%(注1)	構造	鉄骨・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	2018年11月15日
建物状況評価の概要				
調査会社		東京海上ディーアール株式会社		
緊急修繕費		0千円	調査書日付	2021年3月
短期修繕費		0千円	PML	2.6%
長期修繕費		66,906千円（12年間）		
土壌汚染調査会社				
調査会社		東京海上ディーアール株式会社		
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		株式会社松村組		
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		12,686.32㎡	テナント数	1
賃貸面積		12,686.32㎡	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		非開示(注2)	平均賃貸借契約残存期間	非開示(注2)
マスターリース（ML）会社			大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	
マスターリース（ML）種別			パススルー型	
プロパティ・マネジメント（PM）会社			大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	
賃借人		非開示(注2)		

特記事項
該当事項はありません。
物件の特性
■ 立地 本物件が属する習志野市は、東京都心から25㎞圏の千葉県西部に位置し、特に湾岸部は、首都圏における主要な工場・物流施設集積エリアとして機能しています。本物件は、主要幹線道路である東関東自動車道「谷津船橋IC」へ約0.6㎞、京葉道路「花輪IC」へ約1.6㎞、都心への主要幹線道路である東京湾岸道路（国道357号）至近に立地する等、幹線道路や高速道路へのアクセスに優れており、東京都心部及び千葉県を中心とした首都圏全域を広範囲にカバーできる大型拠点としての需要が見込める場所に立地しています。周辺は工場や物流施設等の産業系施設が集積する地域であることから、周辺住民等によるクレーム発生の懸念はなく、長期的にも24時間操業が可能な物流適地です。雇用確保の面においては、最寄り駅となるJR京葉線「新習志野」駅から徒歩圏（約0.9㎞）にあり、また後背地には住宅地が広がっていることから、従業員を集めやすい環境にあるといえます。 ■ スペック 本物件は延床面積約4,156坪、4階建の冷凍・冷蔵倉庫で、食品会社とスーパーの2社によって使用されています。基本仕様としては、天井高が5.5m、床荷重が1.5t/㎡、柱間隔が10.5m×9.6mと汎用性の高い仕様となっています。1階部分の片面に、トラックバースが16台分設置されているほか、入口・出口がそれぞれ2か所設けられ、一方通行のオペレーションとすることで安全性と効率性の向上が図られています。また、庫内には荷物用エレベーターが4基設置され搬送効率性が確保されています。分割賃貸も可能となっており競争力を発揮しやすい仕様です。敷地内には、トラック待機場が6台分、乗用車駐車場が21台分設置され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新習志野
鑑定評価額	6,170百万円
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	2020年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,170百万円	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	6,220百万円	
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	300百万円	
一時金の運用益	―	非開示(注)
資本的支出	―	
純収益	298百万円	
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	6,110百万円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	5,480百万円	
土地比率	52.3%	
建物比率	47.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

取得予定資産

物件番号	DPL流山III		用途	物流施設	
LM-006			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日		2021年10月1日	取得予定価格	32,000百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権(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	2041年9月30日	
所在地	地番	千葉県流山市西深井字早稲田1597番1			
	住所	千葉県流山市西深井字早稲田1597番地1			
土　地	所有形態	所有権	建　物	所有形態	所有権
	面積	53,937.01㎡		延床面積	106,917.34㎡
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無		なし		建築時期	2020年10月14日
建物状況評価の概要					
調査会社		東京海上ディーアール株式会社			
緊急修繕費		0千円	調査書日付	2021年7月	
短期修繕費		0千円	PML	1.5%	
長期修繕費		352,375千円（12年間）			
土壌汚染調査会社					
調査会社		東京海上ディーアール株式会社			
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ一級建築士事務所			
構造設計者		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ一級建築士事務所			
施工者		髙松建設株式会社／青木あすなろ建設株式会社			
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		一般財団法人日本建築設備・昇降機センター			
賃貸借の概要					
賃貸可能面積		106,859.16㎡(注3)	テナント数	1	
賃貸面積		106,859.16㎡(注3)	年間賃料	非開示(注4)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金	非開示(注4)	
賃貸借契約期間		非開示(注4)	賃貸借契約残存期間	非開示(注4)	
マスターリース（ML）会社			―		
マスターリース（ML）種別			―		
プロパティ・マネジメント（PM）会社			大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人		非開示(注4)			

特記事項
1. 本件土地の境界のうち、2021年8月11日現在、書面による境界確定ができ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。 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、2021年8月11日現在、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取得後速やかに是正する予定です。
物件の特性
■ 立地 本物件の属する流山市は、東京都心から25㎞圏の千葉県北西部に位置し、つくばエクスプレス、JR武蔵野線、常磐線、東武野田線、流鉄流山線等の鉄道網や、常磐自動車道・国道16号及び6号等の広域交通幹線網が発達しています。本物件は、常磐自動車道「流山IC」から約2.7㎞、国道16号へのアクセスも良好な立地に位置しており、幹線道路への交通アクセスに恵まれた利便性の高いロケーションにあります。常磐自動車道から「三郷JCT」を経由し、外環自動車道・首都高へのアクセスが良好なことに加え、国道16号の利用にも適した立地であり、東京・埼玉・千葉といった地域への広域配送拠点として機能します。接道についても、出入口のある南面道路・東面道路ともに十分な幅員（約16m）が確保されており、大型トラックによる入出庫も容易です。 ■ 物流適地 周辺に一部住宅がみられるものの、多くは工場や畑地であり、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いえ、労働力確保の点では、最寄り駅である東武アーバンパークライン「運河」駅から約1.6㎞、徒歩約20分の距離にあるほか、人口集積が見られる周辺都市から集めることが可能です。 ■ スペック 本物件は4階建て、延床面積32,342坪の物流施設で、大手Eコマース企業1社によって使用されています。基本仕様としては、天井高が1階及び2階6.85m、3階6.75m、4階6.25m、床荷重が各階1.5t/㎡、柱間隔が11.5m×10.0mと、汎用性が高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。 トラックバースが1階及び3階にあり、スロープにより高層階へ直接乗り入れることが可能です。また、1階及び3階は両面バースにより、高頻度の入出庫・搬出入にも対応しやすく、配送効率性が高い施設となっています。また、多数の垂直荷役設備（4基の荷物用エレベーターと4基の垂直搬送機）を配置することにより、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっています。複数テナントへの分割賃貸も可能であり、競争力を発揮しやすい建物仕様です。敷地内にはトラック出入り口が2箇所設置され、1階と3階でトラックの出入口が分けられていることから、同一敷地内でのトラックの交差が避けられる設計となっており、安全かつ効率的なオペレーションが可能です。駐車場スペースは普通乗用車が225台分設置されており、労働者の自動車通勤にも対応できる十分なスペースが確保されています。また、本物件には太陽光発電設備が設置され、施設内への電力供給を行っており、環境面でも配慮がなされています。

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。
(注2) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。
(注3) 本物件の一部について、売主が締結している一時使用賃貸借契約に基づく賃貸面積は含まれていません。
(注4) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

■ 交通アクセスに優れた好立地

首都圏から東日本全域までアクセスが可能であり、グローバルSCM(注)に対応可能です。また、近隣には生活環境が整った住宅団地もあり、職住近接の就労環境も整備されています。

(注) 「グローバルSCM」とは、サプライチェーン・マネジメントの仕組みを、国内にとどまらず、世界にある拠点を結んで実施することをいいます。

■ 行政と連携した画期的開発事例

DPL流山プロジェクトは、日本で初めて第1種農地(注)からの転用が許可され、官民一体での開発を行ったプロジェクトです。

(注) 第1種農地とは、概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地で良好な営農条件を備えている農地をいい、原則として、農地からの転用は許可されないこととされています。

■ DPL流山プロジェクト沿革

・開発以前、第1種農地に指定されていた当該地の65%が不耕作地
・2015年地元の要望や大和ハウスの働きかけにより、農林水産省関東農政局より第1種農地として初めて農地転用許可を取得
・2018年当該プロジェクト1号案件「DPL流山Ⅰ」竣工
・2020年「DPL流山Ⅲ」竣工

■ 大和ハウスグループによる、マルチテナント型物流施設4棟・総敷地面積約320,000㎡の巨大プロジェクト

名称	竣工(予定)時期	延床面積	敷地面積
DPL流山Ⅲ	2020年10月	106,917m²	53,937m²
DPL流山Ⅰ(取得済)	2018年 3月	128,360m²	66,579m²
DPL流山Ⅱ	2022年11月	120,802m²	60,662m²
DPL流山Ⅳ	2021年10月	270,795m²	135,592m²
合計	－	626,874m²	316,770m²

(出所) 大和ハウス
(注1) DPL流山Ⅰ及びDPL流山Ⅲを除き、いずれも本書の日付現在における計画値であり、実際に完成する物件の数値は異なる可能性があります。また、本書の日付現在、DPL流山Ⅰ及びDPL流山Ⅲを除き本投資法人が取得する予定はありません。以下同じです。
(注2) DPL流山Ⅰを除き、上記各物件については本書の日付現在における完成イメージであり、実際に完成する物件の外観とは異なる可能性があります。
(注3) いずれもDPL流山Ⅰに付与された環境認証であり、本書の日付現在、DPL流山Ⅲに環境認証は付与されていません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	DPL流山Ⅲ
鑑定評価額	32,100百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	32,100百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	32,800百万円	
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	1,435百万円	
一時金の運用益	－	非開示(注)
資本的支出	－	
純収益	1,410百万円	
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	31,800百万円	
割引率	（1～5年度）4.2% （6年度以降）4.4%	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	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	31,000百万円	
土地比率	41.1%	
建物比率	58.9%	
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

(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プロジェクト和光A（準共有持分50%）	用途	物流施設
LB-065		タイプ	BTS型
取得予定日	2021年9月3日	取得予定価格	10,750百万円

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2040年12月31日
所在地	地番	埼玉県和光市新倉五丁目2004番1			
	住所	埼玉県和光市新倉五丁目7番5号			
土　地	所有形態	所有権	建　物	所有形態	所有権
	面積	32,341.98㎡(注1)		延床面積	57,198.77㎡(注1)
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄骨造陸屋根
	容積率	200%		階数	6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	東京海上ディーアール株式会社		
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2021年7月
短期修繕費	0千円	PML	3.0%
長期修繕費	192,484千円（12年間）		

土壌汚染調査会社	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社

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	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	39,258.06㎡	テナント数	1
賃貸面積	39,258.06㎡	年間賃料	非開示(注3)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)
賃貸借契約期間	25.0年	賃貸借契約残存期間	18.6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	日本郵便株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注3)		
賃料改定	非開示(注3)		
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。		
中途解約	非開示(注3)		

特記事項
1. 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する予定です。他の準共有者は、DHLCF合同会社です。売主と他の準共有者とは、本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結しており、本投資法人は当該協定上の売主の地位を承継する予定です。 2. 本件土地の一部（約372.17㎡）について、東京都西東京市北町四丁目1015番1を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線路の設置及び保全のために立ち入ることができるとされています。 3. 本件土地の一部（47.48㎡）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、送電線路の設置者は送電線路の保守・管理のために立ち入ることができるとされています。 4. 建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、2021年8月11日現在、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 本物件の属する和光市は、東京都心より約25㎞圏、埼玉県南部に位置する人口約8.4万人の都市で、東武東上線及び東京メトロ有楽町線/副都心線の「和光市」駅が利用可能な住宅都市です。東京都心のベッドタウンとして住宅開発が行われてきましたが、近年は国や民間企業の研究・研修施設の立地も進んでいます。物流面では、東京外環自動車道や国道298号・254号沿線において物流施設の開発が行われています。本物件を物流施設立地の視点で捉えると、国道298号・254号を利用し、埼玉県南部や都内城北地域への集配送が可能です。また、都内に近接しており、東京外環自動車道「和光北IC」まで約0.4㎞と至近であることから、関越・東北・常磐自動車道等を経由して首都圏全域への集配送を見据えた大型物流拠点としての立地環境を有しています。操業環境についても、用途地域が準工業地域であり、周囲は工業地や畑地となっているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、24時間稼働が可能な良好な立地です。労働力確保の点では、最寄り駅からはやや距離があるものの、東武東上線沿線を中心に人口集積地となっていることから、労働力を集めることが比較的容易な立地であると考えられます。 ■ スペック 本物件は、6階建て、延床面積約17,302坪の物流施設で日本郵便1社により利用されています。基本仕様としては、倉庫・作業場部分の天井高は1階7.2m（2階は更衣室等で構成）、3階6.4m、4階5.6m、5階5.6m、6階6.4m、柱スパンは12.0m×9.0～13.0m（標準）及び床荷重は1.5t/㎡となっており、汎用的なスペックとなっています。庫内搬送については、荷物用エレベーター4基が設置されているため、高い庫内搬送能力を有しています。1、3及び4階に接車できるランプウェイ、1階両面に71台、3階片面に32台、4階片面に13台分のトラックバース及び敷地内に2か所の出入口が設置されているため、配送効率性が高い仕様となっています。駐車スペースは、普通車駐車場が1階39台、屋上301台、大型駐車場が1階62台、緑地5台の合計407台分が確保されています。

(注1) 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50%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2) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により80%となっています。
(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

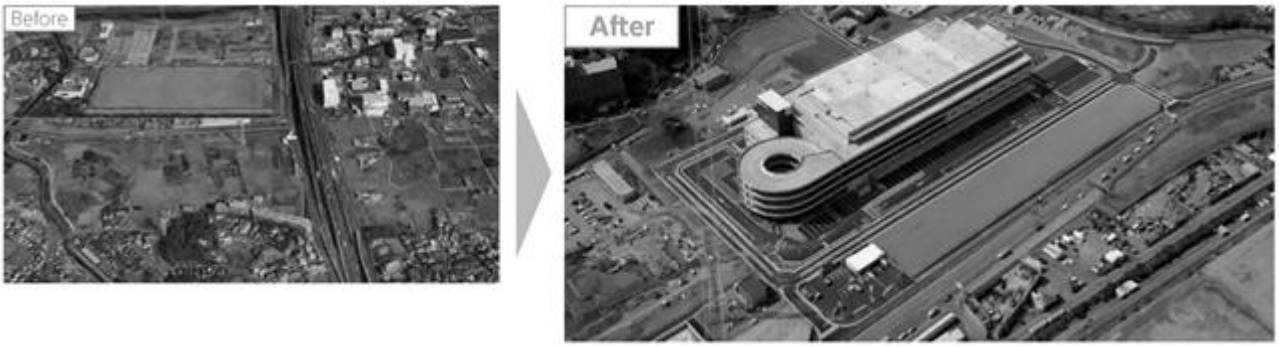
■ 外部機関からの環境認証取得

・ 本物件の環境への配慮に対し、外部機関から高い評価を獲得しています。

■ 第2種農地(注)をスポンサーのノウハウにより集約化し、物流施設に転用

・ Dプロジェクト和光Aは第2種農地からの転用により大和ハウスが開発した物件です。

(注) 第2種農地とは、(a)道路、下水道その他の公共施設若しくは鉄道の駅その他の公益的施設が半径500m以内にある等市街地化が見込まれる区域内にある農地又は(b)宅地化の状況が住宅の用若しくは事業の用に供する施設又は公共施設若しくは公益的施設が連たんする程度に達している区域に近接する区域内にある農地の区域で、その規模が概ね10ha未満である農地をいいます。周辺の他の土地に立地が困難な場合又は公益性が高い事業の用に供する場合等を除き、農地からの転用は許可されないこととされています。



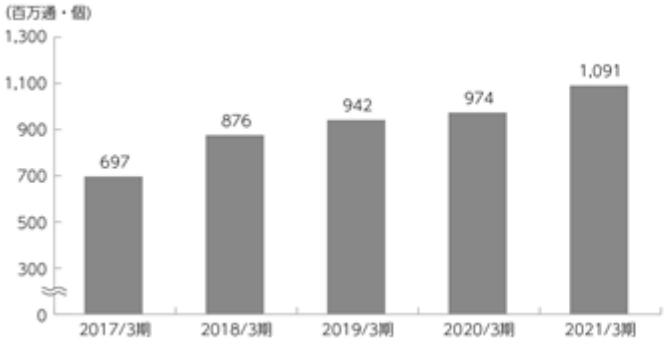
(出所) 国土交通省 土地政策分科会企画部会資料

■ テナントニーズに応える立地・仕様

・ 郵便仕分作業の集約・機械化による高効率化ニーズ、EC市場の拡大やコロナ禍の巣ごもり需要増加により急成長する宅配便サービス「ゆうパック」の貨物管理・配送ニーズに応える大規模物流施設です。

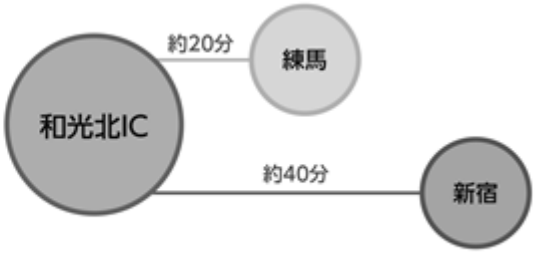
・ 東京23区の北西部、多摩東部向けの郵便物・貨物を集約可能な規模であり、また当該エリアへの交通利便性に長けた好立地に位置しています。

＜「ゆうパック」等の配送件数推移＞



(出所) 日本郵便の公表資料を基に本資産運用会社にて作成

＜主要配達地域への車でのアクセス＞



(注) 公表情報等を基に本資産運用会社が算出した数値を記載していますが、その内容等を保証するものではありません。

■ 日本郵便の「メガ物流局」として利用

・ 郵便、ゆうパック、ゆうメール等の区分作業を担うほか、6階に営業倉庫を併設し、3PL事業を展開しています。

■ 「職住近接」に適したエリア

・ 東京23区へのアクセスが良好なベッドタウンに所在し、職住近接が実現可能です。

・ 従業員用シャトルバスが運行しており、従業員の利便性に配慮しています。

不動産鑑定評価書の概要(注1)	
物件名称	Dプロジェクト和光A
鑑定評価額	11,200百万円
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	2021年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	11,200百万円	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	11,400百万円	
運営収益	－	非開示(注2)
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	434百万円	
一時金の運用益	－	非開示(注2)
資本的支出	－	
純収益	433百万円	
還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF法による価格	10,950百万円	
割引率	3.5%	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	4.1%	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	10,750百万円	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	
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1) 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50%に相当する数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 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プロジェクト平塚	用途	物流施設
LB-066		タイプ	BTS型
取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	15,200百万円

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日		2041年10月31日
所在地	地番	神奈川県平塚市大神字笠張439番1(注2)			
	住所	神奈川県平塚市大神字笠張439番地1			
土　地	所有形態	使用収益権（所有権）(注3)	建　物	所有形態	所有権
	面積	30,972.00㎡(注2)		延床面積	54,299.55㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%(注4)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・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	2021年4月1日

建物状況評価の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社		
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2021年7月
短期修繕費	0千円	PML	10.3%
長期修繕費	158,215千円（12年間）		

土壌汚染調査会社	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社

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	株式会社熊谷組
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	54,743.12㎡	テナント数	1
賃貸面積	54,743.12㎡	年間賃料	非開示(注5)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注5)
賃貸借契約期間	非開示(注5)	賃貸借契約残存期間	非開示(注5)
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	日本ロジテム株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注5)		
賃料改定	非開示(注5)		
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	非開示(注5)		
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約が締結されています。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2020年12月24日 契約期間：2021年5月31日から2041年5月30日まで 年間使用料：1,228,800円（消費税別）		

特記事項
1. 本物件の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施行区域内に所在する仮換地及び保留地です。2021年8月11日現在、本物件の敷地と同一の保留地内に所在する隣接建物の敷地との分割について平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合より承認を得ており、取得時までに分割の手続を行います。 2. 信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、仮換地の従前地の所有権、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権、保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権及び換地処分後に保留地の所有権を譲り受ける権利です。信託受託者は、換地処分後に仮換地及び保留地の所有権をそれぞれ取得する予定です。 3. 保留地の使用収益権の譲渡等に当たっては、平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合の承諾を得る必要があります。 4. 本物件の土地の境界については、換地処分後、最終的に確定される予定です。
物件の特性
■ 立地 本物件が所在する平塚市は、神奈川県のほぼ中央部、東京都心から約50㎞の距離に位置しています。本物件は、東名高速道路「厚木IC」まで約3.5㎞、新東名高速道路「厚木南IC」まで約2.1㎞、小田原厚木道路「伊勢原IC」まで約2.7㎞に位置しているため、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルを有するだけでなく、「海老名JCT」から圏央道に乗り入れることで、消費地である多摩地区から首都圏全体を広域的にカバーできる広域拠点としても高いニーズが期待できます。また、東京西部一帯や横浜・川崎等の主要な大都市圏をカバーできることから、地域配送及び広域管轄配送の両面において利便性が高いといえます。また、平塚市大神地区土地区画整理事業地内に立地し、産業拠点の形成が図られる地区のため、周辺住民からクレーム等が発生する懸念はなく、24時間操業が可能な物流適地です。雇用確保の面においては、小田急小田原線「愛甲石田」駅から約4.6㎞離れていますが、同駅又は「本厚木」駅から路線バスが利用できるほか、労働人口も多い地域であることから、比較的容易に従業員を確保することができます。 ■ スペック 本物件は、延床面積16,425坪、5階建ての物流施設で、3PL会社1社により使用されています。基本仕様は、天井高が1階7.7m、2階6.7m、3階6.6m、4階3.8m、5階4.02mで、4階及び5階の一部は吹き抜け構造となっており、7.82mの天井高が確保されています。また、床荷重は1階2.0t/㎡、2階及び3階1.5t/㎡、4階1.0t/㎡（吹抜部1.5t/㎡）、5階0.5t/㎡、柱スパンは11.5m×10.2mと、フレキシブルで使い勝手の良いレイアウトが可能となっています。1～3階の各階に接車するランプウェイを有し、配送効率性が高いほか、庫内には荷物用エレベーターと垂直搬送機が2基ずつあり、高い汎用性を有しています。また、危険物倉庫2棟が併設されています。敷地内には、トラック待機場が20台分、乗用車駐車場199台分が整備され、十分なスペースが確保されるとともに、乗用車通勤にも配慮された施設となっています。

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。
(注2) 施行者を平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合とするツインシティ大神地区土地区画整理事業の施行地区内にあり、本物件の土地は仮換地及び保留地です。そのため、地番には、従前地の地番のうちの1筆を記載しています。本書の日付現在、本物件の敷地と同一の保留地内に所在する隣接建物の敷地との分割について平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合より承認を得ており、面積は、当該承認決議に係る議案に添付された資料に記載された保留地分割後の対象土地の面積及び仮換地証明書に記載された仮換地面積の合計を記載しています。なお、保留地面積及び仮換地面積は、換地処分の結果増減することがあります。
(注3) 信託受託者が取得する予定の土地に関する権利については、上記「特記事項」の2.をご参照ください。
(注4) 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5) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

■ 外部機関からの環境認証取得

本物件の環境への配慮に対し、外部機関から高い評価を獲得しています。

■ 平塚市「ツインシティ」構想

- 土地区画整理事業により、新たな産業や都市機能の集積とともに、周辺環境と調和した環境共生都市の形成を目指す構想をいいます。
- 同地区には、物流施設以外にも大規模商業施設や学校の設置が計画されています。
- 今後、同構想の整備が進むとともに、更なる発展が期待される地区です。

（出所）　平塚市のホームページ

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト平塚
鑑定評価額	15,200百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	15,200百万円	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	15,500百万円	
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	677百万円	
一時金の運用益	－	非開示(注)
資本的支出	－	
純収益	665百万円	
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	15,100百万円	
割引率	(1～10年度) 4.3% (11年度) 4.4%	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	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	14,200百万円	
土地比率	37.6%	
建物比率	62.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

物件番号	GRANODE広島 （準共有持分50%追加取得）	用途	その他資産（オフィス）
OT-006		タイプ	―
取得予定日	2021年9月3日	取得予定価格	14,400百万円

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		2040年4月30日
所在地	地番	広島県広島市東区二葉の里三丁目8番7			
	住所	広島県広島市東区二葉の里三丁目5番7号			
土　地	所有形態	所有権	建　物	所有形態	所有権
	面積	6,339.23㎡(注1)		延床面積	46,995.92㎡(注1)
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注2)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	500%(注3)		階数	地下2階付20階建
担保設定の有無		なし		建築時期	2019年3月29日

建物状況評価の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社		
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2021年7月
短期修繕費	0千円	PML	1.4%
長期修繕費	220,401千円（12年間）		

土壌汚染調査会社	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社

設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関	
設計者	株式会社フジタ
構造設計者	株式会社フジタ
施工者	株式会社フジタ
確認検査機関	日本ERI株式会社
構造計算調査機関	―

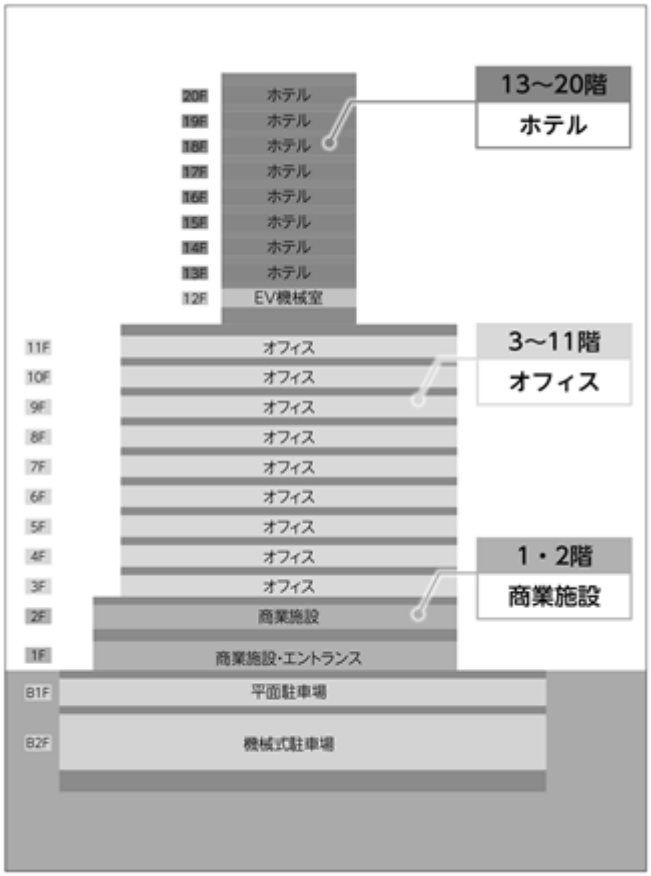
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	14,962.23㎡（オフィス9,645.59㎡、ホテル3,839.60㎡、商業施設1,477.04㎡）		
賃貸面積	14,890.93㎡（オフィス9,645.59㎡、ホテル3,839.60㎡、商業施設1,405.74㎡）		
稼働率	99.5%	年間賃料	861,953千円
テナント数	1	敷金・保証金	749,309千円
平均賃貸借契約期間	8.0年	平均賃貸借契約残存期間	5.9年
マスターリース（ML）会社		大和情報サービス株式会社	
マスターリース（ML）種別		パススルー型	
プロパティ・マネジメント（PM）会社		大和情報サービス株式会社	
賃借人	ダイワロイヤル株式会社等		

特記事項
1. 本物件については、信託受託者と本物件の東側隣接地所有者（二者）との間の協定において、両土地の間に存在し、本土地の一部を構成する空地に関し、歩行者が自由に通行できるように一般に開放すること、三者が共同で舗装や植栽等の設備を整備、管理して、当該設備は三者の共有とすること、及び、三者以外の者に対し当該空地をイベント等により利用させる場合は、利用料を徴収し、収益は三者均等に配分すること等について合意しています。 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、2021年8月11日現在、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
■ 立地優位性 本物件は、JR「広島」駅から徒歩約4分、二葉の里5街区に建設されたオフィス、商業施設及びホテルの複合ビルです。「広島駅北」エリア内に立地し、JR「広島」駅を有するため交通利便性は高く、オフィスについては相応の立地競争力を有すると判断されます。視認性もよくランドマーク性も有しているため、エリアの中でも立地競争力は高いといえます。ホテルについては広島空港リムジンバスの発着場からも近く、ビジネス客だけではなく、観光客にも訴求力のある立地となっています。 ■ テナント・BCPへの対応等 本物件の3～11階部分については、メインテナントであるオフィステナントが入居しています。オフィスフロアは、基準階面積約660坪と広島市における最大規模となっており、天井高2.8mのほか、OAフロアや個別空調等を備えています。また、制震構造を備えており、非常用発電機による72時間の電力供給のほか、テナント用発電機スペースも設置している等、BCP対策が整っています。このように新築ビルに求められるスペック水準を備えており、広島市内において非常に高い競争力を有するビルです。また、13～20階部分について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広島駅前」が入居しています。ホテルはダブルとツインの合計197室から構成されており、最も小さいタイプでも22㎡であり、同価格帯の他のホテルと比較して広くなっています。「ダイワロイネットホテル」は、全国展開する大手チェーンであり、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。 1階及び2階部分はコンビニエンスストア、飲食店舗、その他の物販店舗やサービス店舗等の商業施設で構成されています。

(注1) 本投資法人は、2020年4月3日付で本物件の準共有持分50%を取得済みであり、本物件の準共有持分50%を追加取得することにより、本物件を100%所有することになります。なお、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2) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。
(注3) 本物件は、建築基準法第68条の3第1項の規定の適用により、容積率が650%となっています。

■ 外部機関からの環境認証取得
本物件の環境への配慮に対し、外部機関から高い評価を獲得しています。

■ 観光・ビジネス・交通・憩いの中心となる大型複合施設
オフィス、商業施設及びホテルが融合した大型複合施設です。



不動産鑑定評価書の概要(注)	
物件名称	GRANODE広島
鑑定評価額	15,350百万円
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	2021年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	15,350百万円	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	15,550百万円	
運営収益	983百万円	
潜在総収益	1,014百万円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
空室等損失等	31百万円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
運営費用	294百万円	
維持管理費	125百万円	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	50百万円	実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
修繕費	5百万円	実績額を参考に、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	16百万円	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	6百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	84百万円	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上
損害保険料	1百万円	保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮し査定
その他費用	4百万円	イベント費、通信費等をその他費用として計上
運営純収益	689百万円	
一時金の運用益	7百万円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	13百万円	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	683百万円	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定

	DCF法による価格	15,100百万円	
	割引率	4.2%	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	4.6%	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		13,450百万円	
	土地比率	39.3%	
	建物比率	60.7%	
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、本投資法人が追加取得を予定している準共有持分50%に相当する数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

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。

①　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	158	585,656	65.5	76.8
	中部圏	10	30,630	3.4	
	近畿圏	20	69,709	7.8	
その他		41	207,738		23.2
合計		229	893,733		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　① 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。

②　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	66	470,121	52.6	95.3
	居住施設	129	239,623	26.8	
	商業施設	23	123,219	13.8	
	ホテル	5	19,110	2.1	
その他資産		6	41,660		4.7
合計		229	893,733		100.0

③　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	12	137,340	15.8
5年以上10年未満	40	210,116	24.1
10年以上	170	523,777	60.1
合計	222	871,233	100.0

(注)　「築年数」は、2021年10月1日現在における各資産の築年数です。

④　用途別平均築年数

用途	平均築年数（年）
物流施設	8.5
居住施設	15.6
商業施設	13.6
ホテル	9.2
その他資産	4.6
平均	10.9

(注)　「平均築年数」は、2021年10月1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。

⑤ ポートフォリオPML（%）

2021年2月期末時点 (注1)	1.4
取得予定資産 取得後(注2)	1.4

(注1) 2021年2月期末時点の「ポートフォリオPML」は、東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて底地物件である「アクロスプラザ三芳（底地）」、「ASOBOX（底地）」、「アクロスモール泉北（底地）」、「アクロスプラザ稲沢（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「ハピアス海田（底地）」を除く220物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値を記載しています。

(注2) 取得予定資産取得後の「ポートフォリオPML」は、東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて底地物件である「アクロスプラザ三芳（底地）」、「ASOBOX（底地）」、「アクロスモール泉北（底地）」、「アクロスプラザ稲沢（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「ハピアス海田（底地）」を除く222物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値を記載しています。

(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	1.0	10,000	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	1.7	17,000	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	0.4	4,570	1	(注10)	14,240.84	14,240.84	100.0
	LB-005	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	2016年9月1日	9,280	1.0	10,100	1	(注10)	36,515.81	36,515.81	100.0
	LB-006	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	2016年9月1日	26,000	2.9	28,200	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	0.3	3,050	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	0.7	6,490	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	1.2	12,020	2	(注10)	54,197.80	54,197.80	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	0.7	6,460	1	(注10)	11,151.51	11,151.51	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	0.1	1,210	1	(注10)	9,558.32	9,558.32	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	0.4	3,630	1	(注10)	17,448.86	17,448.86	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	0.5	4,980	4	258	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	0.6	6,130	2	(注10)	17,858.01	17,858.01	100.0
	LB-020	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	3,900	0.4	4,350	1	(注10)	22,708.72	22,708.72	100.0
	LB-021	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,120	0.9	9,140	1	(注10)	50,490.00	50,490.00	100.0
	LB-022	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	2016年9月1日	3,530	0.4	3,960	1	205	16,150.88	16,150.88	100.0
	LB-023	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	2016年9月1日	4,850	0.5	5,480	1	285	19,872.00	19,872.00	100.0
	LB-024	DPL犬山(注11)	愛知県犬山市	2016年9月1日	3,940	0.4	4,320	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	0.5	4,700	1	(注10)	34,710.80	34,710.80	100.0
	LB-026	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	7,630	0.9	8,640	1	(注10)	26,937.41	26,937.41	100.0
	LB-027	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,520	0.6	6,200	1	(注10)	26,460.00	26,460.00	100.0
	LB-028	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	8,280	0.9	9,180	1	(注10)	47,320.89	47,320.89	100.0
	LB-029	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	2016年9月1日	5,140	0.6	5,690	1	(注10)	29,244.66	29,244.66	100.0
	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	0.7	6,900	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	1.2	11,100	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	0.8	7,910	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	0.2	2,110	1	(注10)	23,933.75	23,933.75	100.0
	LB-034	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市	2016年9月28日	1,280	0.1	1,320	1	(注10)	4,481.00	4,481.00	100.0
	LB-035	Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	2017年4月11日	7,200	0.8	8,010	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	3,690	2	(注10)	18,437.60	18,437.60	100.0
	LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	2017年4月11日	8,500	1.0	9,980	1	(注10)	39,441.32	39,441.32	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-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	2017年4月11日	5,000	0.6	5,390	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	0.4	3,860	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	1,620	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	0.2	2,090	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	1,850	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	0.3	3,280	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	0.7	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	0.4	4,110	1	(注10)	19,004.72	19,004.72	100.0
	LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	2017年4月11日	1,700	0.2	1,940	1	(注10)	13,012.50	13,012.50	100.0
	LB-047	Dプロジェクト川越Ⅳ	埼玉県川越市	2018年4月10日	5,600	0.6	6,120	1	320	24,684.47	24,684.47	100.0
	LB-048	Dプロジェクト久喜Ⅶ	埼玉県久喜市	2018年4月10日	1,040	0.1	1,170	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	0.9	8,470	1	(注10)	24,368.86	24,368.86	100.0
	LB-050	Dプロジェクト松戸Ⅱ	千葉県松戸市	2018年4月10日	8,200	0.9	8,680	1	(注10)	25,305.82	25,305.82	100.0
	LB-051	Dプロジェクト富里Ⅱ	千葉県富里市	2018年4月10日	6,900	0.8	7,220	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	0.4	4,240	1	(注10)	22,485.08	22,485.08	100.0
	LB-053	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市	2018年4月10日	7,300	0.8	7,670	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	0.9	8,210	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	0.4	3,640	1	(注10)	23,795.40	23,795.40	100.0
	LB-056	Dプロジェクト鳥栖Ⅲ	佐賀県鳥栖市	2018年4月10日	9,200	1.0	9,630	1	(注10)	65,215.07	65,215.07	100.0
	LB-057	Dプロジェクト北八王子Ⅰ	東京都八王子市	2019年4月5日	4,300	0.5	4,530	1	(注10)	16,523.82	16,523.82	100.0
	LB-058	Dプロジェクト北八王子Ⅱ	東京都八王子市	2019年4月5日	5,700	0.6	6,000	1	(注10)	21,402.20	21,402.20	100.0
	LB-059	Dプロジェクト北八王子Ⅲ	東京都八王子市	2019年4月5日	7,300	0.8	7,730	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	1.4	12,700	1	(注10)	33,763.46	33,763.46	100.0
	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	0.4	4,080	1	205	16,599.30	16,599.30	100.0
	LB-062	Dプロジェクト久喜Ⅷ	埼玉県久喜市	2019年4月10日	6,100	0.7	6,350	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	4,200	1	(注10)	24,493.54	24,493.54	100.0
	LB-065	Dプロジェクト和光A	埼玉県和光市	2021年9月3日	10,750	1.2	11,200	1	(注10)	39,258.06	39,258.06	100.0
	LB-066	Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	2021年10月1日	15,200	1.7	15,200	1	(注10)	54,743.12	54,743.12	100.0
	LM-001	DPL三郷	埼玉県三郷市	2017年4月11日	16,831	1.9	19,000	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	1.5	13,900	1	(注10)	73,754.20	73,754.20	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)						
	LM-003	DPL北九州	福岡県北九州市	2018年9月27日	3,510	0.4	3,630	1	(注10)	26,672.98	26,672.98	100.0
	LM-004	DPL流山Ⅰ	千葉県流山市	2020年4月3日	32,600	3.6	33,800	1	(注10)	124,489.93	124,489.93	100.0
	LM-005	DPL新習志野	千葉県習志野市	2021年4月1日	5,930	0.7	6,170	1	(注10)	12,686.32	12,686.32	100.0
	LM-006	DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	2021年10月1日	32,000	3.6	32,100	1	(注10)	106,859.16	106,859.16	100.0
物流施設　66物件　計					470,121	52.6	503,940	75	26,619	2,084,768.65	2,084,768.65	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	0.9	9,450	1	437	5,230.39	4,960.35	94.8
	RE-002	カスタリア麻布十番七面坂	東京都港区	2006年3月22日	4,500	0.5	4,610	1	222	3,492.93	3,383.13	96.9
	RE-003	カスタリア芝公園	東京都港区	2006年3月22日	2,630	0.3	2,500	1	130	2,707.51	2,405.18	88.8
	RE-004	カスタリア銀座	東京都中央区	2006年3月22日	2,520	0.3	2,410	1	120	2,226.42	1,985.92	89.2
	RE-005	カスタリア広尾	東京都港区	2006年3月22日	2,220	0.2	2,070	1	100	1,621.59	1,580.94	97.5
	RE-006	カスタリア日本橋	東京都中央区	2006年3月22日	1,200	0.1	1,250	1	72	1,458.73	1,306.61	89.6
	RE-007	カスタリア八丁堀	東京都中央区	2007年3月7日	2,300	0.3	2,410	1	134	2,969.57	2,820.24	95.0
	RE-008	カスタリア麻布十番	東京都港区	2007年6月21日	2,910	0.3	2,860	1	146	2,400.00	2,293.91	95.6
	RE-009	カスタリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2007年6月21日	2,690	0.3	2,740	1	132	2,094.58	2,064.40	98.6
	RE-010	カスタリア新宿夏目坂	東京都新宿区	2007年6月21日	1,865	0.2	1,700	1	91	1,917.62	1,843.45	96.1
	RE-011	カスタリア銀座Ⅱ	東京都中央区	2007年6月21日	1,800	0.2	1,830	1	103	1,817.56	1,788.62	98.4
	RE-012	カスタリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	2007年6月21日	1,400	0.2	1,260	1	71	1,123.80	1,070.88	95.3
	RE-013	カスタリア西麻布霞町	東京都港区	2010年4月1日	2,143	0.2	2,640	1	140	2,779.77	2,667.91	96.0
	RE-014	カスタリアお茶の水	東京都千代田区	2010年4月1日	1,770	0.2	2,410	1	120	2,559.21	2,559.21	100.0
	RE-015	カスタリア参宮橋	東京都渋谷区	2010年4月1日	1,393	0.2	1,690	1	85	1,898.47	1,898.47	100.0
	RE-016	カスタリア水天宮	東京都中央区	2010年4月1日	1,279	0.1	1,630	1	89	1,940.94	1,857.50	95.7
	RE-017	カスタリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	1,138	0.1	1,450	1	79	1,858.34	1,677.62	90.3
	RE-018	カスタリア新富町	東京都中央区	2010年4月1日	932	0.1	1,180	1	64	1,444.52	1,322.95	91.6
	RE-019	カスタリア新富町Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	825	0.1	1,040	1	54	1,244.54	1,176.16	94.5
	RE-020	カスタリア原宿	東京都渋谷区	2010年4月1日	887	0.1	1,050	1	53	1,225.26	1,225.26	100.0
	RE-021	カスタリア代々木上原	東京都渋谷区	2010年4月1日	608	0.1	776	1	44	811.95	811.95	100.0
	RE-022	カスタリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	2010年4月1日	555	0.1	684	1	37	803.03	736.26	91.7
	RE-023	カスタリア新宿7丁目	東京都新宿区	2010年4月1日	464	0.1	583	1	36	957.60	905.52	94.6
	RE-024	カスタリア人形町	東京都中央区	2010年4月1日	947	0.1	1,480	1	76	1,747.90	1,747.90	100.0
	RE-025	カスタリア人形町Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	1,070	0.1	1,570	1	78	1,826.80	1,744.35	95.5
	RE-026	カスタリア新御茶ノ水	東京都千代田区	2010年4月1日	914	0.1	1,180	1	62	1,308.38	1,233.06	94.2

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-027	カスタリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	2010年4月1日	1,370	0.2	1,870	1	94	2,117.46	1,964.50	92.8
	RE-028	カスタリア神保町	東京都千代田区	2010年4月1日	1,160	0.1	1,610	1	83	1,628.80	1,548.76	95.1
	RE-029	カスタリア新富町Ⅲ	東京都中央区	2010年4月1日	675	0.1	847	1	46	972.51	906.98	93.3
	RE-030	カスタリア新宿御苑	東京都新宿区	2010年4月1日	2,720	0.3	3,490	1	163	3,594.16	3,594.16	100.0
	RE-031	カスタリア高輪台	東京都港区	2010年4月1日	860	0.1	1,150	1	57	1,147.44	1,045.50	91.1
	RE-032	カスタリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	2010年4月1日	666	0.1	870	1	48	1,105.20	1,105.20	100.0
	RE-033	カスタリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	2010年4月1日	486	0.1	579	1	31	668.79	644.02	96.3
	RE-034	カスタリア新富町Ⅳ	東京都中央区	2010年4月1日	400	0.0	538	1	30	681.00	613.00	90.0
	RE-035	カスタリア高輪台Ⅱ	東京都港区	2010年4月1日	1,190	0.1	1,500	1	78	1,567.84	1,529.18	97.5
	RE-036	カスタリア南麻布	東京都港区	2010年4月1日	642	0.1	818	1	39	882.67	793.69	89.9
	RE-037	カスタリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2010年4月1日	2,880	0.3	3,220	1	161	3,494.42	3,271.83	93.6
	RE-038	カスタリア茅場町	東京都中央区	2010年4月1日	2,707	0.3	3,470	1	194	4,602.95	4,542.21	98.7
	RE-039	カスタリア高輪	東京都港区	2010年4月1日	7,430	0.8	9,190	1	479	10,408.26	9,982.45	95.9
	RE-040	カスタリア東日本橋	東京都中央区	2010年4月1日	3,520	0.4	4,320	1	272	6,442.28	6,313.37	98.0
	RE-041	カスタリア新宿	東京都新宿区	2010年4月1日	2,950	0.3	3,620	1	179	3,150.80	3,150.80	100.0
	RE-042	カスタリア市ヶ谷	東京都新宿区	2010年6月29日	940	0.1	1,410	1	82	1,546.34	1,515.94	98.0
	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	0.8	9,440	2	752	16,849.50	16,333.93	96.9
	RE-044	カスタリア初台	東京都渋谷区	2011年12月19日	2,030	0.2	2,500	1	140	3,077.05	2,975.69	96.7
	RE-045	カスタリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,900	0.2	2,330	1	114	2,339.42	2,214.86	94.7
	RE-046	カスタリア恵比寿	東京都渋谷区	2013年9月27日	1,420	0.2	1,770	1	82	1,659.71	1,502.98	90.6
	RE-047	カスタリア目黒かむろ坂	東京都品川区	2005年12月20日	4,500	0.5	4,830	1	244	4,967.97	4,657.25	93.7
	RE-048	カスタリア都立大学	東京都目黒区	2006年3月22日	648	0.1	543	1	37	863.70	836.92	96.9
	RE-049	カスタリア雪谷	東京都大田区	2007年3月7日	1,110	0.1	1,200	1	68	1,542.30	1,468.59	95.2
	RE-050	カスタリア祐天寺	東京都目黒区	2007年6月21日	1,450	0.2	1,380	1	74	1,380.35	1,380.35	100.0
	RE-051	カスタリア大塚	東京都豊島区	2007年6月21日	1,480	0.2	1,710	1	87	1,871.70	1,652.24	88.3
	RE-052	カスタリア菊川	東京都墨田区	2007年6月21日	817	0.1	882	1	51	1,168.18	1,122.10	96.1
	RE-053	カスタリア目黒	東京都目黒区	2010年4月1日	844	0.1	1,230	1	62	1,414.73	1,355.18	95.8
	RE-054	カスタリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	2010年4月1日	1,040	0.1	1,420	1	71	1,784.50	1,582.06	88.7
	RE-055	カスタリア自由が丘	東京都目黒区	2010年4月1日	1,200	0.1	1,510	1	74	1,472.47	1,356.97	92.2
	RE-056	カスタリア目白	東京都豊島区	2010年4月1日	988	0.1	1,150	1	67	1,658.90	1,658.90	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-057	カスタリア池袋	東京都豊島区	2010年4月1日	2,570	0.3	3,090	1	168	3,644.35	3,557.02	97.6
	RE-058	カスタリア要町	東京都豊島区	2010年4月1日	1,140	0.1	1,340	1	76	1,624.06	1,579.46	97.3
	RE-059	カスタ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	0.8	9,550	1	531	12,732.35	12,305.44	96.6
	RE-060	カスタリア八雲	東京都目黒区	2010年4月1日	857	0.1	869	1	47	1,276.91	1,155.27	90.5
	RE-061	カスタリア戸越駅前	東京都品川区	2010年4月1日	1,560	0.2	2,270	1	106	2,014.12	2,014.12	100.0
	RE-062	カスタリア本所吾妻橋	東京都墨田区	2010年4月1日	996	0.1	1,280	1	71	2,255.88	2,142.18	95.0
	RE-063	カスタリア北沢	東京都世田谷区	2010年4月1日	742	0.1	916	1	51	1,220.16	1,220.16	100.0
	RE-064	カスタリア門前仲町	東京都江東区	2010年4月1日	503	0.1	630	1	34	887.94	887.94	100.0
	RE-065	カスタリア上池台	東京都大田区	2010年4月1日	198	0.0	237	1	14	414.45	385.12	92.9
	RE-066	カスタリア森下	東京都江東区	2010年4月1日	832	0.1	1,140	1	64	1,383.90	1,383.90	100.0
	RE-067	カスタリア若林公園	東京都世田谷区	2010年4月1日	776	0.1	907	1	49	1,425.43	1,256.36	88.1
	RE-068	カスタリア浅草橋	東京都台東区	2010年4月1日	792	0.1	1,010	1	65	1,537.84	1,537.84	100.0
	RE-069	カスタリア入谷	東京都台東区	2010年4月1日	546	0.1	703	1	47	1,415.15	1,415.15	100.0
	RE-070	カスタリア北上野	東京都台東区	2010年4月1日	2,641	0.3	3,080	1	175	4,197.66	3,995.76	95.2
	RE-071	カスタリア森下Ⅱ	東京都江東区	2010年4月1日	686	0.1	895	1	55	1,275.60	1,245.07	97.6
	RE-072	カスタリア三ノ輪	東京都台東区	2010年4月1日	1,430	0.2	1,650	1	94	2,406.41	2,191.64	91.1
	RE-073	カスタリア尾山台	東京都世田谷区	2010年4月1日	533	0.1	615	1	37	857.32	857.32	100.0
	RE-074	カスタリア中野	東京都中野区	2010年4月1日	1,060	0.1	1,330	1	72	1,613.86	1,613.86	100.0
	RE-075	カスタリア用賀	東京都世田谷区	2010年4月1日	923	0.1	1,180	1	65	1,472.38	1,372.34	93.2
	RE-076	カスタリア住吉	東京都江東区	2010年4月1日	948	0.1	1,090	1	64	1,362.60	1,311.38	96.2
	RE-077	カスタリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2010年4月1日	2,160	0.2	2,940	1	135	3,038.98	3,038.98	100.0
	RE-078	カスタリア押上	東京都墨田区	2010年4月1日	1,100	0.1	1,240	1	76	1,785.24	1,785.24	100.0
	RE-079	カスタリア蔵前	東京都台東区	2010年4月1日	1,260	0.1	1,570	1	86	1,994.93	1,994.93	100.0
	RE-080	カスタリア中延	東京都品川区	2010年6月29日	1,790	0.2	2,490	1	132	2,421.82	2,291.11	94.6
	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	0.8	10,600	1	658	18,112.03	18,112.03	100.0
	RE-082	カスタリア戸越	東京都品川区	2010年11月1日	1,770	0.2	2,510	1	144	2,629.59	2,387.20	90.8
	RE-083	カスタリア大井町	東京都品川区	2011年6月30日	1,181	0.1	1,700	1	77	1,413.75	1,239.75	87.7
	RE-084	カスタリア大森	東京都大田区	2011年8月2日	1,500	0.2	1,870	1	99	2,046.36	1,952.26	95.4
	RE-085	カスタリア三宿	東京都世田谷区	2011年10月7日	1,900	0.2	2,420	1	136	2,640.86	2,497.01	94.6
	RE-086	カスタリア荒川	東京都荒川区	2012年3月28日	1,660	0.2	2,320	1	132	3,797.92	3,736.69	98.4

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-087	カスタリア大森II	東京都大田区	2012年3月29日	2,370	0.3	3,090	1	154	2,818.70	2,624.31	93.1
	RE-088	カスタリア中目黒	東京都目黒区	2012年11月29日	3,800	0.4	4,880	1	221	3,166.71	2,937.29	92.8
	RE-089	カスタリア目黒長者丸	東京都品川区	2013年9月27日	2,030	0.2	2,610	1	124	2,123.77	2,022.18	95.2
	RE-090	カスタリア目黒鷹番	東京都目黒区	2013年9月27日	1,750	0.2	1,990	1	100	1,961.52	1,896.86	96.7
	RE-091	カスタリア大森III	東京都品川区	2013年9月27日	1,520	0.2	1,850	1	90	2,004.80	1,835.47	91.6
	RE-093	カスタリア目黒平町	東京都目黒区	2014年9月26日	1,165	0.1	1,420	1	63	1,278.52	1,253.04	98.0
	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	0.5	5,220	1	458	17,269.74	17,269.74	100.0
	RE-095	カスタリア本駒込	東京都文京区	2015年5月1日	1,520	0.2	1,930	1	98	2,224.41	2,133.50	95.9
	RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	2006年3月22日	1,674	0.2	2,170	1	113	4,208.83	4,208.83	100.0
	RE-097	カスタリア鶴見	神奈川県横浜市	2007年6月21日	666	0.1	789	1	53	1,452.09	1,407.40	96.9
	RE-098	カスタリア船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	704	0.1	830	1	59	1,552.01	1,447.61	93.3
	RE-099	カスタリア西船橋	千葉県船橋市	2010年4月1日	783	0.1	998	1	66	1,597.32	1,597.32	100.0
	RE-105	カスタリア野毛山	神奈川県横浜市	2010年4月1日	325	0.0	329	1	27	744.90	720.07	96.7
	RE-106	カスタリア市川	千葉県市川市	2010年4月1日	461	0.1	572	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	0.6	6,620	1	458	18,153.57	18,153.57	100.0
	RE-108	カスタリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	2013年9月27日	1,680	0.2	2,020	1	108	2,179.80	2,026.10	92.9
	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	0.5	4,830	2	494	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	1.0	11,700	1	1,003	26,294.49	26,294.49	100.0
	RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	2015年5月1日	1,720	0.2	2,190	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	1,380	1	133	3,808.97	3,808.97	100.0
	RE-116	カスタリア堺筋本町	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,490	0.2	1,900	1	112	3,471.39	3,203.32	92.3
	RE-117	カスタリア新梅田	大阪府大阪市	2010年4月1日	1,376	0.2	1,690	1	109	3,279.90	3,279.90	100.0
	RE-118	カスタリア阿倍野	大阪府大阪市	2010年4月1日	4,368	0.5	5,660	1	331	10,920.75	10,658.60	97.6
	RE-119	カスタリア栄	愛知県名古屋市	2010年4月1日	1,010	0.1	1,270	1	87	2,836.00	2,804.55	98.9
	RE-123	カスタリア東比恵	福岡県福岡市	2010年4月1日	960	0.1	1,080	1	84	3,061.60	2,913.10	95.1
	RE-124	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	3,400	0.4	4,790	1	310	8,747.40	8,533.07	97.5
	RE-125	カスタリア三宮	兵庫県神戸市	2010年4月1日	1,230	0.1	1,560	1	105	3,071.60	3,012.46	98.1
	RE-126	カスタリア勾当台公園	宮城県仙台市	2010年4月1日	481	0.1	580	1	45	1,684.10	1,644.08	97.6
	RE-127	カスタリア一番町	宮城県仙台市	2010年4月1日	783	0.1	967	1	71	2,800.32	2,726.10	97.3

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)						
	RE-128	カスタリア大町	宮城県仙台市	2010年4月1日	656	0.1	847	1	62	2,149.08	2,089.61	97.2
	RE-129	カスタリア上町台	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,190	0.2	2,860	1	171	5,415.39	5,415.39	100.0
	RE-130	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2010年4月1日	2,670	0.3	3,650	1	244	6,230.20	5,873.14	94.3
	RE-132	カスタリア伏見	愛知県名古屋市	2011年1月14日	2,260	0.3	3,250	1	196	7,022.69	6,508.18	92.7
	RE-133	カスタリア名駅南	愛知県名古屋市	2011年8月1日	720	0.1	1,000	1	57	1,822.10	1,688.50	92.7
	RE-134	カスタリア薬院	福岡県福岡市	2011年9月26日	930	0.1	1,240	1	82	2,784.83	2,784.83	100.0
	RE-135	カスタリア壬生	京都府京都市	2011年12月22日	1,193	0.1	1,550	1	86	2,828.39	2,585.54	91.4
	RE-136	カスタリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	2012年9月3日	1,208	0.1	1,850	1	105	4,471.11	4,261.80	95.3
	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	0.3	2,950	1	260	10,354.15	10,354.15	100.0
	RE-139	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市	2013年6月26日	1,730	0.2	2,200	1	141	5,086.69	4,940.89	97.1
	RE-140	カスタリア京都西大路	京都府京都市	2015年11月2日	973	0.1	1,100	1	62	2,035.37	1,961.32	96.4
	RE-141	カスタリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2016年9月28日	2,000	0.2	2,730	1	136	2,897.06	2,841.20	98.1
	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	0.2	2,170	1	191	6,828.78	6,828.78	100.0
	RE-143	カスタリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市	2017年4月11日	1,800	0.2	1,980	1	114	4,425.46	4,425.46	100.0
居住施設　129物件　計					239,623	26.8	294,584	131	17,487	444,747.73	432,375.17	97.2
商業施設	RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	2016年9月1日	7,770	0.9	8,650	1	561	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	0.5	4,670	1	344	16,390.96	15,402.86	94.0
	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	0.5	4,450	11	335	9,720.49	9,720.49	100.0
	RM-004	ウニクス高崎	群馬県高崎市	2016年9月1日	3,000	0.3	3,220	1	259	9,277.08	9,277.08	100.0
	RM-005	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡	2016年9月1日	3,740	0.4	3,960	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	0.9	8,250	1	592	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	1,960	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	0.4	3,940	1	257	8,637.91	8,637.91	100.0
	RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	2018年4月3日	8,100	0.9	8,750	1	645	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	3,700	1	252	23,230.77(注12)	23,230.77(注12)	100.0
	RM-011	アクロスモール泉北（底地）	大阪府堺市	2018年12月7日	3,250	0.4	3,870	1	181	30,824.72	30,824.72	100.0
	RM-012	イーアスつくば(注11)	茨城県つくば市	2019年4月5日	34,120	3.8	34,300	1	2,150	138,900.39	138,900.39	100.0
	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	1,850	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	0.8	7,480	1	477	19,845.72	19,845.72	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)						
	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	2,600	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	0.2	2,400	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	0.6	6,680	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	0.5	5,280	1	208	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	770	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	0.6	5,150	1	314	19,104.17	19,104.17	100.0
	RR-009	ハピアス海田（底地）	広島県安芸郡	2019年12月13日	1,400	0.2	1,520	1	76	13,415.52	13,415.52	100.0
	RU-001	COMBOX310	茨城県水戸市	2018年12月7日	4,480	0.5	4,660	1	297	30,517.69	30,517.69	100.0
	RU-002	スポーツプラザ茨城	大阪府茨木市	2020年8月31日	2,689	0.3	2,710	1	165	9,470.27	9,470.27	100.0
商業施設　23物件　計					123,219	13.8	130,820	33	8,116	571,013.61	570,025.51	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	0.5	5,020	1	257	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	1,480	1	72	2,637.18	2,637.18	100.0
	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	0.5	4,400	1	252	7,605.41	7,605.41	100.0
	HO-004	アゴーラ・金沢	石川県金沢市	2019年11月29日	5,200	0.6	5,290	1	(注10)	7,011.58	7,011.58	100.0
	HO-005	カンデオホテルズ長崎新地中華街	長崎県長崎市	2020年9月30日	3,140	0.4	3,190	1	208	6,770.65	6,770.65	100.0
ホテル　5物件　計					19,110	2.1	19,380	5	1,106	31,957.19	31,957.19	100.0
その他資産	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	1,280	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	1,230	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	0.9	8,110	1	538	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ベアー大森西・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
	OT-006	GRANODE広島(注11)	広島県広島市	2020年4月3日	28,800	3.2	30,700	1	1,723	29,924.46	29,781.85	99.5
その他資産　6物件　計					41,660	4.7	44,650	6	2,615	55,893.61	55,751.00	99.7
ポートフォリオ　229物件　合計					893,733	100.0	993,374	250	55,945	3,188,380.79	3,174,877.52	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（2022年2月期譲渡予定資産を除きます。）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、2021年8月期取得資産については2020年12月31日、取得予定資産については2021年6月30日、それ以外の物件については2021年2月28日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び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。ただし、「GRANODE広島」

については、当初取得した準共有持分50%については2021年2月28日、取得予定資産の準共有持分50%については2021年6月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価額の合計額を記載しています。

(注5) 「テナント数」は、2021年5月31日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約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、2021年5月31日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料（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、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、2021年5月31日現在における各不動産又は信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（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）を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2021年5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）の賃貸が可能な面積であり、2021年5月31日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約書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、2021年5月31日現在における各不動産又は信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された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、2021年5月31日現在における各不動産又は信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された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の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、2021年5月31日現在における各資産の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を記載しています。

(注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、「取得日」については、既存棟の取得日を記載しています。「イーアスつくば」については、2019年4月5日付で準共有持分30%を取得し、準共有持分70%を2020年4月3日付で追加取得することにより、100%所有しているため、「取得価格」については各取得価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分30%の取得日を記載しています。「GRANODE広島」については、2020年4月3日付で準共有持分50%を取得し、取得予定資産として準共有持分50%を2021年9月3日付で追加取得（取得予定価格14,400百万円）することにより、100%所有となるため、「取得（予定）価格」については各取得（予定）価格の合計額を、「取得日」については当初取得した準共有持分50%の取得日を記載しています。

(注12) 「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。

(3) 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。

4　投資リスク

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

(1) リスク要因

以下には、本書の日付現在の法制度等を踏まえ、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、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 2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　③ 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。

①　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

②　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

③　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

④　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
（ヤ） 仮換地及び保留地に関するリスク

⑤ 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

⑥ 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
（ヌ） 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
（ル） 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

① 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おり、また、中期成長戦略において巡航ベース分配金の定量目標を設定していますが、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なく、中期成長戦略を実現できる保証もありません。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、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当期純利益に上乗せして分配する方針とし、のれん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及びその他の利益超過分配）を行います。更に、物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行い、法人税等の発生を軽減する予定です。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する場合があります。しかし、これらの利益超過分配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。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「④ 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「⑥ その他のリスク （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」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。

（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

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

（ホ） 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

（ヘ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

（ト） 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

② 本投資法人の運用方針等に関するリスク

（イ） スポンサー又はサポート会社から想定どおりの物件取得が行えないリスク

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

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

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

（ロ） 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 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・テナントの使途や用法にあわせて仕様等が決められていることがあります。そのため、既存テナントが退去した場合、かかる仕様等の特殊性や空室部分の規模等が原因となり、後継テナントとなりうる者が限定され、後継テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、後継テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

（ニ） テナント集中に関するリスク

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

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

(ホ) PM会社に関するリスク

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

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

(ヘ) 不動産を取得又は譲渡できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個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）及び株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズとの合意を前提に、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され、又は実施が停止される場合があります。

③ 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、旧DHRとの合併に伴い、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 ② 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。

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うことができます。

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又は契約不適合責任(注)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。

（注） 民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。2020年4月1日施行）による改正後の民法（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。）の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年3月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

（ロ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(ハ)　本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。また、自然災害や感染症等が拡大した場合や、昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等による損害が発生した場合には、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が出る可能性があります。

(ニ)　本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ホ)　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ヘ)　敷金及び保証金に関するリスク

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

④　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　① 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が、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（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。）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、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合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、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合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又は契約不適合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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を譲渡する場合は、譲渡した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

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

（ロ） 賃貸借契約に関するリスク

a． 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

たり、かかる条項の効力が否定されたりする可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

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

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

(ハ) 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。

(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

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（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。）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。以下「土地区画整理法」といいます。）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。

(へ)　法令等の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト)　売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から、更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取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貸を目的として当該不動産を一括して賃借するマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、サブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

(リ)　転貸に関するリスク

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

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

（ヌ） テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等には判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。本投資法人は、テナントの属性等に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況等を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントによる不動産の利用状況等によっては、他のテナントとの間でトラブル等が発生し、当該物件の評判や稼働率を低下させ、資産価値や本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

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

（ル） 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

（ヲ） 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が、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、その敷地のうちの一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上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。

（ヨ） 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「(ヨ) 開発物件に関するリスク」において「売買契約等」といいます。）を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約等を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約等どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（タ） 有害物質等に関するリスク

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

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

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

資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

更に、原子力発電所の事故等により、本投資法人の運用資産又はその周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生した場合には、当該地域における社会的又は経済的活動が阻害され、その結果、当該運用資産の収益性やその価値が減少する可能性があります。

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

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

（レ） 埋立地に関するリスク

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

（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資産も大部分が信託不動産であり、取得予定資産も取得時にはすべて信託不動産となる予定です。

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

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

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、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又は契約不適合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又は契約不適合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、違約金等の支払いにより、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

（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。

（ム） 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、自然災害や感染症等の拡大といった外的要因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。

(ヰ) 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いがなされず、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、感染症等の拡大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及び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「② 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、他の類型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っ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、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

加えて、ヘルスケア施設においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がヘルスケア施設を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

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

(オ) オフィスに関するリスク

本投資法人は、ポートフォリオの限定的な範囲に限ってオフィスに投資できるものとされていますが、オフィスの需要は景気の動向その他の企業を取り巻く全般的な状況に左右されるため、今後の景気の状況等によっては、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。

(ヤ)　仮換地及び保留地に関するリスク

a.　仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする不動産又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

b.　保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において、同法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地を敷地とする不動産又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。保留地予定地の所有権は、同法第86条第1項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第1項に規定される換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ保留地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

⑤　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に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（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く。）

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。

（ニ） 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他のリスク

（イ） 予定した取引を実行することができないリスク

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

（ロ） 不動産の譲渡に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任又は契約不適合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又は契約不適合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等を負う場合があり得ます。

（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にとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来に

おいて当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産を取得するに際して又は取得後、マーケットレポート等のマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報を取得することがありますが、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、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。

(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

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、事実に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、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、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規則的に償却しています。本投資法人は、のれん償却額相当額について、内部留保から取崩して分配することにより、また、内部留保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。

（ヌ） 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）、COVID-19（新型コロナウイルス感染症）による肺炎等の伝染病・疫病等の世界的な感染拡大や長期化に起因して、不動産の正常な運用、管理等が妨げられ、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ル） 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該引当額の計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期未処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目（主に繰延ヘッジ損益のマイナス）に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(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。

①　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①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。

②　適時適切な情報開示

本投資法人が投資家の自己責任原則に則った投資判断に必要な、適時適切な情報開示を行えるよう、本資産運用会社は、資産運用委託契約及び本資産運用会社の組織規程等の社内規程に基づき、本資産運用会社の大和ハウスリート本部ファンド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。

③　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　本資産運用会社における投資一任業務に係る届出

本資産運用会社は、2021年6月1日付で、私募ファンドとの間で新たに投資一任契約を締結し業務受託を可能とするため、業務方法書の変更届出等を行いました。これにより、本資産運用会社において更に資産運用ノウハウが蓄積されることとなり、ひいては、本投資法人の投資主価値の向上に寄与することが期待されます。なお、本資産運用会社は、本投資法人と私募ファンドの双方の投資基準に該当する可能性がある物件については、本投資法人による取得の検討を優先的に行うものとします。

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）

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 名義書換の手続、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になります（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及び本投資法人が保有するホテルであるアゴーラ・金沢において、有効期間内は回数の制限なく宿泊が可能となる、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各1枚ずつ配布します。

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出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、譲渡済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出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、2021年8月19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2021年8月25日から2021年8月31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出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出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.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。」

5.新投資口発行及び投資口売出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

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

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 参照書類の補完情報　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。

本届出目論見書により行う大和ハウスリート投資法人投資口21,975,657,300円（見込額）の募集（国内一般募集）及び投資口2,821,950,000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2021年8月18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ことがあります。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.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。

本頁以降、本届出目論見書口絵（カラーページ）に記載される説明、写真及び図版等は、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。本届出目論見書口絵（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。

中期成長戦略

分配金の継続的な成長を目的とした中期成長戦略の遂行

合併後3か年(2016年9月～2019年8月) → 中期成長戦略(2019年9月以降)

目標　資産規模 ≫ 巡航ベース分配金

外部成長戦略

- ■三大都市圏及び地方中核都市を中心とした競争力の高い物件の厳選取得
- ■パイプラインの活用、物件入替の推進
- ■多様な物件取得スキームの活用

分配金成長に資する物件取得

内部成長戦略

- ■都心部の居住施設を中心とした着実な賃料増額
- ■LED化工事等の追加投資
- ■計画的な大規模修繕工事の実施
- ■再開発（建替え）の推進

収益性の向上

財務戦略

- ■NAV水準、分配金成長を意識したエクイティ調達
- ■LTV（のれんを除く）は50%を上限としつつ45%前後でコントロール
- ■デット調達コストの低減
- ■手元資金の有効活用

財務規律の維持

ESG戦略

- ■GRESB、MSCIなど第三者機関からのESG評価の向上
- ■保有資産の環境認証取得割合（延床面積ベース）を2030年度までに70%以上へ向上

（注）各用語の説明については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　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、2021年8月19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2021年8月25日から2021年8月31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。

インベストメントハイライト

1 中期成長戦略に基づいた分配金の継続的な成長に資する物件の取得

競争力の高い物件を厳選取得	三大都市圏の最新の大型物流施設及び地方中核都市の大型複合施設という競争力の高い物件を厳選取得し、収益基盤を強化
スポンサーサポートの活用	Eコマース需要の拡大により、更に需要が拡大すると見込まれる物流施設を中心に、大和ハウスグループのパイプラインから、質の高い物件を取得

取得予定資産の概要

取得予定価格合計	723億円
NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	3.4%
平均築年数	2.0年
大和ハウスグループのパイプラインを活用した物件の割合	100.0%

用途別

地域別

取得予定資産の一覧

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	(平均)賃貸借契約残存期間	取得予定日
DPL流山Ⅲ	千葉県流山市	32,000	32,100	4.5%	3.4%	100.0%	1.0年	非開示	2021年10月1日
Dプロジェクト和光A (準共有持分50%)	埼玉県和光市	10,750	11,200	4.0%	3.3%	100.0%	6.4年	18.6年	2021年 9月3日
Dプロジェクト平塚	神奈川県平塚市	15,200	15,200	4.5%	3.4%	100.0%	0.5年	非開示	2021年10月1日
GRANODE広島 (準共有持分50%追加取得)	広島県広島市	14,400	15,350	4.8%	3.4%	99.5%	2.4年	5.9年	2021年 9月3日
合計／平均		72,350	73,850	4.5%	3.4%	100.0%	2.0年	6.9年	

DPL流山Ⅲ

GRANODE広島

Dプロジェクト和光A

Dプロジェクト平塚

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

2 継続的な物件入替によるポートフォリオの質の向上

- 将来的な収益減少リスク等が想定される物件を売却し、安定的な収益が見込まれる築浅の物流施設を取得
- 築年数の若返りや収益の安定性向上により、ポートフォリオの質の向上を実現

2020年12月以降における物件入替実績

取得資産・取得価格	譲渡資産・譲渡価格合計
物流施設	居住施設
DPL新習志野 59億円	■カスタリア円山裏参道 ■カスタリア円山表参道 ■ビッグタワー南3条 3物件・62億円

鑑定評価額	築年数
61億円	2.4年

鑑定評価額合計	平均築年数
52億円	13.2年

3 規律を維持した安定的な財務運営

- LTV（のれんを除く）は、45%前後で保守的にコントロールし、財務規律を維持
- 分配金の成長に資するよう調達コストの低減を図りつつ、有利子負債の長期固定化と返済期限の分散化を推進

有利子負債及び新規借入れの概要

	新規借入れ
借入予定金額	29,000百万円
短期借入金	4,000百万円
長期借入金	25,000百万円
平均調達期間	7.2年
平均利率	0.40%

	2021年2月期末	新規借入れ実行後	2021年2月期末比増減
LTV（のれんを除く）	45.1%	45.0%	-0.1ポイント
LTV（のれんを含む）	42.0%	42.2%	+0.2ポイント
有利子負債総額	378,558百万円	407,558百万円	+29,000百万円
長期負債比率	92.0%	88.0%	-4.0ポイント
固定金利比率	97.2%	96.4%	-0.8ポイント
平均調達期間	8.2年	8.2年	±0.0年
平均利率	0.68%	0.66%	-0.02%

4 サステナビリティへの取り組みの強化

- 本投資法人の重要な経営課題の一つとして、ESGへの取り組みを更に強化
- 初参加のCDP気候変動プログラムで高い評価を獲得し、GRESB評価の向上・維持も実現

ESG関連の外部評価・国際イニシアティブ

2020年 CDP評価（初参加）

- 上場投資法人として初のCDPサプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード選出

CDPサプライヤー・エンゲージメント評価
サプライヤー・エンゲージメント・リーダー（最高評価）

CDP気候変動プログラム
A-（リーダーシップレベル）

2020年 GRESB評価

- ESGに関する取り組み及び情報開示を積極的に推進

リアルエステイト評価
Green Star
4 Stars

開示評価
A（最高ランク）

（注）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

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 8,937億円

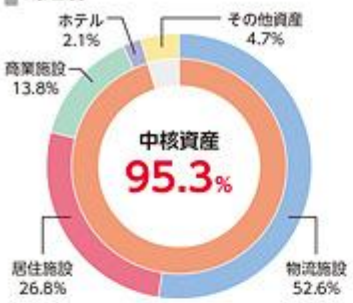
物流施設	66物件	4,701億円
居住施設	129物件	2,396億円
商業施設	23物件	1,232億円
ホテル	5物件	191億円
その他資産	6物件	416億円

合併以降の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)		2021年2月期末		2021年8月期 譲渡資産		2021年8月期 取得資産
着実な成長の実現	物件数	183物件	▶	227物件	−	1物件	＋	1物件
	資産規模	4,913億円	▶	8,201億円	−	17億円	＋	59億円
	物流施設	1,924億円		4,062億円		−		59億円
	居住施設	2,543億円		2,442億円		17億円		−
	商業施設	424億円		1,232億円		−		−
	ホテル	−		191億円		−		−
	その他資産	20億円		272億円		−		−
	NOI利回り	5.2%		5.2%		9.0%		5.1%
	償却後NOI利回り	3.8%		3.9%		5.0%		4.0%
	平均築年数	9.2年		11.2年		13.5年		2.4年
収益と財務の安定性	稼働率	98.7%		99.4%		96.4%		100.0%
	LTV(のれんを除く)	47.2%		45.1%				
	有利子負債の平均残存年数	3.4年		4.8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:AA-(安定的)				
投資主価値の最大化	1口当たりNAV	226,690円		280,030円				
	1口当たり純資産	219,676円		223,400円				

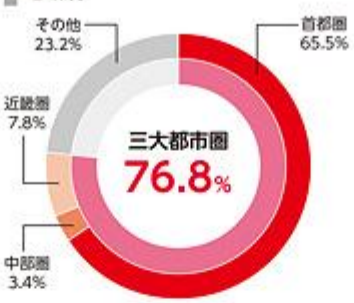
(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

用途別



(取得(予定)価格ベース)

地域別



(取得(予定)価格ベース)

築年数別

(取得(予定)価格ベース)

本書の日付現在		2022年2月期譲渡予定資産		取得予定資産		取得予定資産取得後	
▶ 227物件	−	1物件	＋	4物件	▶	229物件	●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質の高い物件を厳選取得 ●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
▶ 8,242億円	−	29億円	＋	723億円	▶	8,937億円	
4,121億円		−		579億円		4,701億円	
2,425億円		29億円		−		2,396億円	
1,232億円		−		−		1,232億円	
191億円		−		−		191億円	
272億円		−		144億円		416億円	
5.2%		7.1%		4.5%		5.2%	
3.9%		4.2%		3.4%		3.9%	
11.6年		15.1年		2.0年		10.9年	
		40.1%		100.0%		99.6%	●高い稼働率を維持 ●財務安定性の更なる向上
						45.0%	
						4.6年	
JCR:AA(安定的) R&I:AA-(安定的)							
						280,090円	●投資主への安定した運用成果の分配及び1口当たりNAVの向上を目指す方針
						226,850円	

取得予定資産

LM-006 DPL流山Ⅲ

DPL NAGAREYAMA Ⅲ

物流施設（マルチテナント型）

行政との連携により開発された大型物流施設

1 好アクセス 東京都心より25km圏内で常磐自動車道「流山IC」から約2.7kmにあり、国道16号への利用にも適しており、東京・埼玉・千葉への広域配送拠点として機能。

2 物流適地 最寄り駅である東武アーバンパークライン「運河」駅から徒歩圏内（約1.6km）で、人口集積が見られる周辺都市から労働力確保が可能。

3 高スペック 4階建て、延床面積32,342坪の物流施設で、トラックバースが1階及び3階にあり、スロープにより高層階へ直接乗り入れることが可能。また、1階及び3階は両面バースにより、高頻度の入出庫・搬出入が可能な配送効率性が高い施設。

所在地	千葉県流山市
建築時期	2020年10月14日
取得予定価格	32,000百万円
鑑定評価額	32,100百万円
NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	3.4%
賃貸借契約期間	非開示 (注)
賃貸借契約残存期間	非開示 (注)
賃貸可能面積	106,859.16m²
賃借人	非開示 (注)

(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。

交通アクセスに優れた好立地

- 首都圏から東日本全域までアクセスが可能であり、グローバルSCM (注) に対応可能
- 近隣には生活環境が整った住宅団地もあり、職住近接の就労環境も整備

(注) サプライチェーン・マネジメントの仕組みを、国内にとどまらず、世界にある拠点を結んで実施することをいいます。

行政と連携した画期的開発事例

- DPL流山プロジェクトは、日本で初めて第1種農地 (注) からの転用が許可され、官民一体での開発を行ったプロジェクト

DPL流山プロジェクト沿革

- 開発以前、第1種農地に指定されていた当該地の65%が不耕作地
- 2015年 地元の要望や大和ハウスの働きかけにより、農林水産省関東農政局より第1種農地として初めて農地転用許可を取得
- 2018年 当該プロジェクト1号案件「DPL流山Ⅰ」竣工
- 2020年「DPL流山Ⅲ」竣工

(注) 第1種農地とは、概ね10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地で良好な営農条件を備えている農地をいい、原則として、農地からの転用は許可されないこととされています。

大和ハウスグループによる、マルチテナント型物流施設4棟・総敷地面積約320,000㎡の巨大プロジェクト

名称	竣工(予定)時期	延床面積	敷地面積
DPL流山Ⅲ	2020年10月	106,917m²	53,937m²
DPL流山Ⅰ(取得済)	2018年 3月	128,360m²	66,579m²
DPL流山Ⅱ	2022年11月	120,802m²	60,662m²
DPL流山Ⅳ	2021年10月	270,795m²	135,592m²
合計	−	626,874m²	316,770m²

(注) DPL流山Ⅰ及びDPL流山Ⅲを除き、いずれも本書の日付現在における計画値であり、実際に完成する物件の数値は異なる可能性があります。また、本書の日付現在、DPL流山Ⅰ及びDPL流山Ⅲを除き本投資法人が取得する予定はありません。以下同じです。

DBJ Green Building 2020

CASBEE

BELS ZEB

(出所) 大和ハウス
(注1) DPL流山Ⅰを除き、上記各物件については本書の日付現在における完成イメージであり、実際に完成する物件の外観とは異なる可能性があります。
(注2) いずれもDPL流山Ⅰに付与された環境認証であり、本書の日付現在、DPL流山Ⅲに環境認証は付与されていません。

詳細街区図

取得予定資産

LB-065 D PROJECT WAKO A Dプロジェクト和光A（準共有持分50%）

物流施設（BTS型）

日本郵便の「メガ物流局」として開発された物流施設

1 立地優位性
東京都心より約25km圏に位置し、国道298号・254号を利用し、埼玉県南部や都内城北地域への集配送が可能。また、都内に近接し、東京外環自動車道「和光北IC」まで約0.4kmと至近であり、首都圏全域への集配送を見据えた大型物流拠点。

2 雇用の確保
和光市は、東京都心のベッドタウンであり、東武東上線及び東京メトロ有楽町線/副都心線の「和光市」駅が利用可能な人口集積地となっていることから、労働力を集めることが比較的容易。

3 物件スペック
6階建て、延床面積約17,302坪の物流施設で、テナントは日本郵便1社。1、3及び4階に接車できるランプウェイが設置されており、配送効率性が高く、駐車スペースは合計407台分を確保。

所在地	埼玉県和光市
建築時期	2015年4月1日
取得予定価格	10,750百万円
鑑定評価額	11,200百万円
NOI利回り	4.0%
償却後NOI利回り	3.3%
賃貸借契約期間	25.0年
賃貸借契約残存期間	18.6年
賃貸可能面積	39,258.06m²
賃借人	日本郵便

（注）各用語の説明については、本書「第二部　参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照下さい。

第2種農地をスポンサーのノウハウにより集約化し、物流施設に転用

(出所) 国土交通省 土地政策分科会企画部会資料

テナントニーズに応える立地・仕様

- 郵便仕分作業の集約・機械化による高効率化ニーズ、EC市場の拡大やコロナ禍の巣ごもり需要増加により急成長する宅配便サービス「ゆうパック」の貨物管理・配送ニーズに応える大規模物流施設
- 東京23区の北西部、多摩東部向けの郵便物・貨物を集約可能な規模であり、また当該エリアへの交通利便性に長けた好立地

「ゆうパック」等の配送件数推移

(出所) 日本郵便の公表資料を基に本資産運用会社にて作成

主要配達地域への車でのアクセス

日本郵便の「メガ物流局」として利用

- 郵便、ゆうパック、ゆうメール等の区分作業を担うほか、6階に営業倉庫を併設し、3PL事業を展開

「職住近接」に適したエリア

- 東京23区内へのアクセスが良好なベッドタウンに所在し、職住近接が実現可能
- 従業員用シャトルバスが運行し、従業員の利便性に配慮

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部　参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 2021年8月期取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照下さい。

取得予定資産

LB-066 D PROJECT HIRATSUKA Dプロジェクト平塚

物流施設（BTS型）

グローバル3PL業者である日本ロジテム向けに開発されたBTS型物流施設

1 立地優位性
神奈川県のほぼ中央部で、東名高速道路「厚木IC」から約3.5kmに位置し、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルを有する。また、「海老名JCT」から圏央道に乗り入れることで、消費地である多摩地区から首都圏全体を広域的にカバーできる拠点。

2 物流適地
平塚市大神地区土地区画整理事業地内に立地し、産業拠点の形成が図られており、24時間操業が可能。また、労働人口も多い地域であることから、従業員確保も容易。

3 高スペック
5階建て、延床面積16,425坪の物流施設で、1～3階の各階に接車するランプウェイを有し、配送効率性が高い。また、荷物用エレベーターや垂直搬送機を備え、高い汎用性を有する。

BELS ZEB ★★★★★

平塚市「ツインシティ」構想

■土地区画整理事業により、新たな産業や都市機能の集積とともに、周辺環境と調和した環境共生都市の形成を目指す構想

■同地区には、物流施設以外にも大規模商業施設や学校の設置が計画されている

■今後、同構想の整備が進むとともに、更なる発展が期待される地区

（出所）平塚市のホームページ

所在地	神奈川県平塚市
建築時期	2021年4月1日
取得予定価格	15,200百万円
鑑定評価額	15,200百万円
NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	3.4%
賃貸借契約期間	非開示 (注)
賃貸借契約残存期間	非開示 (注)
賃貸可能面積	54,743.12m²
賃借人	日本ロジテム

（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。

OT-006 GRANODE HIROSHIMA GRANODE広島（準共有持分50%追加取得）

その他資産

オフィス・ホテル・商業施設が融合した大型複合施設

1 立地優位性
JR「広島」駅から徒歩約4分に所在し、観光・ビジネスともに交通の利便性に優れているほか、視認性もよく、高い立地競争力を誇る。

2 テナント
広島市最大規模のオフィスフロアや、合計197室からなるホテルに加え、1階及び2階部分は商業施設で構成。

3 BCP対応
制震構造、非常用発電機による72時間の電力供給のほか、テナント用発電機スペースの設置等、BCP対策を整備。

DBJ Green Building 2020

CASBEE

BELS

所在地	広島県広島市
建築時期	2019年3月29日
取得予定価格	14,400百万円
鑑定評価額	15,350百万円
NOI利回り	4.8%
償却後NOI利回り	3.4%
平均賃貸借契約期間	8.0年
平均賃貸借契約残存期間	5.9年
賃貸可能面積	14,962.23m²
主な賃借人	ダイワロイヤル

大和ハウスグループのパイプラインの活用

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(予定)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 4月	8階建	49,959m²
Dプロジェクト伊勢原	BTS型	神奈川県伊勢原市	2021年12月	5階建	61,910m²
Dプロジェクト茨木A棟	BTS型	大阪府茨木市	2017年 9月	4階建	90,486m²
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	60,163m²
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	118,717m²
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2014年 3月	6階建	149,464m²
DPL坂戸	マルチテナント型	埼玉県坂戸市	2020年 4月	4階建	178,712m²
DPL市川	マルチテナント型	千葉県市川市	2016年 5月	5階建	87,312m²
DPL伊勢原	マルチテナント型	神奈川県伊勢原市	2021年 5月	5階建	73,980m²
DPL新横浜Ⅰ	マルチテナント型	神奈川県横浜市	2022年 3月	6階建	101,134m²
DPL三郷Ⅱ	マルチテナント型	埼玉県三郷市	2021年10月	5階建	67,058m²
DPL平塚	マルチテナント型	神奈川県平塚市	2022年 1月	4階建	121,223m²
DPL流山Ⅳ	マルチテナント型	千葉県流山市	2021年10月	5階建	270,795m²

商業施設

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	延床面積
イーアス沖縄豊崎	モール型	沖縄県豊見城市	2020年 3月	4階建	135,000m²

ホテル

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	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	東京都江東区	2018年 9月	地下1階・17階建	21,600m²

その他資産

物件名称	タイプ	所在地	竣工年月	階数	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	地下2階・29階建	39,460m²
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	5階建	57戸

Dプロジェクト
城南島

DPL
相模原

Dプロジェクト
茨木B棟

イーアス
沖縄豊崎

ダイワロイネット
ホテル東京有明

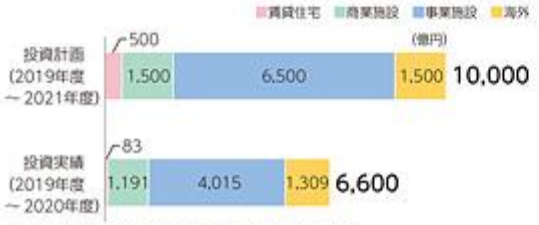
Dタワー
西新宿

(出所) 大和ハウス

(注) 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、上記各物件について本投資法人が取得する予定はありません。

大和ハウスグループの第6次中期経営計画(2019年度～2021年度)(修正後)における不動産投資・売却計画

■不動産投資　計画・実績



■不動産売却　計画・実績

(出所) 大和ハウスの公表資料を基に本資産運用会社にて作成

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

大和ハウスグループの物流施設開発実績

- 大和ハウスグループは、全国にわたる拠点網を活用し、全国各地で多くの物流施設を開発
- 2021年3月末時点の開発実績（2002年以降の累計・2021年3月末着工済面積ベース）は、棟数及び面積ともに国内トップクラスの実績

国内トップクラスの開発実績

	総開発棟数	開発延床面積
BTS型	223棟	5,040,500㎡
マルチテナント型	70棟	5,095,500㎡
合計	293棟	10,136,000㎡

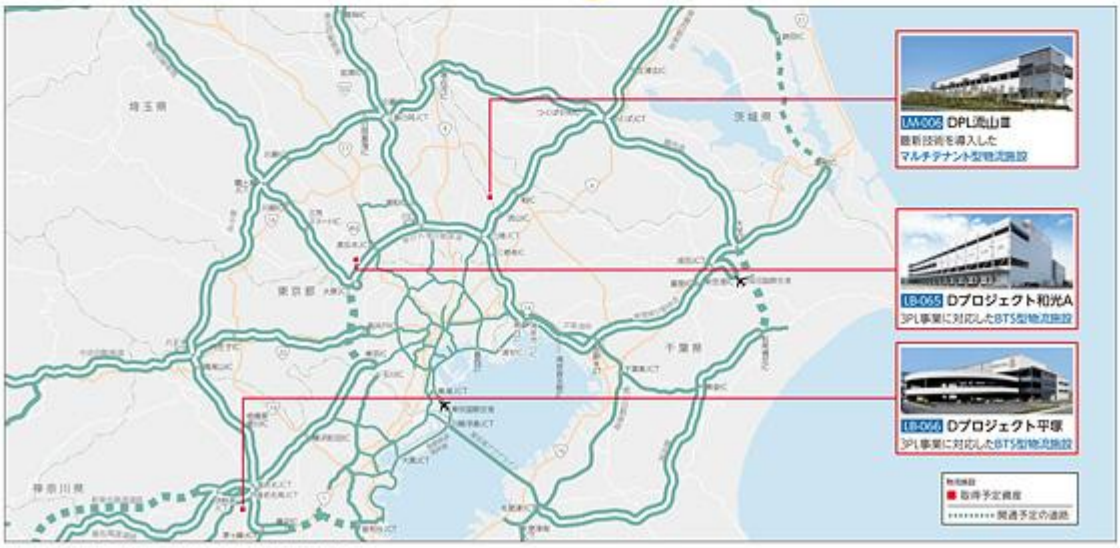
物流施設開発実績推移（累計）

（出所）大和ハウスの公表資料を基に本資産運用会社にて作成

大和ハウスグループの次世代型物流センター

- 大和ハウスグループは、AIやIoT等を駆使してトータルワンストップサービスで物流業務の効率化・省人化・自動化を実現する、次世代型物流センターの開発を積極的に展開

質の高い物件に厳選投資



（出所）大和ハウスの公表資料を基に本資産運用会社にて作成
（注）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

ポートフォリオ入替戦略

投資主価値の最大化を企図したポートフォリオ構築を実現

- 物件の競争力、収益の安定性及び成長性を見極め、売却物件を選定
- 豊富なパイプラインを保有する大和ハウスグループが新規物件の取得をサポート

■主な物件入替の実績

築年数の若返り	将来的な成長ポテンシャルを考慮	将来の収益力低下を防止
ポートフォリオ対比で築古な**居住施設10物件**の売却	将来的な成長の可能性が限定的と判断した**物流施設6物件**を売却	鑑定評価額を大きく上回る水準で**居住施設3物件**を売却
2017年2月期～2019年2月期	2019年8月期・2020年2月期	2021年2月期・2021年8月期
カスタリア南行徳	Dプロジェクト岐阜	ビッグタワー南3条
譲渡価格合計 14,563百万円 / 会計上の売却益合計 1,546百万円	譲渡価格合計 11,722百万円 / 会計上の売却益合計 461百万円	譲渡価格合計 6,290百万円 / 会計上の売却益合計（予定） 3,045百万円

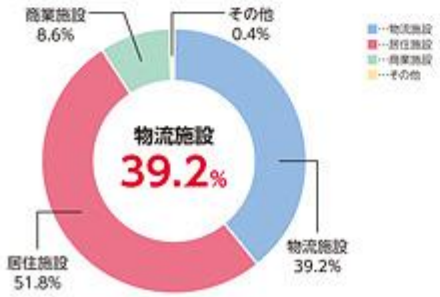
高収益かつ長期安定的なポートフォリオを構築

時代の潮流を捉えたポートフォリオ入替の実現

- Eコマースの拡大により物流施設へのニーズが高まる中、大和ハウスグループが開発した高機能型物流施設を継続的に取得し、ポートフォリオ全体に占める物流施設の割合は更に上昇
- 今後も総合型REITのメリットを活用し、時代のニーズを捉えて質の高い物件を厳選取得する方針

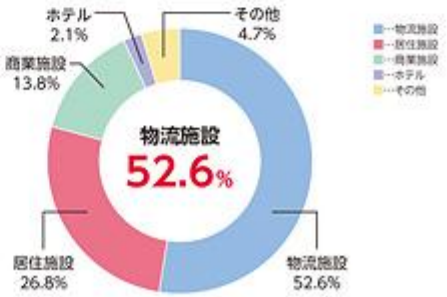
ポートフォリオ全体に占める物流施設の割合

2016年9月1日(合併効力発生日)



(取得価格ベース)

取得予定資産取得後



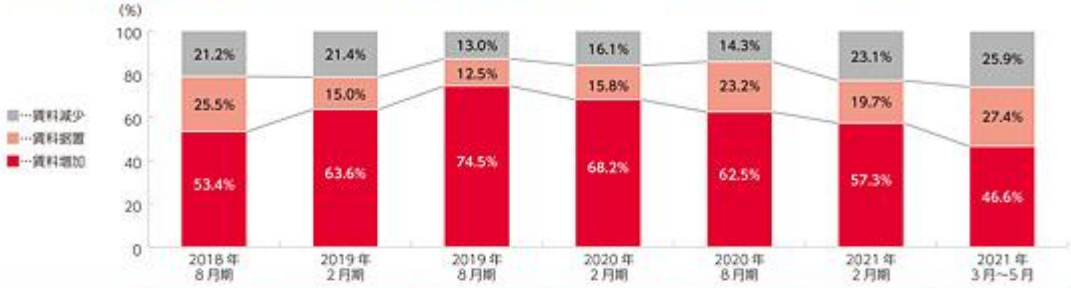
(取得(予定)価格ベース)

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

内部成長の取り組み

- テナント入替時及び賃料改定時の賃料増額と、戦略的なテナント入替による収益性の向上
- 物件の魅力を高めるバリューアップ工事等の実施

居住施設の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(千円)	+2,598	+2,529	+4,112	+3,642	+3,953	+2,380	+1,147
賃料増減率	+1.9%	+2.4%	+3.4%	+3.3%	+3.6%	+2.2%	+1.9%
入替戸数(戸)	990	748	879	785	826	756	429

LED化工事やバリューアップ工事等の実施による内部成長の実現

賃料上昇を伴う物流施設の工事(注1)

	物件数	工事金額	効果 賃貸収入増加額(年間)(注2)
物流施設	4物件	92百万円	19百万円

Dプロジェクト土浦（LED化工事）

Dプロジェクト加須（危険物倉庫増築工事）

(注1) 2021年2月期にLED化工事、危険物倉庫増築工事等を実施し、賃貸収入が増加した物件（本書の日付現在において売却済みの物件を除きます。）が対象です。
(注2)「賃貸収入増加額（年間）」は、上記（注1）記載の工事等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。

バリューアップ工事事例

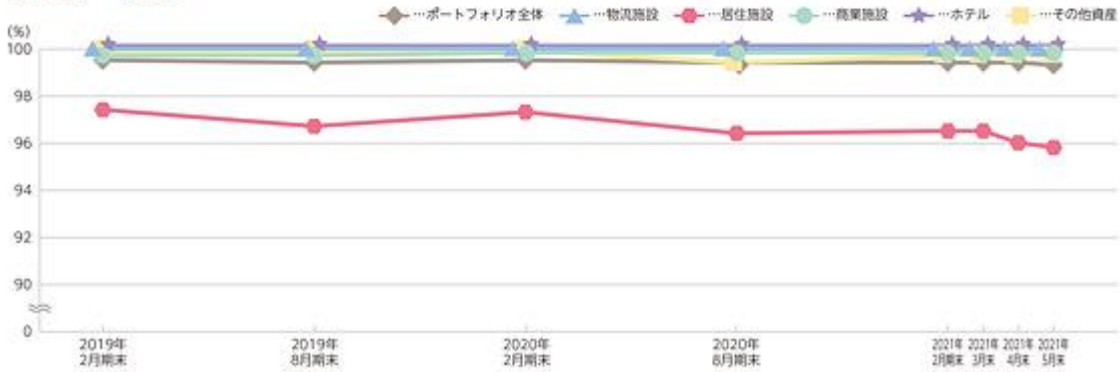
カスタリア西麻布霞町

浴室のリニューアル工事を含む、居室の改装工事を実施

カスタリア代々木上原

キッチンのリニューアル工事を含む、居室の改装工事を実施

稼働率の推移



(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

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)

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

物流施設　取得(予定)価格合計　66物件　4,701億円

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
- ■テナント入替時の賃料増額が期待できるマルチテナント型物流施設へも投資
- ■保有資産については、本書の日付現在、稼働率100.0%

BTS型比率 77.8%
マルチテナント型比率 22.2%
(取得(予定)価格ベース)

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)

居住施設　取得価格合計　129物件　2,396億円

本投資法人の強み

- ■本資産運用会社のアセットマネジメント力を活かして、安定的に高稼働を維持
- ■保有物件数129物件、賃貸可能戸数9,802戸に分散された、安定したポートフォリオ構成

サブリース型マスターリース比率 21.6%
パススルー型マスターリース比率 78.4%
(年間賃料ベース)

地域別(取得価格ベース)

住戸タイプ別比率(戸数ベース)

商業施設　取得価格合計　23物件　1,232億円

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集積型商業施設が中心

サブリース型マスターリース及び底地比率 77.2%　パススルー型マスターリース及び直接契約比率 22.8% (年間賃料ベース)
平均賃貸借契約期間 18.0年 (年間賃料ベース)

ホテル　取得価格合計　5物件　191億円

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
- ■大和ハウスグループと契約を締結している物件が大半

大和ハウスグループとの契約比率 64.7%　固定賃料比率 100.0% (年間賃料ベース)
平均賃貸借契約期間 12.3年 (年間賃料ベース)

(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

財務状況

有利子負債(新規借入れ実行後)及び信用格付の状況

有利子負債	長期負債比率	平均利率	LTV(のれんを除く)	信用格付の状況(注)
407,558 百万円	88.0%	0.66%	45.0%	JCR
借入金 373,558 百万円	固定金利比率 96.4%	平均残存年数 4.6年	LTV(のれんを含む) 42.2%	AA(安定的)
投資法人債 34,000 百万円				R&I
				AA-(安定的)

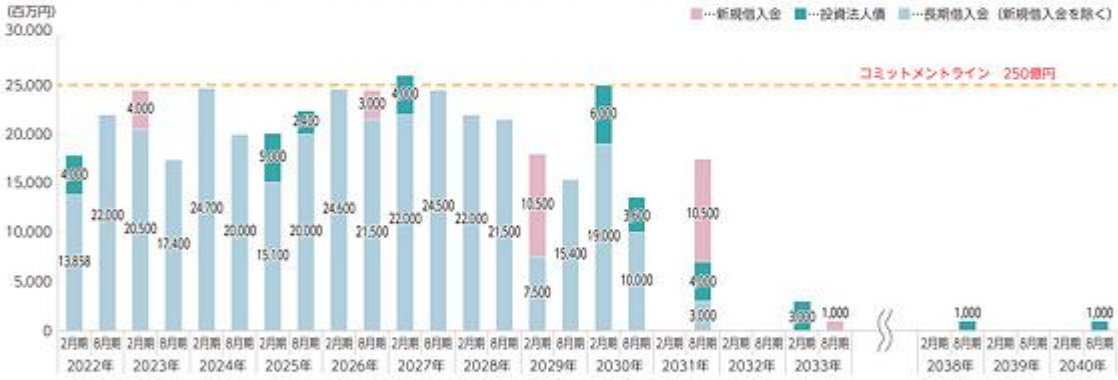
(注) 本書の日付現在

借入先の内訳(新規借入れ実行後)

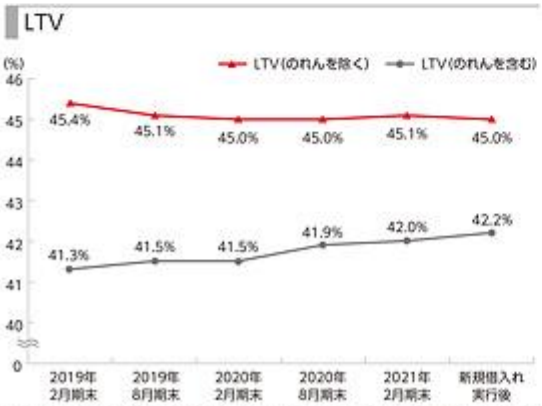
(百万円)

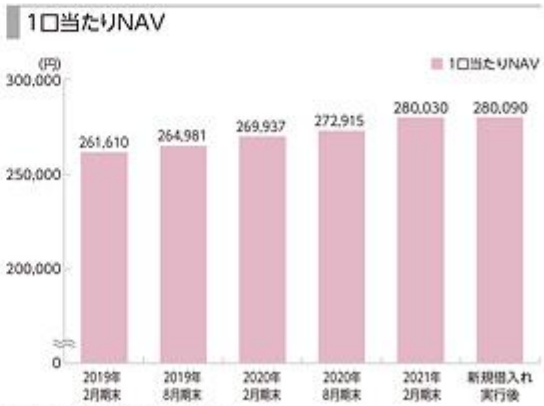
三井住友信託銀行株式会社	64,029	日本生命保険相互会社	5,600	株式会社京都銀行	2,000
株式会社三井住友銀行	63,990	信金中央金庫	5,500	株式会社山梨中央銀行	1,500
株式会社三菱UFJ銀行	60,844	三井住友海上火災保険株式会社	4,500	株式会社静岡銀行	1,260
株式会社みずほ銀行	56,020	株式会社福岡銀行	3,500	株式会社かんぽ生命保険	1,100
株式会社日本政策投資銀行	20,900	株式会社西日本シティ銀行	3,500	太陽生命保険株式会社	1,000
農林中央金庫	16,310	第一生命保険株式会社	3,500	株式会社山口銀行	1,000
株式会社あおぞら銀行	13,761	株式会社千葉銀行	3,465	株式会社関西みらい銀行	1,000
株式会社りそな銀行	13,500	株式会社七十七銀行	3,200	株式会社京葉銀行	1,000
みずほ信託銀行株式会社	9,878	株式会社中国銀行	2,200		
株式会社新生銀行	7,500	株式会社伊予銀行	2,000		

有利子負債の返済期限の分散(新規借入れ実行後)



財務指標の推移





(注) 各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の状況」をご参照下さい。

ESGへの取り組み

ESGへの取り組み方針

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CO_2排出原単位を10%削減

ESG関連の外部評価・国際イニシアティブ

2020年 CDP評価（初参加）

- 上場投資法人として初のCDPサプライヤー・エンゲージメント・リーダー・ボード選出

CDPサプライヤー・エンゲージメント評価
サプライヤー・エンゲージメント・リーダー（最高評価）

CDP気候変動プログラム
A-（リーダーシップレベル）

2020年 GRESB評価

- ESGに関する取り組み及び情報開示を積極的に推進

リアルエステイト評価
Green Star
4 Stars

開示評価
A（最高ランク）

環境認証

- 保有資産の環境認証の取得割合は62.9%（延床面積ベース）に向上

	DBJ Green Building	BELS	CASBEE
★★★★★	5物件	11物件	7物件
★★★★	8物件	4物件	5物件
★★★	12物件	3物件	
★★	5物件	14物件	
★		4物件	
認証取得物件数	30物件	36物件	12物件
認証取得割合（延床面積ベース）	49.5%	49.7%	27.5%
認証取得割合 2020年5月末比	+8.9ポイント	+16.2ポイント	+14.8ポイント

（2021年5月31日現在）

責任投資原則（PRI）への署名

- 国連が支持するPRIは、ESGの課題を投資の意思決定に取り込むことを提唱
- 本資産運用会社はPRIの基本的な考え方に賛同し、2021年2月に署名機関として認証

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

<PRIの6つの原則>

1. 私たちは、投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込みます
2. 私たちは、活動的な所有者となり、所有方針と所有習慣にESGの課題を組み入れます
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

（注）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

取り組み実績

E Environmental

環境への配慮

■照明のLED化工事実施等によりGHG（温室効果ガス）排出量を大幅に削減

2020年度 GHG排出量（原単位削減率）	▲32.1% 2017年度比

取り組み事例

■一部の物件において太陽光パネルの設置や地下水の利用を行うことで、環境負荷を軽減

太陽光パネルの設置（DPL三郷）

地下水の積極的利用（アクロスモール新鎌ケ谷）

グリーンリース契約の締結

■テナントとの協働による保有資産の環境負荷の低減を目指し、グリーンリースの導入を実施

グリーンリース契約締結割合（延床面積ベース）	89.6% 2020年5月末比 +16.7ポイント

（2021年5月31日現在）

グリーンボンドの発行

■2019年11月に本投資法人初となるグリーンボンドを発行。その後も2020年5月及び2021年4月にグリーンボンドを発行しており、本書の日付現在で発行残高150億円に到達

グリーンボンド発行残高	150億円

（本書の日付現在）

S Social

地域活動への支援

■取り組み事例

「GRANODE広島」に所在する幅約20m、長さ約100mのスペース「エキキターレ」が、イベント時に活用できる貴重な空間として、新たな賑わいの場を創出し、地域に貢献していること等から、2020年の広島市「第17回ひろしま街づくりデザイン賞」の「部門賞（街並み部門）」を受賞

エキキターレ（GRANODE広島）

コロナ禍における本資産運用会社の従業員への支援

■オフィス環境の整備

本資産運用会社では、コロナ禍においても従業員が働きやすい環境を目指し、各種施策を実施

- テレワーク制度の導入
- ノートPC・モバイルルーター・ディスプレイの貸与
- 勤務時間選択制度の拡大
- 大型加湿空気清浄機の設置
- 各会議室に大型モニターの設置

G Governance

持投資口会制度

■本資産運用会社及び本資産運用会社の親会社である大和ハウスの役員及び従業員に、本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、ひいては中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的として導入

対象者		導入時期
大和ハウス役員	19名（2021年6月29日現在）	2018年11月
本資産運用会社対象者数	60名（2021年4月1日現在）	2019年11月
大和ハウス従業員	16,712名（2021年4月1日現在）	2020年 6 月

大和ハウスによるセイムボート出資

■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

大和ハウスの保有投資口数（保有割合）	191,200口 (8.2%)(注)

（注）野村證券株式会社を割当先とする本投資口9,000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すが、当該第三者割当による発行前の本募集後の保有割合は8.3%になる予定です。

（注）各用語の説明及び各数値の算出方法については、本書「第二部 参照情報　第2 参照情報の補完情報　1 事業の状況」をご参照下さい。

事業環境

物流施設

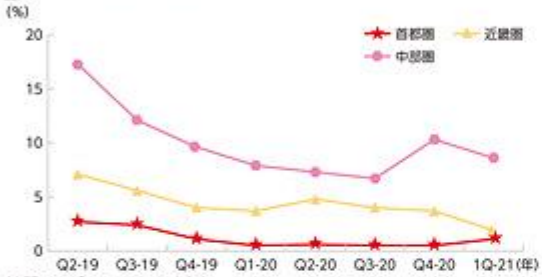
三大都市圏における中大型物流施設の需給動向

(出所) シーピーアールイー株式会社

中大型物流施設の開発動向

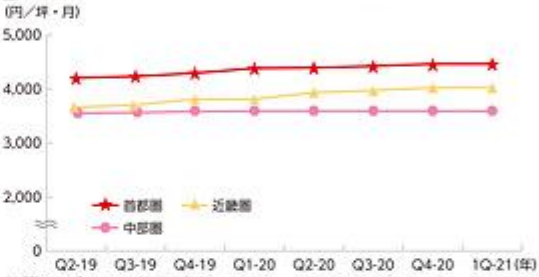
(出所) シーピーアールイー株式会社

大型マルチテナント型物流施設の空室率



(出所) シーピーアールイー株式会社

大型マルチテナント型物流施設の実質賃料指数



(出所) シーピーアールイー株式会社

居住施設

東京都の世帯数

(出所) 総務省統計局「国勢調査」

都道府県間、市区町村間移動者の転入超過数(日本人及び外国人)

(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

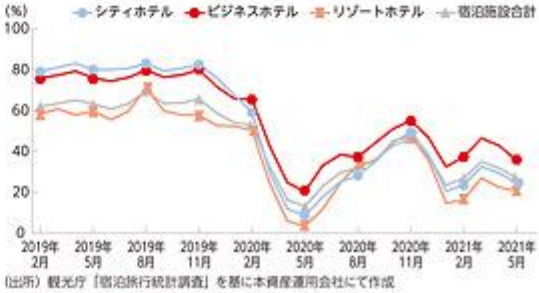
商業施設

BtoC-EC(消費者向け電子商取引)化率

(出所) 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

ホテル

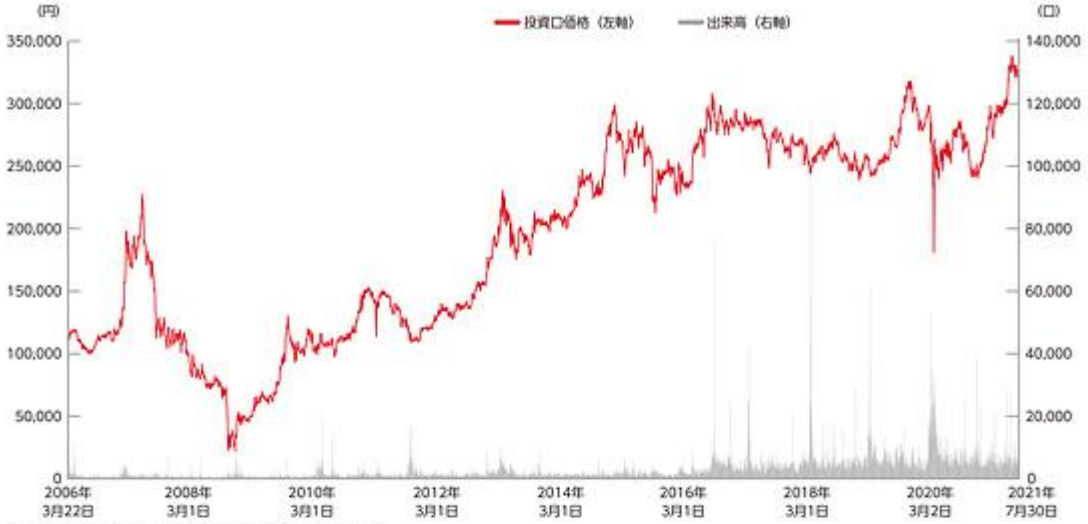
宿泊施設タイプ別客室稼働率



(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 各用語の説明については、本書「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　1 事業の状況　(10) 事業環境」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にて作成

(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。

オファリングスケジュール(発行価格等決定日が2021年8月25日(水)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
8/8	9	10	11	12	13	14
山の日	振替休日					
15	16	17	18	19	20	21
			有価証券届出書提出日		需要状況等の把握期間	
22	23	24	25	26	27	28
需要状況等の把握期間					権利付き最終日	
			発行価格等決定日	申込期間		
29	30	31	9/1	2	3	4
	権利落ち日		払込期日	受渡期日		
5	6	7	8	9	10	11

(注1) 需要状況等の把握期間は、2021年8月20日（金）から、最短で2021年8月25日（水）まで、最長で2021年8月31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、2021年8月25日（水）から2021年8月31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2021年8月25日（水）の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が2021年8月25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2021年8月26日（木）の場合、
申込期間は「2021年8月27日（金）から2021年8月30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2021年8月27日（金）の場合、
申込期間は「2021年8月30日（月）から2021年8月31日（火）まで」、払込期日は「2021年9月2日（木）」、受渡期日は「2021年9月3日（金）」

④発行価格等決定日が2021年8月30日（月）の場合、
申込期間は「2021年8月31日（火）から2021年9月1日（水）まで」、払込期日は「2021年9月3日（金）」、受渡期日は「2021年9月6日（月）」

⑤発行価格等決定日が2021年8月31日（火）の場合、
申込期間は「2021年9月1日（水）から2021年9月2日（木）まで」、払込期日は「2021年9月6日（月）」、受渡期日は「2021年9月7日（火）」

となりますのでご注意下さい。

大和ハウスリート投資法人