

【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】 平成24年10月24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 寛 正澄

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号

【事務連絡者氏名】 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
取締役財務部長 鈴木 剛弘

【電話番号】 03-5651-2895

【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 43,700,000,000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
2,570,000,000円
(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、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、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（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。）に従って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】

87,400口

（注1） 上記発行数は平成24年10月24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102,800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、米国及び欧州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87,400口及び海外募集口数15,400口を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、公募による新投資口発行の発行投資口総数102,800口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、後記「(15) その他 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きましては、後記「第4 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） 国内一般募集に当たり、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「(15) その他 申込みの方法等（へ）」に定義されます。）から5,140口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、本募集と併せて「グローバル・オフアリング」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注3） グローバル・オフアリングのジョイント・グローバル・コーディネーターはモルガン・スタンレーM U F G証券株式会社、野村證券株式会社及びU B S証券株式会社（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】

43,700,000,000円

（注） 後記「(15) その他 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「(15) その他 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」又は「国内における引受人」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、本書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1） 発行価格は、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。）の定める有価証券上場規程施行規則第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2） 発行価格の決定に当たり、平成24年11月9日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに関し、平成24年11月12

日(月)から平成24年11月16日(金)までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付に当たり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。当該仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(15) その他 申込みの方法等(二)」をご参照下さい。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、発行価格等決定日に、発行価格及び発行価額を決定する予定です。

(注3) 後記「(15) その他 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。

(注4) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

(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】

平成24年11月20日(火)から平成24年11月26日(月)まで

(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】

平成24年11月27日(火)

(12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 大阪本店営業部
大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33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) 【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

(14) 【手取金の使途】

国内一般募集における手取金43,700,000,000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7,700,000,000円及び第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,570,000,000円と併せて、後記「第二部 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 取得済資産及び取得予定資産の概要」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。)の取得資金及び借入金の返済に充当する予定です。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第4 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) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15)【その他】

引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成24年11月19日(月)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で国内一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、国内一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
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	
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	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
合計	-	87,400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・リート・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は、発行価格等決定日に決定されます。

申込みの方法等

(イ) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成24年11月28日(水)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

(ホ) 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成24年11月28日(水)となります。国内一般募集の対象となる本投資口は、上場(売買開始)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。

(ヘ) 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」といいます。)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」に同じ。

(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」に同じ。

(3)【売出数】

5,140口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、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5,140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きましては、後記「第4 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。

(4)【売出価額の総額】

2,570,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(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】

平成24年11月20日(火)から平成24年11月26日(月)まで

(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】

平成24年11月28日(水)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【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

(14)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15)【その他】

引受け等の概要
該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ) 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。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ) 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、上場(売買開始)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【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3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【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、米国及び欧州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, Nomura International plc及びUBS Limited（以下「海外における引受人」といいます。）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。

海外募集における発行数（海外募集口数）

15,400口

（注）公募による新投資口発行の発行投資口総数は102,800口であり、国内一般募集口数87,400口及び海外募集口数15,400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102,800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。

海外募集における発行価額の総額

7,700,000,000円

（注）海外募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。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。

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

国内一般募集に当たり、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5,140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、5,140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、本投資法人は平成24年10月24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5,140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、平成24年12月26日（水）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、平成24年11月28日（水）から平成24年12月18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。）、借入投資口の返還を目的として、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。

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

なお、シンジケートカバー取引に関して、野村證券株式会社は三菱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。

3 売却・追加発行の制限について

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、平成24年11月19日（月）から平成25年11月28日（木）までの期間中、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、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

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、平成24年11月19日（月）から平成25年2月28日（木）までの期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーター

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、国内一般募集、海外募集、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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月	平成22年2月	平成22年8月
営業収益 (百万円)	567	591	906	807	808
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	567	580	906	807	808
営業費用 (百万円)	257	285	462	409	406
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	208	228	390	342	340
営業利益又は営業損失 () (百万円)	310	305	444	397	401
経常利益又は経常損失 () (百万円)	187	226	328	285	293
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	1	131	189	164	169
出資総額 (百万円)	3,600	7,300	7,300	7,300	7,300
発行済投資口総数 (口)	7,200	14,600	14,600	14,600	14,600
純資産額 (百万円)	3,598	7,429	7,619	7,783	7,469
(対前期比) (%)	-	106.5	2.6	2.2	4.0
総資産額 (百万円)	12,427	24,464	23,872	23,967	23,655
(対前期比) (%)	-	96.9	2.4	0.4	1.3
1口当たり純資産額 (円)	499,797	508,873	521,871	533,110	511,633
1口当たり当期純利益又は当期純損失 () (円)	264	12,462	12,997	11,239	11,632
分配総額 (百万円)	-	-	-	483	169
1口当たり分配金 (円)	-	-	-	33,110	11,633
うち1口当たり利益分配金 (円)	-	-	-	33,110	11,633
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(注2) (%)	2.3	1.2	1.4	1.2	1.2
(年換算) (%)	3.2	2.5	2.7	2.4	2.4
自己資本比率(注2) (%)	29.0	30.4	31.9	32.5	31.6
(対前期増減) (%)	-	1.4	1.5	0.6	0.9
自己資本利益率(注2) (%)	0.0	2.4	2.5	2.1	2.2
(年換算) (%)	0.1	4.8	5.0	4.3	4.4
配当性向 (%)	-	-	-	294.6	100.0
<参考情報>					
投資物件数 (件)	2	5	5	5	5
総賃貸可能面積 (㎡)	66,472.40	74,224.40	74,224.40	74,224.40	74,224.40
テナント数 (件)	5	13	13	13	14
期末稼働率 (%)	100.0	99.8	99.4	99.4	99.9
当期減価償却費 (百万円)	142	135	165	165	165
当期資本的支出 (百万円)	-	-	0	-	0
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) (百万円)	501	488	681	630	632
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2) (円)	19,563	17,543	24,328	22,571	22,966
有利子負債(注2) (百万円)	7,900	15,000	14,250	14,250	14,250
総資産有利子負債比率(注2) (%)	63.6	61.3	59.7	59.5	60.2
当期運用日数 (日)	353	181	184	181	184

期別 決算年月	第6期 平成23年2月	第7期 平成23年8月	第8期 平成24年2月	第9期 平成24年8月
営業収益 (百万円)	803	1,093	768	748
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	803	1,093	768	748
営業費用 (百万円)	405	418	1,490	382
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	339	340	344	326
営業利益又は営業損失 () (百万円)	397	674	721(注3)	365
経常利益又は経常損失 () (百万円)	285	561	806	318
当期純利益又は当期純損失 () (百万円)	165	318	709	198
出資総額 (百万円)	7,300	7,300	7,300	7,300
発行済投資口総数 (口)	14,600	14,600	14,600	14,600
純資産額 (百万円)	7,465	7,784	7,074	7,273
(対前期比) (%)	0.1	4.3	9.1	2.8
総資産額 (百万円)	23,627	23,534	21,156	21,330
(対前期比) (%)	0.1	0.4	10.1	0.8
1口当たり純資産額 (円)	511,322	533,165	484,575	498,152
1口当たり当期純利益又は当期純損失 () (注2) (円)	11,322	21,842	48,589	13,576
分配総額 (百万円)	-	-	-	-
1口当たり分配金 (円)	-	-	-	-
うち1口当たり利益分配金 (円)	-	-	-	-
うち1口当たり利益超過分配金 (円)	-	-	-	-
総資産経常利益率(注2) (%)	1.2	2.4	3.6	1.5
(年換算) (%)	2.4	4.7	7.2	3.0
自己資本比率(注2) (%)	31.6	33.1	33.4	34.1
(対前期増減) (%)	0.0	1.5	0.4	0.7
自己資本利益率(注2) (%)	2.2	4.2	9.5	2.8
(年換算) (%)	4.5	8.3	19.1	5.5
配当性向 (%)	-	-	-	-
<参考情報>				
投資物件数 (件)	5	5	4	4
総賃貸可能面積 (㎡)	74,224.40	74,224.40	70,802.37	70,802.37
テナント数 (件)	14	13	12	13
期末稼働率 (%)	99.9	99.9	99.8	99.9
当期減価償却費 (百万円)	165	165	164	159
当期資本的支出 (百万円)	8	5	0	5
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2) (百万円)	629	919	589	581
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2) (円)	22,672	33,198	37,211	24,510
有利子負債(注2) (百万円)	14,250	13,680	12,400	12,400
総資産有利子負債比率(注2) (%)	60.3	58.1	58.6	58.1
当期運用日数 (日)	181	184	182	184

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率 = 経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100

自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100

自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100

賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口数

有利子負債 = 借入金 + 投資法人債

総資産有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100

第1期は平成19年12月12日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率の年換算は運用日数264日にて算出した数値を記載しています。また、期首総資産額及び期首純資産額は、平成19年12月12日時点の金額を用いています。

1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当規純損失を第1期については5,505口

()、第2期については10,512口 ()、第3期から第9期までについては14,600口で除することにより算出しています。

() 各営業期間における日数加重平均投資口数です。

本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、また、比率は四捨五入して記載しています。

(注3) 不動産売却に伴う損失1,087百万円を計上したため、営業損失を計上しています。

(注4) 第8期及び第9期の財務諸表については、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。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けていますが、第1期から第7期までの財務諸表については、当該監査を受けていません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、主として、不動産等（後記「２ 投資方針（２） 投資対象 投資対象とする資産の種類（イ） 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「２ 投資方針（２） 投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ） 不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」ということがあります。）へ継続的に投資し、その資産を運用します。本投資法人は、その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに、運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします（規約第31条）。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、その資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、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。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

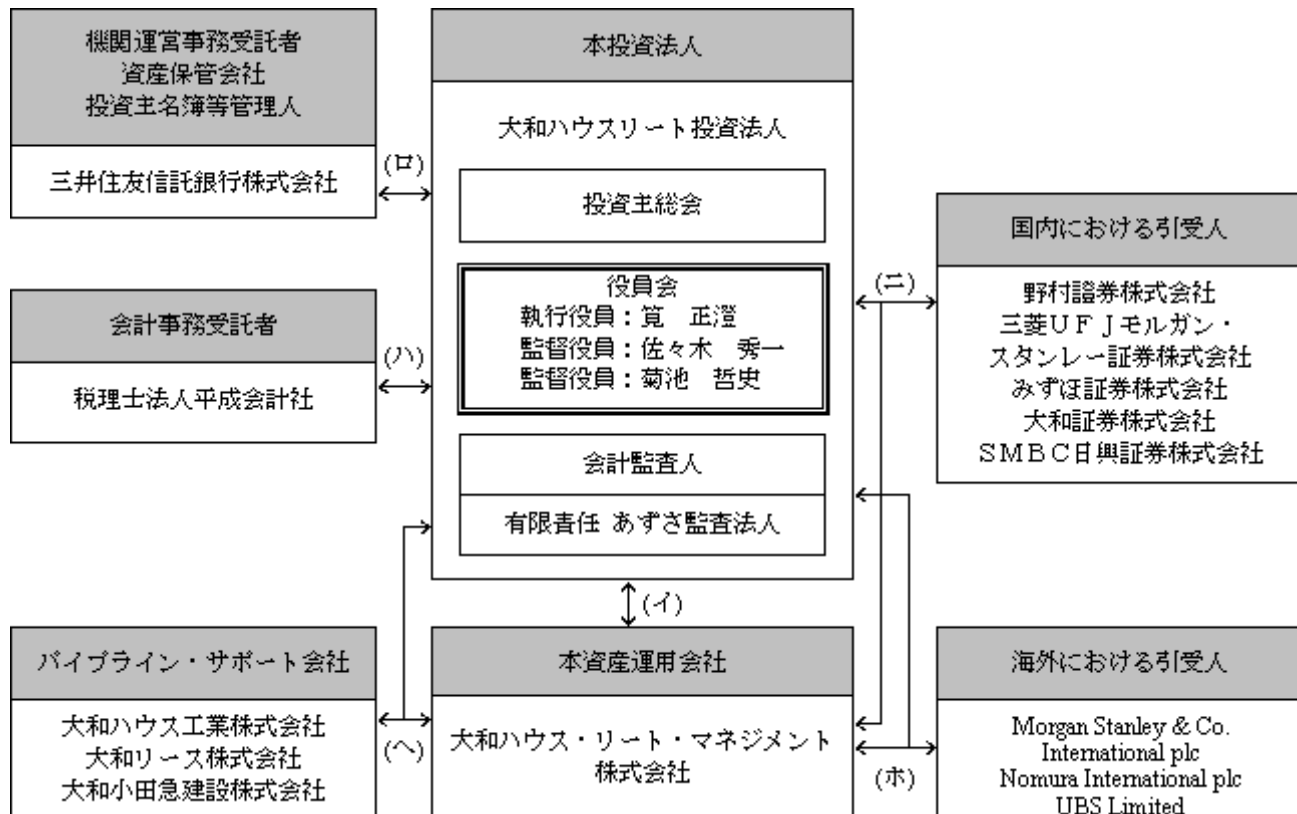
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（１） 投資方針」及び「同（２） 投資対象」をご参照下さい。投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針（３） 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注2）本投資法人は、平成24年9月26日（水）の役員会において、本投資法人が発行する投資口を株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資法人の投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人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）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
 (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 投資主名簿等管理人委託契約
 (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約
 (ニ) 新投資口引受契約
 (ホ) International Purchase Agreement
 (ヘ) パイプライン・サポート等に関する覚書

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	大和ハウスリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成19年9月20日付の資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)です。</p>
機関運営事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で平成19年9月20日付の一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約並びに平成24年9月26日付の投資主名簿等管理人委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第4号)として、一般事務委託契約に基づき、機関の運営に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p> <p>加えて、投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、(イ)投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、(ロ)投資主に対して分配又は払戻しをする金銭の支払に関する事務及び(ハ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います(投信法第117条第2号、第3号及び第6号)。</p>
会計事務受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成19年9月20日付の会計事務等に関する業務委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、会計事務等に関する業務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務、(ハ)納税に関する事務並びに(ニ)その他(イ)から(ハ)の事務に関連し又は付随する業務等を行います。</p>
国内における引受人	野村證券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社 S M B C 日興証券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
海外における引受人	Morgan Stanley & Co. International plc Nomura International plc UBS Limited	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結します。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、海外募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
パイプライン・サポート会社	大和ハウス工業株式会社 大和リース株式会社 大和小田急建設株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成24年8月20日付のパイプライン・サポート等に関する覚書(以下、総称して又は個別に「サポート契約」といいます。)を締結しています。パイプライン・サポート会社としての役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長戦略 - 外部成長と内部成長に向けた大和ハウスグループとのコラボレーション (二) パイプライン・サポート会社とのサポート契約の活用」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第20条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、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します（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章「資産運用」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第27条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第30条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています(投信法第96条第1項、規約第21条及び第22条第1項)。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条)。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(八) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に1度これを開催するものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1度程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社の業務執行状況等に関する報告が行われます。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期(毎年2月末日及び8月末日)毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なくこれを監督役員に報告しなければなりません(投信法第115条の3第1項)。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

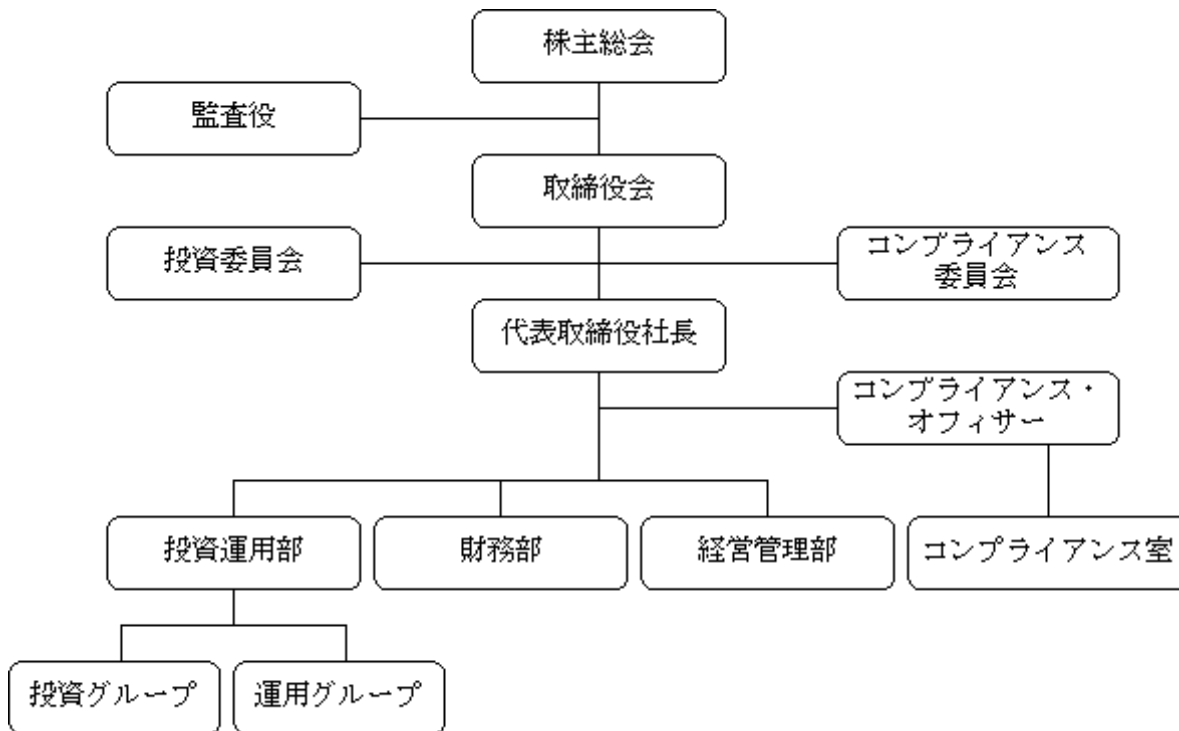
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として投資委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてコンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	主な業務の概略
投資運用部	<p>< 投資グループ ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用ガイドライン及び投資方針の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資産取得・売却計画の策定に関する事項 ・ 本投資法人の運用資産の取得及び売却 ・ 不動産市場等の調査分析 ・ 投資委員会の運営に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>< 運用グループ ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資産の賃貸及び管理 ・ 本投資法人の賃借人の与信管理及び運用資産のリスク管理 ・ 本投資法人の資産運用実績の分析・評価 ・ 投資委員会の運営に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項

組織	主な業務の概略
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の年度運用計画及び資金計画の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の資金調達の実行に関する事項 ・本投資法人のIRに関する事項 ・本投資法人の決算に関する事項 ・本投資法人の分配金に関する事項 ・本投資法人のポートフォリオ全般の管理及び分析 ・本投資法人の情報開示に関する事項 ・不動産投資信託証券市場及び資本市場の調査・分析 ・その他上記に付随又は関連する事項
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・本投資法人の会計、税務及び資金管理に関する事項 ・その他本投資法人に関する事項で上記に付随する事項 ・本資産運用会社の経営方針及び予算の策定等に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 ・本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 ・本資産運用会社の配当方針及び配当計画案の策定 ・本資産運用会社の人事・総務全般に関する事項 ・本資産運用会社の決算に関する事項 ・監督官庁、関連諸団体等への対応 ・苦情等処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム案の策定及び主要施策の実施 ・法令諸規則等を厳格に遵守する企業風土を醸成するための本資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスに関する指導、研修等の実施 ・日常の業務執行における法令諸規則等の遵守状況についての監視監督及び必要な指示の実施 ・法人関係情報管理責任者として、内部者取引防止のための法人関係情報の管理 ・情報管理責任者として、内部情報の漏えい防止のための内部情報の管理 ・内部監査責任者として、1事業年度に1回以上の内部監査の実施 ・コンプライアンスに関する関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応 ・苦情等処理に関する苦情等対応責任者との協議及び必要な対応策の指示 ・その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導 ・内部監査の方針及び計画案策定並びに内部監査の実施 ・コンプライアンスの方針に関する事項 ・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する事項 ・コンプライアンス・プログラムの策定・実行及び見直しに関する事項 ・コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長及びコンプライアンス・オフィサー（委員長は、投資運用部担当取締役）（以下、総称して「投資委員会委員」ということがあります。）
審議内容	(i) 運用資産の運用に係る投資方針等の策定及び改定 (ii) 年度運用計画の策定及び改定 (iii) 本投資法人の運用資産の取得又は売却に関する選定及び条件の決定 (iv) 運用資産に関する重要な契約締結及び変更並びに解約の決定 (v) 本投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本方針の策定及び改定 (vi) その他運用資産の運用に係る重要事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会は、議決権を有する投資委員会委員の3分の2以上の出席により成立し、議決権を有する投資委員会委員の3分の2以上の賛成により議案を決定するものとします。ただし、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーの出席は必須とします。 ・ コンプライアンス・オフィサーを除く投資委員会委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、本資産運用会社の利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。以下同じです。）と本投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する投資委員会委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する投資委員会委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができません。この場合、当該投資委員会委員の数は、上記の議決権を有する投資委員会委員の数に算入しません。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、議決権を有しませんが、意見を述べることができ、また、投資委員会の審議過程でコンプライアンス上問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。かかる中断命令が発令された場合には、コンプライアンス・オフィサーが審議の再開を命じるまで、当該議案について投資委員会における審議及び決議を行うことはできません。

b. コンプライアンス委員会

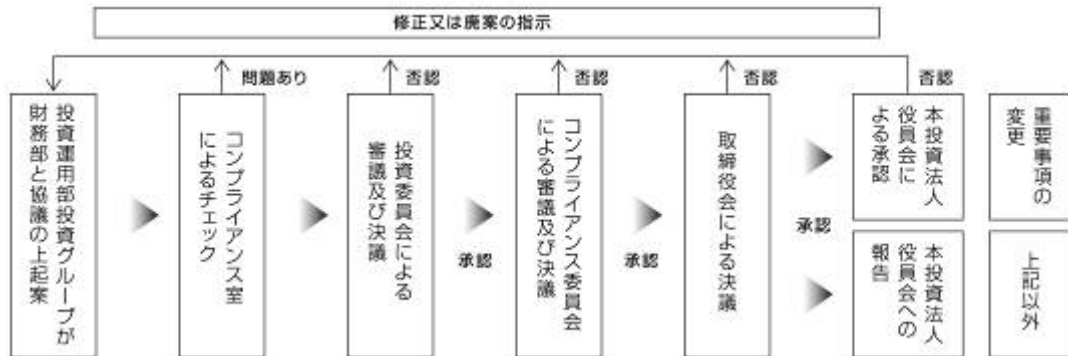
委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長、及び外部委員1名(注)(委員長は、コンプライアンス・オフィサー)(以下、総称して「コンプライアンス委員会委員」ということがあります。)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> (i) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 (ii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置 (iii) 重要な苦情等について、対応策及び再発防止策等に関する事項 (iv) 取締役会において決定することを必要とする事項のうちコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の問題を審議する必要があると認めたもの (v) その他、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 (vi) 上記に準ずるコンプライアンス上重要な事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会は、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席により成立し、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の賛成により議案を決定するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必須の決議成立要件とします。 ・コンプライアンス委員会委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有するコンプライアンス委員会委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有するコンプライアンス委員会委員(兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。)は、当該決議に加わることができません。この場合、当該コンプライアンス委員会委員の数は、上記の議決権を有するコンプライアンス委員会委員の数に算入しません。 ・コンプライアンス・オフィサーに支障ある場合等コンプライアンス委員会の招集又は出席が困難であり、かつ緊急の必要性があると認められるときは、コンプライアンス・オフィサーは、予め指名した者にその職務を代行させるものとしています。

(注) 本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託していますが、本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定



本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

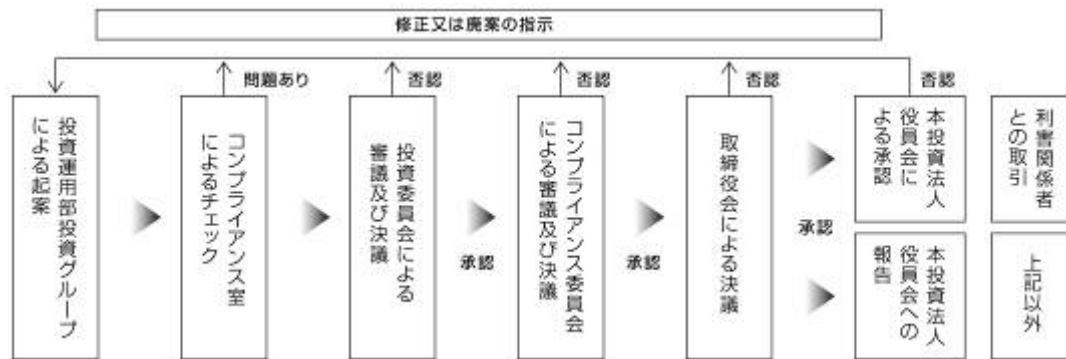
運用ガイドラインの策定の意思決定プロセスは、以下のとおりです。

運用ガイドラインは投資運用部投資グループが財務部と協議の上、議案を起案します。起案された議案は、コンプライアンス室により法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が検討されます。コンプライアンス室により問題がないと判断された場合には、当該議案は、投資委員会に上程されます。投資委員会において承認された議案は、投資委員会の審議結果とともに、コンプライアンス委員会に上程され、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が審議されます。コンプライアンス委員会において承認された議案は、審議された委員会の審議結果とともに取締役会に上程されます。取締役会において承認された場合、承認された運用ガイドラインは策定されます。ただし、運用ガイドラインの重要事項の変更については、取締役会において承認された議案が、本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において承認された場合、策定されます。なお、代表取締役社長は、上記に従い本投資法人の役員会に上程される場合を除き、策定後速やかに本投資法人の役員会に報告するものとします。

なお、各意思決定の過程で問題があると判断された場合には、当該議案の修正又は廃案が指示されます。

運用ガイドラインの変更の意思決定プロセスも、上記と同様です。

(口) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定
運用資産の取得の意思決定プロセスは、以下のとおりです。



< 利害関係者以外の者からの取得 >

投資運用部投資グループは、運用資産の取得のために、所定のデュー・デリジェンスを行い、投資対象物件を選定の上、取得案件として起案します。

起案された議案は、コンプライアンス室により法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が検討されます。コンプライアンス室により問題がないと判断された場合には、当該議案は、投資委員会に上程されます。投資委員会において承認された議案は、投資委員会の審議結果とともに、コンプライアンス委員会に上程され、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が審議されます。コンプライアンス委員会において承認された議案は、審議された委員会の審議結果とともに取締役会に上程されます。取締役会において承認された場合、承認された取得案件は実施されます。なお、代表取締役社長は、承認された取得案件の内容について、承認後速やかに本投資法人の役員会に報告します。

< 利害関係者からの取得 >

利害関係者から運用資産を取得する場合には、取締役会において承認された議案は、本投資法人の役員会に上程され、更に本投資法人の役員会の承認を必要とします。本投資法人の役員会において承認された場合、承認された取得案件は実施されます。

なお、各意思決定の過程で問題があると判断された場合には、当該議案の修正又は廃案が指示されます。

運用資産の売却の意思決定プロセスも、上記と同様です。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、本投資法人の財務に関するリスク、反社会的勢力に関するリスク、コンプライアンス等に関するリスク、税務リスク、事務リスク、システムリスク及びレピュテーションリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者である経営管理部長及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に1度代表取締役社長及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制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、リスク管理の状況等を踏まえた上で、コンプライアンス・オフィサーが内部監査により検証を行い、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告するものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照下さい。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、全部署に対して1事業年度に1回以上、定期の内部監査を実施するほか、代表取締役社長又は監査役の命令により随時内部監査を実施します。内部監査は、会社の組織、制度及び業務が経営方針及び社内規程並びに法令諸規則等に従って適正かつ効率的に運用されているかについての検証、評価及び助言並びに各部署におけるリスク管理体制を含む内部管理体制等の適切性、有効性の検証及び問題点の改善方法の提言等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査終了後、遅滞なく内部監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及び被監査部署に報告するほか、内部監査における改善勧告又は指摘をした事項の改善状況について適時に確認を行うものとしています。内部監査の結果及びこれに基づく業務の改善状況について本投資法人の役員会に報告するものとされています。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、必要があると判断した時は、弁護士等外部専門家等による外部監査を行い、外部専門家等から報告を求めることができます。

(ハ) 利益相反取引防止規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係者との取引制限 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員でなくなった後も1年間は、当該規程に従わなければならないものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています(注)。

(注) 本募集の際に締結した売買契約等については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、本募集と併せ、当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	7,300百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	14,600口

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成19年 9月14日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成19年12月11日	私募増資	6,800	7,200	3,400	3,600	(注2)
平成20年12月10日	私募増資	7,400	14,600	3,700	7,300	(注3)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として投資口を追加発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口総 数に対する所有 投資口数の割合 (%)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	14,600	100.0

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに、運用資産の着実な成長を図ることにより、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。かかる基本方針を達成するために、物流施設と商業施設を投資対象とし、中でも「高機能型物流施設」(注1)及び「専門店集積型商業施設」(注2)への投資によって投資主への安定した運用成果の分配を目指します。

(注1) 「高機能型物流施設」とは、本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。以下同じです。

(注2) 「専門店集積型商業施設」とは、本投資法人が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。以下同じです。

本投資法人は、生産者と消費者を繋ぐ物流施設と、流通小売企業と消費者を繋ぐ商業施設を、いずれも消費者との接点となる、人々の生活に密着した分野に係る資産と考えています。すなわち、これらの資産は、いかなる経済環境のもとにおいても必要不可欠なものであり、今後も安定的な需要が見込まれ、安定性を最重要視する本投資法人の基本方針に適うものと考えています。

また、本投資法人は、物流施設及び商業施設について、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契約が可能であり、かつ稼働率も安定しているという傾向があるため、長期にわたり安定的な収益を確保するのに適したアセットタイプであると考えています。本投資法人は、これらのアセットタイプについて、適切な物件の選定及び運営を通じてテナント満足度の高い資産の運用を行うことが可能であり、長期の賃貸借契約を締結することによって、本投資法人の長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用が可能になると考えています。このような特性に着目して構築する本投資法人の取得予定資産（後記「(2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」に定義します。）取得後のポートフォリオの賃料収入の97.6%（年間賃料ベース）は、契約期間が10年以上の長期賃貸借契約に基づいています。

本投資法人は、前記のとおり長期的に安定収益を実現できる物流施設及び商業施設の2つのアセットタイプに対して、組入比率の制約を設けず柔軟に投資することにより、他のアセットタイプに投資する場合と比較してよりキャッシュフローの安定したポートフォリオの構築を目指します。また、本投資法人は、その成長戦略の遂行にあたり、本資産運用会社独自のノウハウとネットワークを活かし、物件取得チャンネルの多角化を推進するとともに、全国の豊富な土地情報と顧客基盤に裏付けられた物流施設と商業施設の豊富な開発実績を有する大和ハウスグループ(注)とのコラボレーションを通じて、競争力の高い資産の取得による資産規模の着実な成長を図り、更には、資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により、資産価値の維持・向上を目指します。

(注) 「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社（平成24年3月31日現在、連結子会社74社、持分法適用関連会社13社）で構成されます。以下同じです。

本投資法人が投資対象とする物流施設と商業施設

(イ) 高機能型物流施設への投資とその優位性

a. 本投資法人が投資対象とする高機能型物流施設

本投資法人は、その投資対象とする高機能型物流施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地とスペックの二つの観点について以下の考え方にに基づき、物件選定を進めていきます。

立地の観点からは、消費地及び生産地への近接性、並びにそれらを結びつける交通ネットワーク（高速道路、空港、港湾等）へのアクセスが、物件選定において非常に重要な要素であると本投資法人は考えています。

また、近年の消費者ニーズの多様化に対応できる物流システム構築の流れの中では、受注出荷処理、在庫管理及び配送管理等の高度な情報処理や、ピッキング、値札付、梱包及び検品等の流通加工等の様々な作業（以下「付加価値提供サービス」といいます。）を物流施設内で行うニーズが高まっていることから、かかるニーズに対応できる労働力の確保が容易であり、通勤利便性が高い立地であることも重要な要素であると本投資法人は考えています。

一方、スペックの観点からは、付加価値提供サービスを実施するためのスペースや仕様を備えていることが重要な要素であると考えています。具体的には、原則として、一定規模以上の延床面積（6,000㎡以上）や、床荷重（1.5t/㎡以上）、天井高（5m以上）、柱間隔（8m以上）といった仕様を有すること、規模と取扱荷物、配送頻度等に適した接車バース、エレベーター、垂直搬送機等が設置され、作業環境が整備されていること、及び立地に応じた駐車場台数が確保されていること等を重視して物件選定を行う方針です。

本投資法人は、これらに加えて、自然環境等周辺環境への負荷が少ないことなどの要素も加味し、本投資法人の基本方針に合致した物流施設を選定していく方針です。

更に、本投資法人は、前記の立地とスペックの二つの観点からの物件選定にあたり、長期的に安定した資産運用の選択肢を確保するために、以下の二つの観点にも配慮します。なお、本投資法人は、その取得予定の物流施設がすべて高機能型物流施設であると考えています。

(i) テナントニーズへの対応の可能性

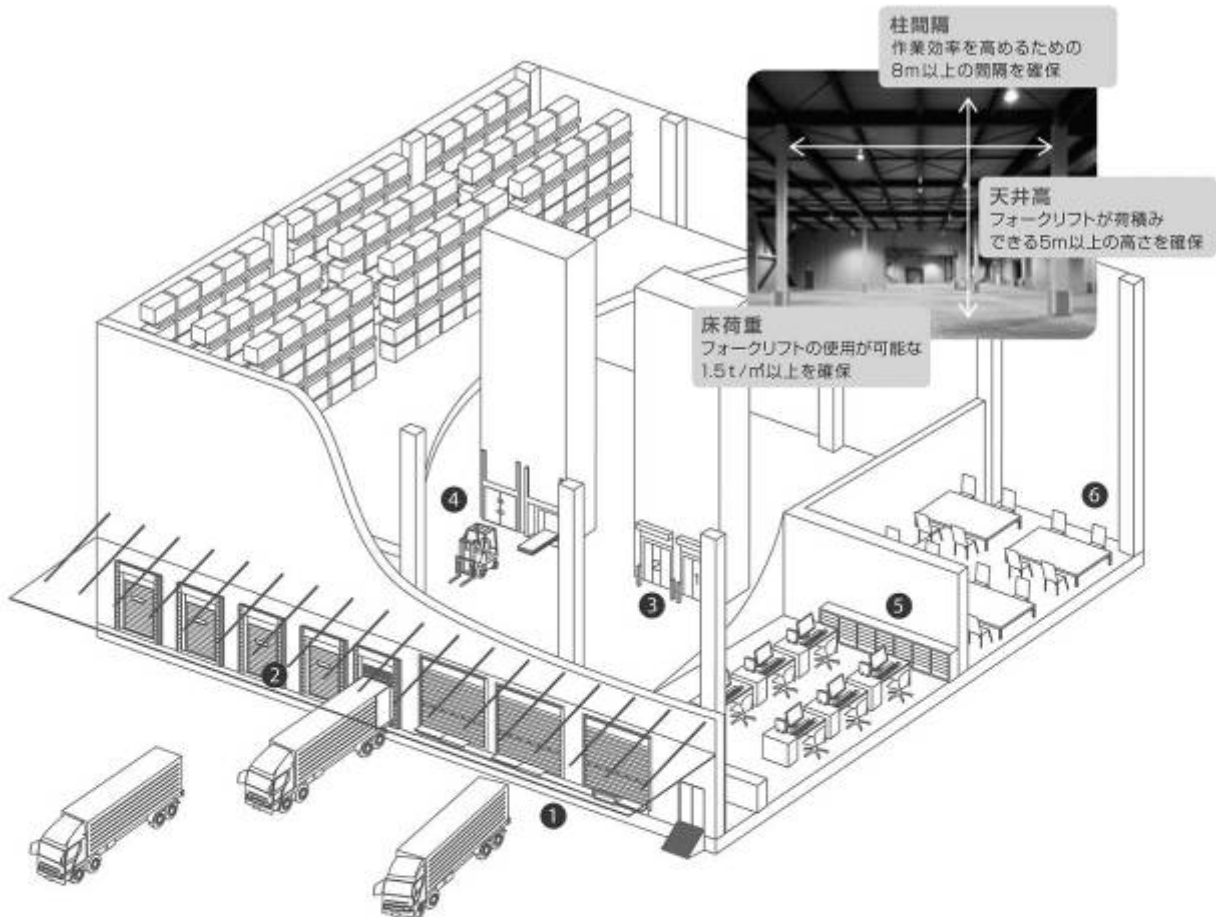
前記の観点に従い選別された高機能型物流施設は、立地とスペックの両面から様々なテナントのニーズに合致する十分に汎用的な物件であるといえます。加えて、テナントの利用形態や取扱荷物の特性にあわせたテナントニーズへの個別対応が可能なスペックを有するかどうかも重要であると本投資法人は考えています。そして、かかる個別対応を行うことができる物流施設は、高いテナント満足度を獲得することが可能であり、これにより、テナントに長期の賃貸借契約を締結する強いインセンティブが生じるものと本投資法人は考えています。本投資法人は、物流施設がかかるテナントニーズへの対応可能性のある汎用的なスペックを有することを重視して物件選定を行う方針です。

(ii) 将来的なテナントの入替えへの対応の可能性

本投資法人は、テナントニーズへの個別対応がなされている物件に投資する場合にも、後継テナントのニーズに応じたりリニューアル等の対応が可能な高機能型物流施設を選別し、投資します。

前記の各観点から選別された高機能型物流施設は、物流施設として求められる立地とスペック、幅広い物流テナントのニーズに適応できる汎用性等の特徴に照らして、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。

<競争力のある設備・仕様を備えた高機能型物流施設>



1 接車バース
荷役効率を高めるための
十分な接車バース数



2 ドックシェルター
荷役作業の際の外気・雨風・
湿気・塵などの侵入を防止



3 エレベーター
施設内での流通効率を高める
ための十分な基数



4 垂直搬送機
効率的な荷物搬送を行うための
十分な基数



5 事務所スペース
従業員のための良好な職場環境



6 休憩室
スタッフに配慮した労働環境の整備

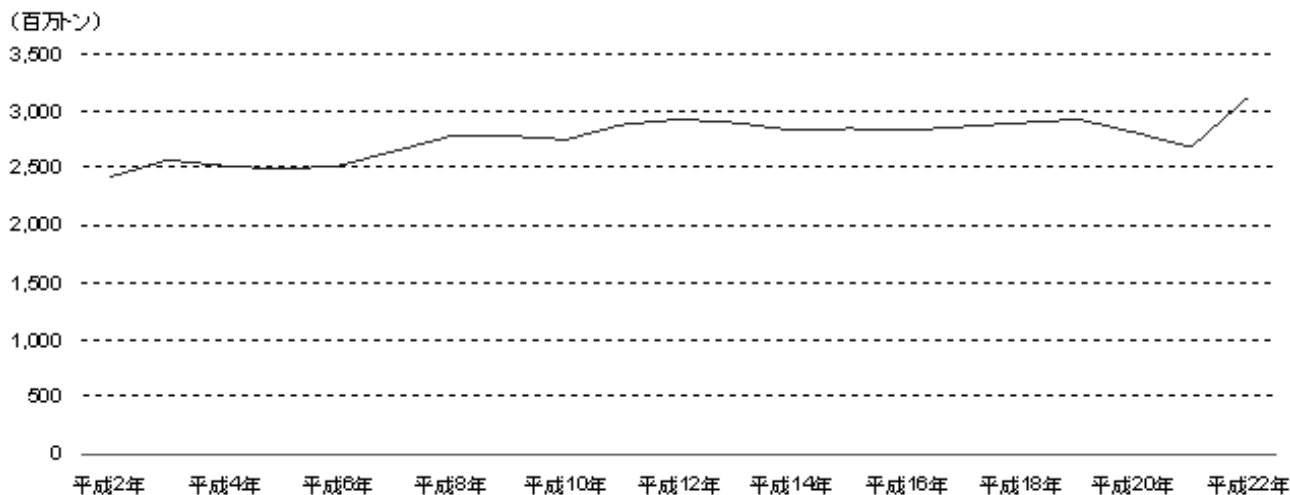
(注) 各組入物件は、上記仕様のすべてを備えているものではありません。

b. 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あるものと本投資法人は考えています。

また、輸送用トラック(営業用)の貨物輸送量は、微増減はあるものの、過去20年にわたって比較的安定的に推移し、足許の状況が回復傾向であることも考慮すると、物流施設の需要は概ね堅調であると考えています。自家用トラックも含めるとトラック輸送量は減っているものの、消費関連財の輸送トン数は安定した水準で推移しています。なお、トラック輸送量に占める消費関連財の比率は、平成18年以降増加傾向にあります。

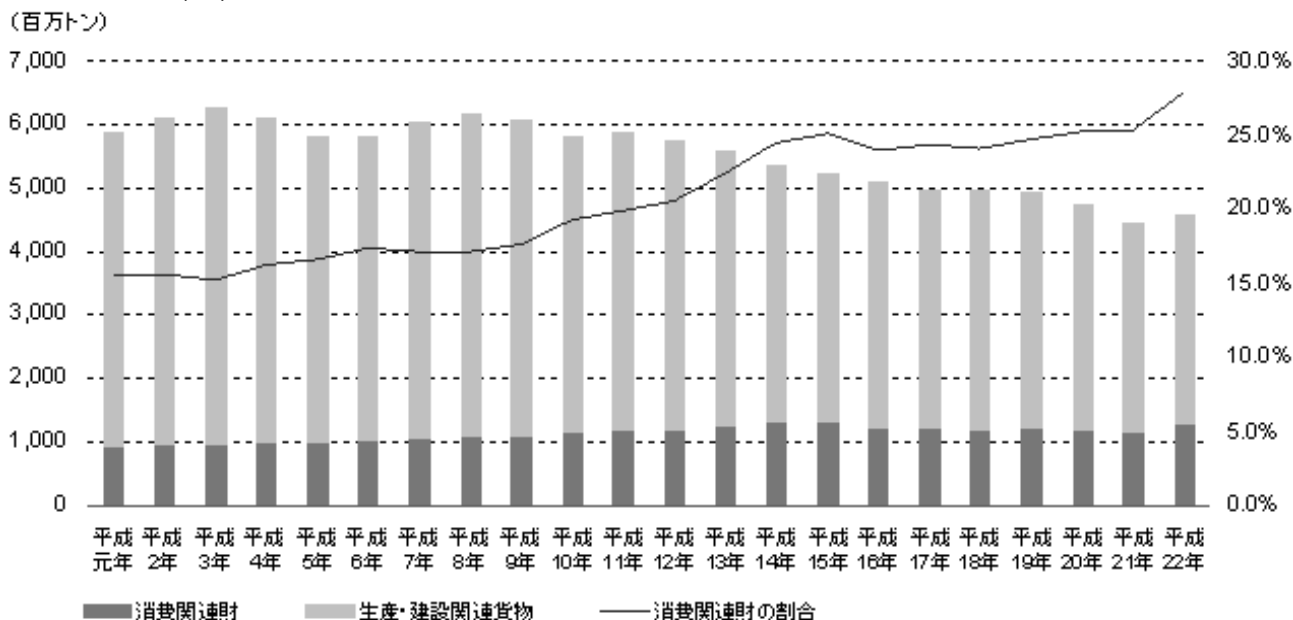
(i) 営業用車の輸送トン数推移



(出所) 国土交通省「自動車輸送統計」

(注) 「営業用車の輸送トン数」とは営業用車が輸送した貨物の重量をトンで表した数のことをいいます。「営業用車」とは、他人の求めに応じて貨物又は旅客を輸送する自動車で、トラック事業者、バス事業者、ハイヤー・タクシー事業者、軽車両等運送事業者などが保有する自動車をいいます。

(ii) トラック輸送量における消費関連材とその割合の推移



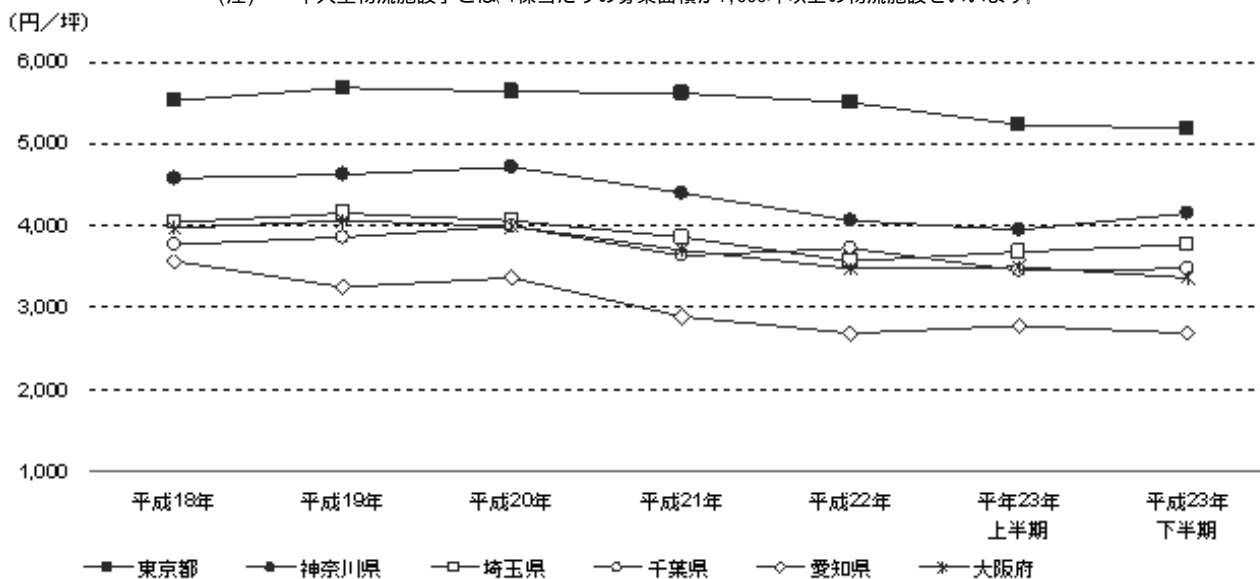
(出所) 国土交通省「自動車輸送統計」

(注) 「消費関連材」とは、農水産品、薪炭、食料工業品、日用品及び取り合わせ品等を行い、「生産・建設関連貨物」とは、鉄鋼、機械、石油・石炭製品、化学工業品、紙・パルプ、繊維工業品、木材、砂利・砂・石材、工業用非金属鉱物、金属製品、窯業品及び廃棄物等を行います。

(iii) 中大型物流施設(注)における平均募集賃料の推移

物流施設の賃貸市場については、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、愛知県及び大阪府の中大型物流施設における平均募集賃料が安定的に推移しており、今後も安定収入を見込むことができると本投資法人は考えています。

(注) 「中大型物流施設」とは、1棟当たりの募集面積が1,000坪以上の物流施設をいいます。

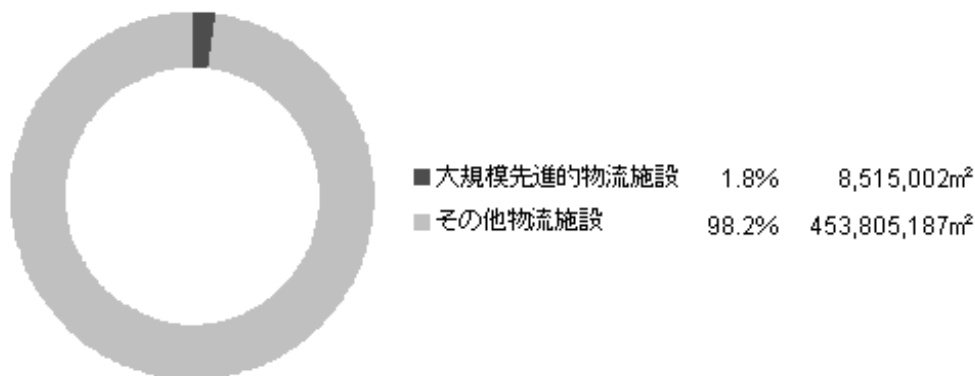


(出所) シービーアールイー株式会社「Japan Industrial Market View」

(注) 平均募集賃料(円/坪) = 各物流施設の坪当たり募集賃料の総和 ÷ 棟数

(iv) 大規模先進的物流施設が市場量に占める割合

平成23年3月現在における全国の倉庫のうち、(a)延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発する、原則として(b)床荷重1.5 t / ㎡以上、(c)天井高5.5m以上、(d)柱間隔10m以上、かつ、(e)機能的な設計を備えた賃貸用物流施設は、国内の物流施設の全供給量の1.8%（総床面積ベース）であるという調査結果をシービーアールイー株式会社より得ており、前記の高い機能性を持つ大規模物流施設に対する需要の高まりを背景に、このような高度な仕様を備える物流施設に対するニーズは今後もあ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「物流施設マーケットに関する市場調査」

(注1) 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により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、平成23年3月時点における全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積(注2)に対する大規模先進的物流施設(注3)の延床面積(注4)が占める割合(百分率)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) シービーアールイー株式会社は、上記調査にあたり、「平成23年3月時点における全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積」を、「固定資産の価格等の概要調査(総務省自治税務局固定資産税課)」及び「建築統計年報(国土交通省総合政策局)」を用いて推計し、算出しています。かかる面積は推計値であるため、実際に全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積と一致しない可能性があります。

(注3) 「大規模先進的物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発する、原則として床荷重1.5 t / ㎡以上、天井高5.5m以上、柱間隔10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。大規模先進的物流施設には、物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まれておらず、したがって、延床面積5,000㎡以上のすべての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。

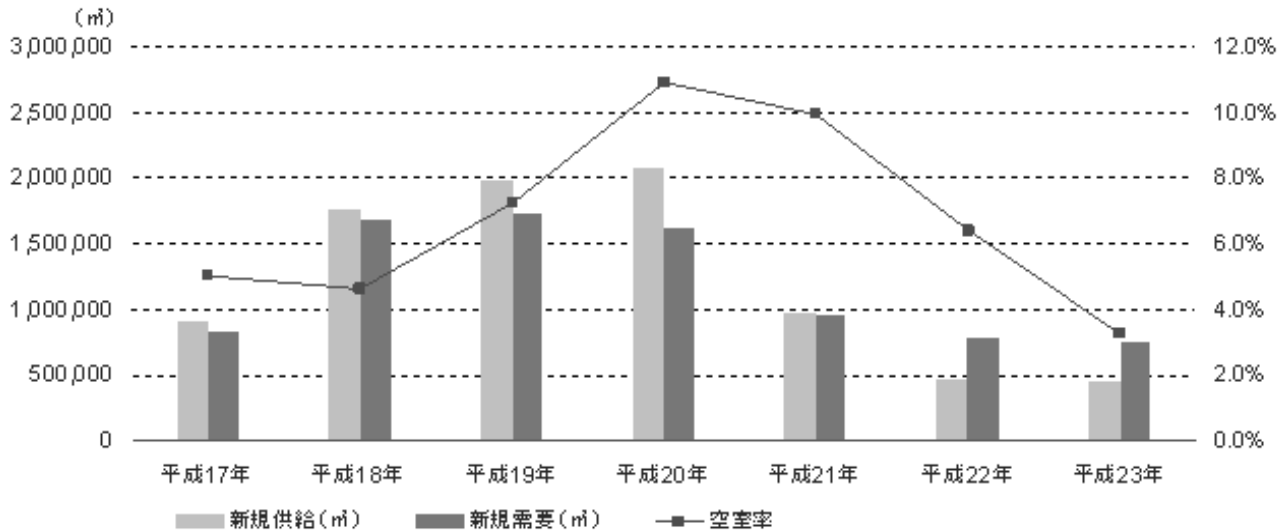
(注4) 大規模先進的物流施設の延床面積の情報抽出方法は、所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集したものを対象としています。

(v) 賃貸物流施設の需給動向

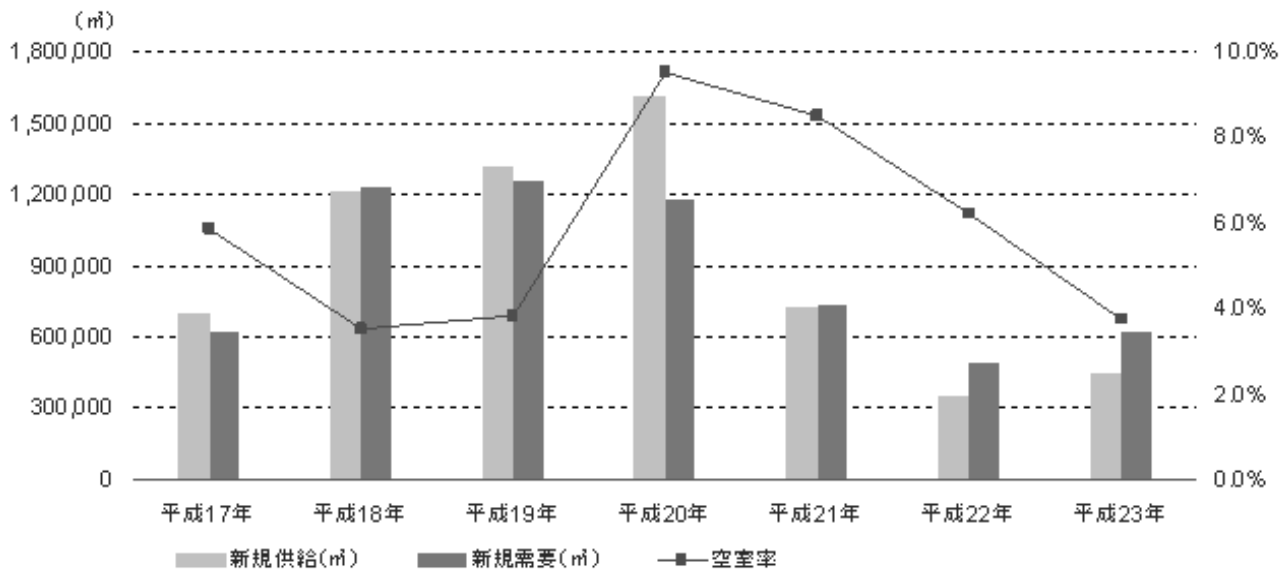
シービーアールイー株式会社の調査結果によると、三大都市圏、首都圏、中部圏及び近畿圏（注）における物流施設の賃貸物件（延床面積5,000㎡以上）の需要量は、平成22年以降供給量を上回る水準となっており、空室率も低下してきています。

（注）本(v)において、「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、「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、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、中部圏及び近畿圏とは、必ずしも一致しません。本投資法人の主たる投資対象地域については、後記「ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方 a. 投資対象地域」をご参照下さい。

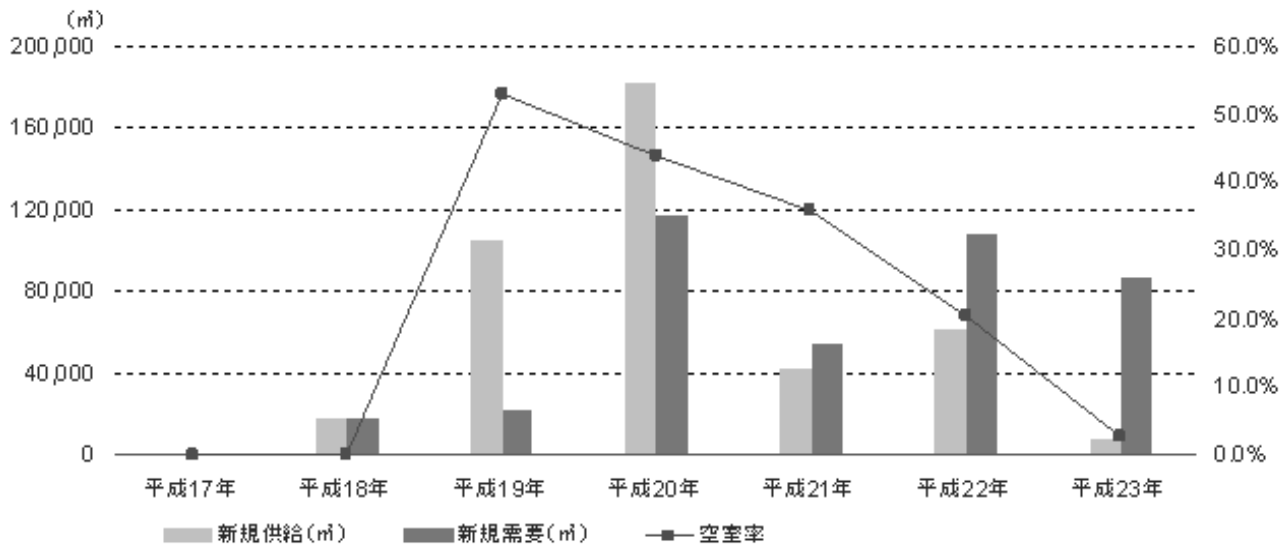
< 三大都市圏 >



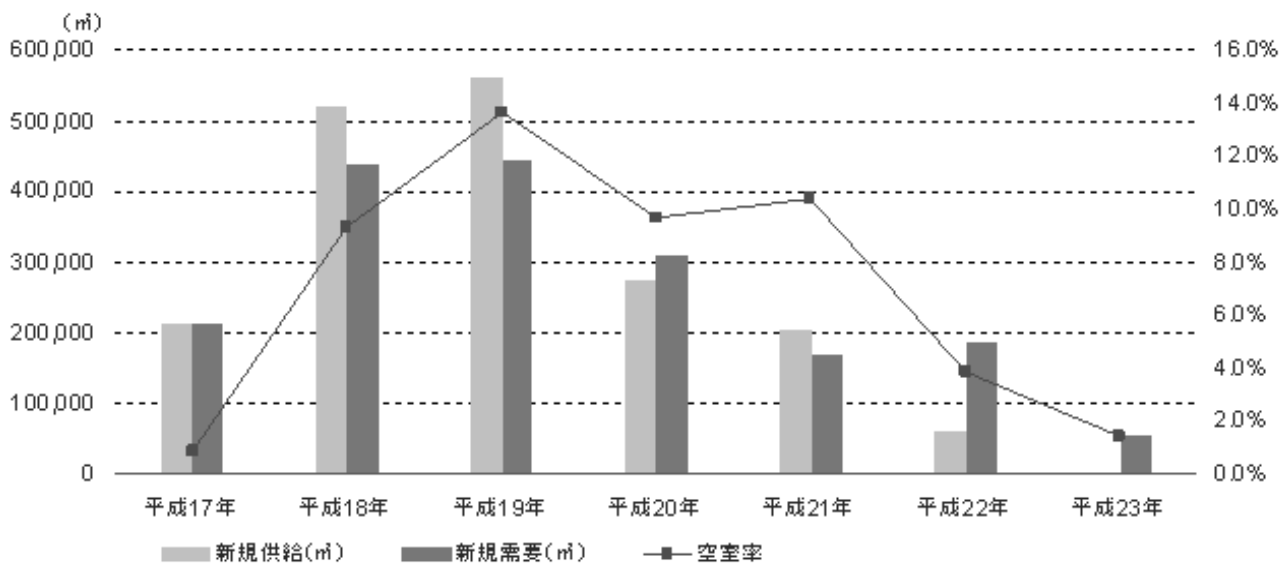
< 首都圏 >



< 中部圏 >



< 近畿圏 >



(出所) シービーアールイー株式会社「物流施設マーケットに関する市場調査」

(注1) シービーアールイー株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼による上記調査にあたり、首都圏、中部圏及び近畿圏に所在する延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設を調査対象としています。物流会社等が保有する賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上のすべての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません。調査において、自社物流施設及び賃貸物流施設の自社使用部分は調査対象に含まれません。情報抽出方法は、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集したものを対象としています。なお、平成23年12月現在の対象物件は、首都圏208棟、近畿圏48棟、中部圏15棟です。

(注2) 「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物流施設の空室面積(注3)を、同社の調査に基づく貸室面積(注3)で除した値をいいます。空室率は、各年12月末日時点において集計した結果を記載しています。

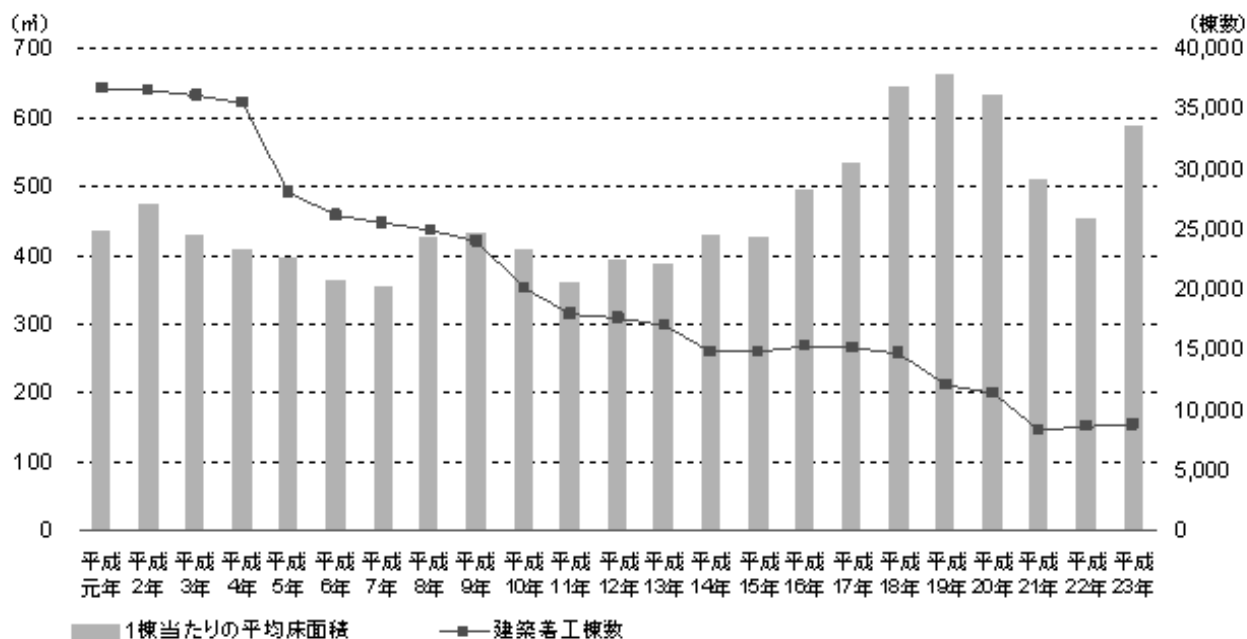
(注3) 「賃貸物流施設の空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は、いずれも含みません。また、「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。

(注4) 「新規供給」とは、新たに建設された賃貸物流施設の賃貸可能面積の合計をいいます。

(注5) 「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。

(vi) 物流施設の建築着工棟数及び1棟当たりの平均床面積の推移

物流施設の建築着工棟数は徐々に減少してきている一方で、1棟当たりの平均床面積は増加傾向にあります。近年着工される物流施設は大型化が進んでおり、テナントの施設大型化への需要の高まりが背景にあるものと本投資法人は考えています。



(出所) 国土交通省「建築統計年報平成23年度版」

(注) 「1棟当たりの平均床面積」及び「建築着工棟数」は、非居住者用の建築物の用途が「倉庫」であり、構造が「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」又は「鉄骨造」であるものの着工床面積の合計を着工棟数で除して本投資法人が算出した数値及び当該着工棟数を記載しています。

(ロ) 専門店集積型商業施設への投資とその優位性

a. 本投資法人が投資対象とする専門店集積型商業施設

本投資法人は、その投資対象とする専門店集積型商業施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地とテナントの二つの観点について以下の考え方にに基づき、物件選定を進めていきます。

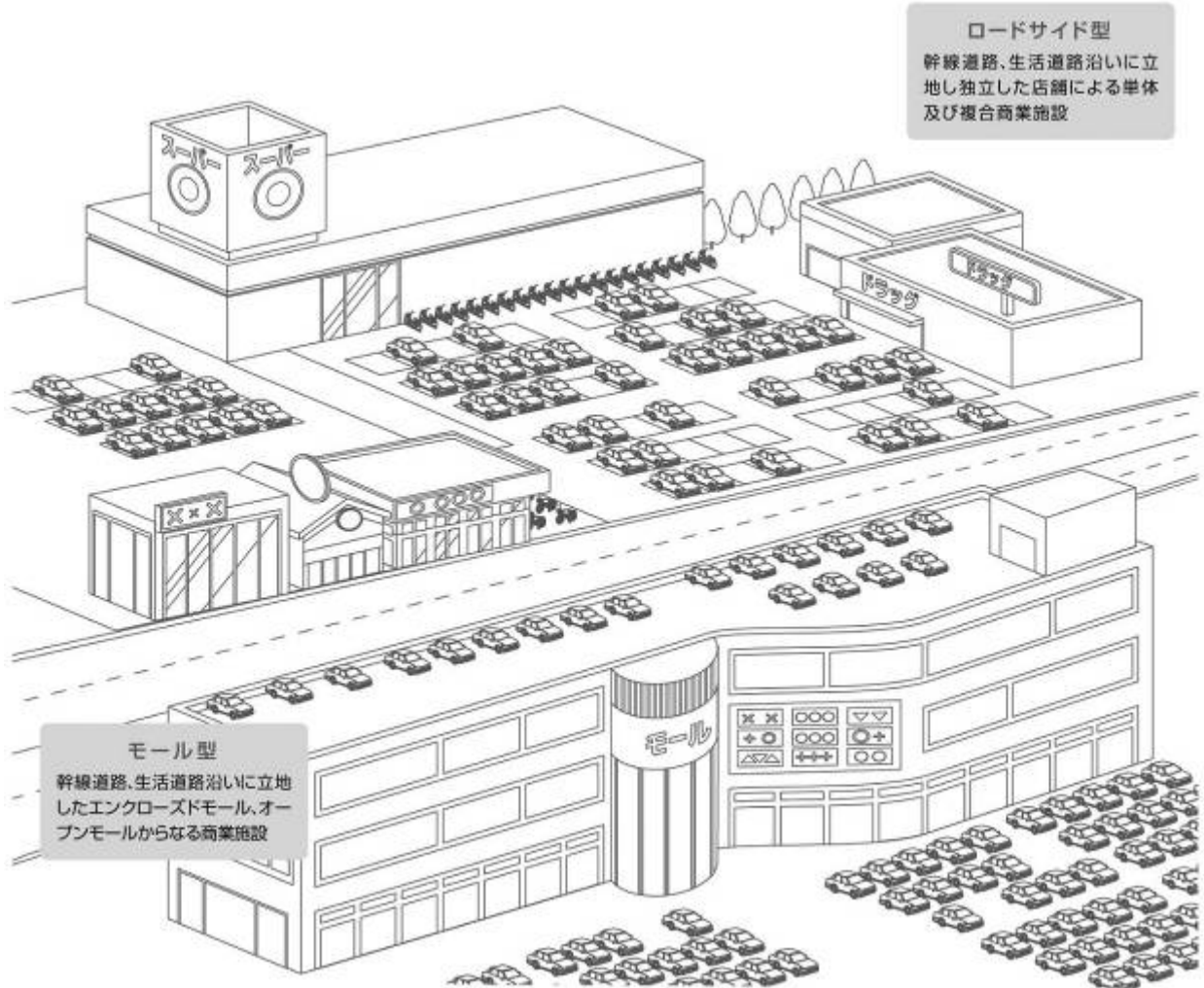
立地の観点からは、商業施設として長期的に安定的な集客力を維持できるための要件として、幹線道路、生活道路、市街地からのアクセスが良好であり、施設自体の視認性が高いことを重視します。また、商業施設は、個性が強いことから、それぞれの物件が立地する商圈や地域の特性を精緻に見極め、それに合致したフロア構成、駐車場台数等の施設特性を有することを重視します。更に、物件規模についても商圈の特性に応じた適切な規模を有していることを重視します。

一方、テナントの観点からは、各業種において競争力を有する専門店を中心とした施設であること、生活に密着した認知度の高いテナント構成であること、核テナント(注)との契約が長期で締結されていること、稼働率が安定しており、中長期にわたって安定性が見込めること等を重視して物件選定を行う方針です。なお、本投資法人は、その取得済及び取得予定の商業施設がすべて専門店集積型商業施設であると考えています。

(注) 賃貸面積が2,000㎡以上のテナントをいいます。以下同じです。

前記の各観点から選別された専門店集積型商業施設は、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。

<競争力のある専門店を中心とする専門店集積型商業施設>



<取得済資産及び取得予定資産の主なテナント>

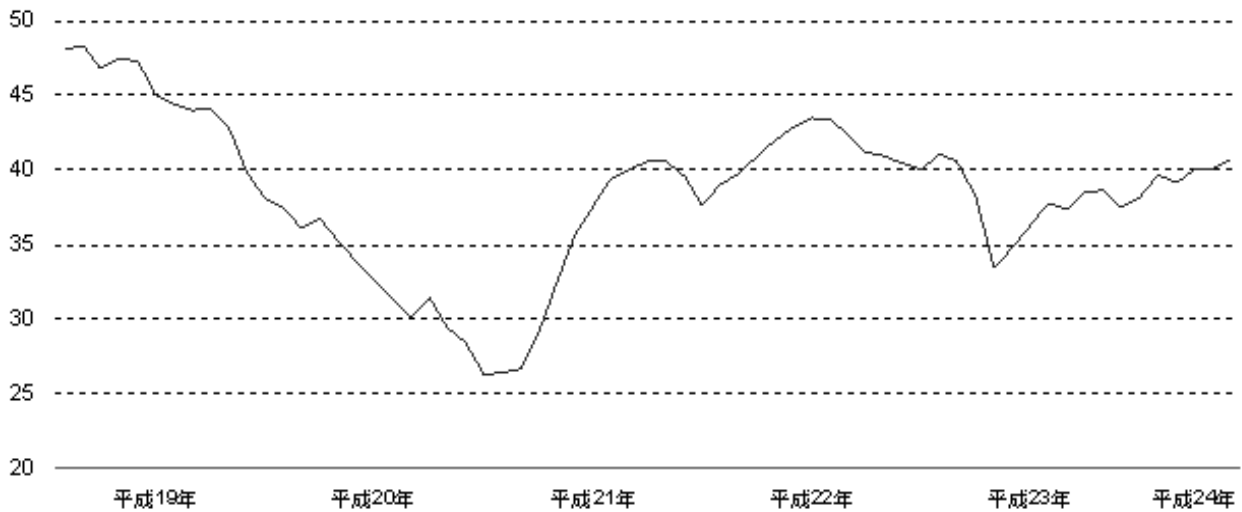
ヨークベニマル	西松屋	スポーツクラブNAS	モスバーガー
くまざわ書店	トイザラス	ライフ	丸亀製麺
マックハウス	ハニーズ	シューブラザ	ライトオン
ゴルフ5	メガネの愛眼	サイゼリヤ	スポーツデポ
ニトリ	サーティワンアイスクリーム	カワチ薬品	マザウェイズ
すき家	ケースデンキ	シネプレックス	3can4on
はま寿司			

(注) 各組入物件について、全テナントが入居しているものではありません。

b. 商業施設を取り巻く事業環境

商業施設を取り巻く事業環境については、平成23年3月の東日本大震災の影響で消費マインド及び小売販売額は一時的に大きく落ち込んだものの、足許においては全国的にゆるやかな回復傾向が見られます。

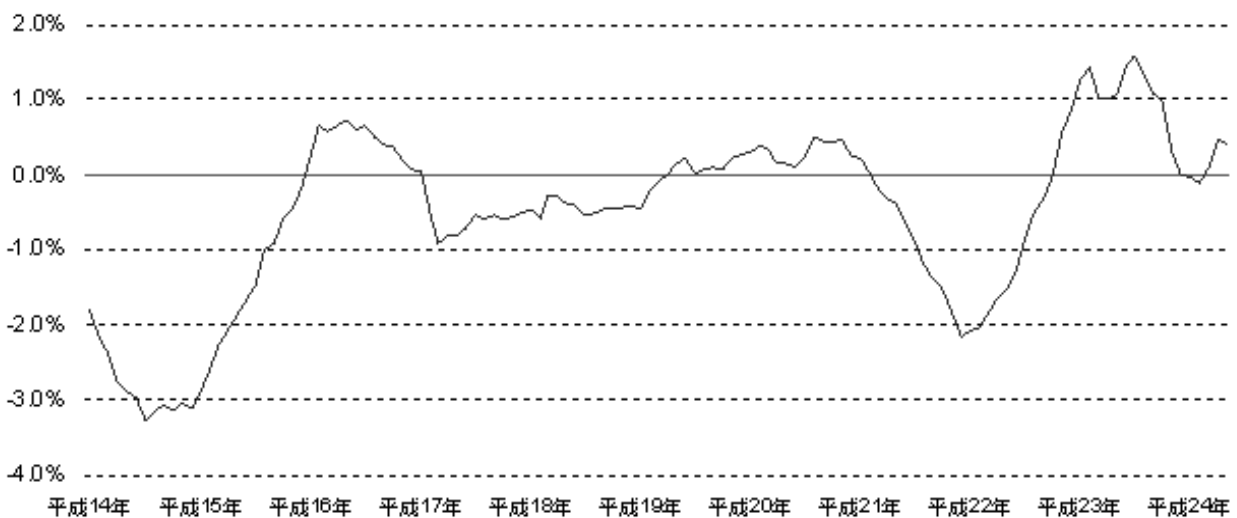
(i) 消費者態度指数(一般世帯)の推移



(出所) 内閣府経済社会総合研究所「消費動向調査」

(注) 「消費者態度指数」とは、今後半年間における消費者の意識を表すための指標として内閣府経済社会総合研究所が公表している指数をいいます。当該指数は、全国の世帯のうち、外国人・学生・施設入居世帯を除く一般世帯を調査対象とし、「暮らし向き」、「収入の増え方」、「雇用環境」、「耐久消費財の買い時判断」などについて今後半年間にどう変化するか、消費者の考え(意識)を調査したものであって、「良くなる(1点)」、「やや良くなる(0.75点)」、「変わらない(0.5点)」、「やや悪くなる(0.25点)」、「悪くなる(0点)」の5段階評価で得た回答を基礎として、当該回答の点数を加重平均して指数を算出しています。

(ii) 小売販売額の前年同月比推移



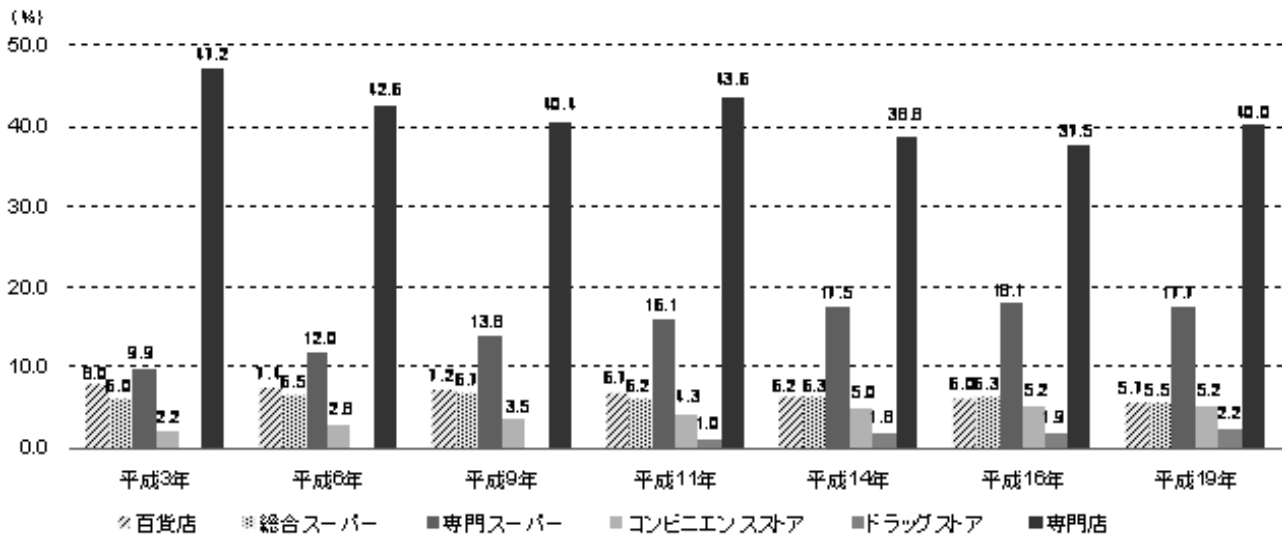
(出所) 経済産業省「商業販売統計月報」

(注1) 自動車及び燃料販売額を除きます。

(注2) 「小売販売額の前年同月比推移」は、小売販売額の12か月移動平均(月次)の前年同月比を記載しています。「小売販売額の12か月移動平均(月次)の前年同月比」は、月次小売販売額の対象となる月の過去12か月の平均値を、月次小売販売額の当該月の前年の応当月における過去12か月の平均値と比較し、その増減割合を百分率で本投資法人が算出しています。

(iii)小売業の業態別商品販売額の構成比の推移

小売業の業態別商品販売額の構成比の推移を見ると、専門店の販売額が最も高い割合を占めています。また、専門スーパー、コンビニエンスストア及びドラッグストアは伸びを見せている一方で、百貨店及び総合スーパーは減少傾向にあり、小売業の業態別構成比率には大きな変化が起きています。



(出所) 経済産業省「商業統計表」

(注1) 「百貨店」及び「総合スーパー」は、衣・食・住にわたる各種の商品を小売する事業所で、その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であって、従業者が50人以上のものをいい、「百貨店」は、このうちその売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所以外のものを、「総合スーパー」は、このうちその売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所を、それぞれいいます。また、「専門スーパー」は、取扱い商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が70%以上のもので、売場面積が250㎡以上のものをいいます。更に、「コンビニエンスストア」は、飲食料品を扱っており、売場面積が30㎡以上250㎡未満のものをいいます。「ドラッグストア」は、主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業所をいいます。「専門店」は、取扱い商品のうち衣・食・住にわたる商品の割合が90%以上のものをいいます。

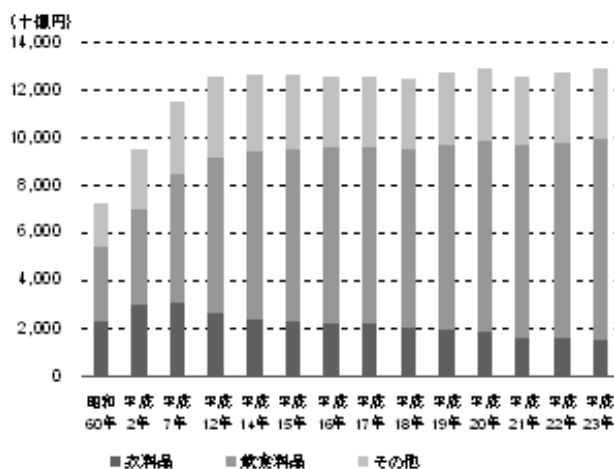
(注2) 本投資法人が投資対象とする「専門店集積型商業施設」には、主に「専門スーパー」、「ドラッグストア」、「専門店」が含まれます。なお、前記「専門店」の定義は、本投資法人が定義する「専門店集積型商業施設」の専門店とは異なります。

(iv) スーパー(注)及び百貨店における年間販売額の内訳の推移

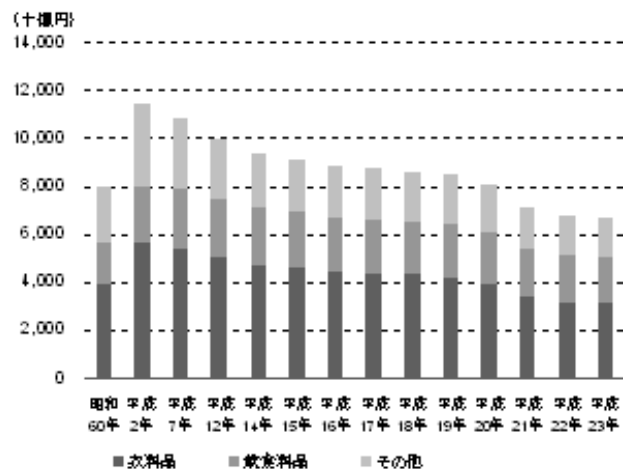
小売業の業態別の動向については、とりわけ、スーパーにおける年間販売額の内訳を見ると生活必需品である飲食料品の販売額が堅調に推移しており、年間販売額の安定に寄与しています。

(注) 「スーパー」とは、売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所をいいます。

<スーパー>



<百貨店>

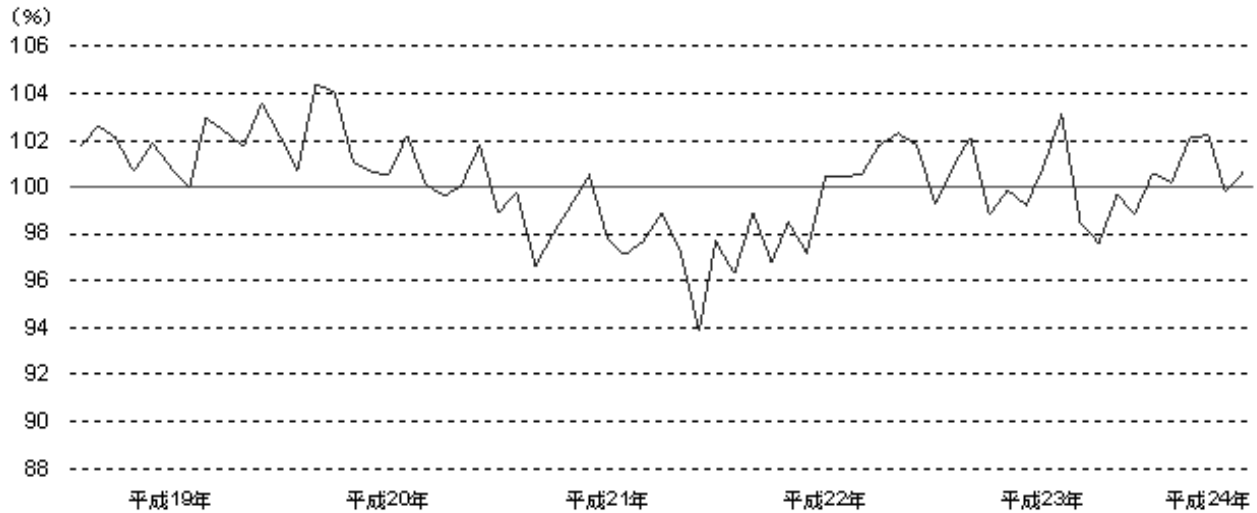


(出所) 経済産業省「商業販売統計」、「商業動態統計調査」

(v) 大型小売店業態におけるスーパー(注)の販売額の前年同月比推移

平成20年後半から平成21年前半にかけての世界的金融危機の影響から徐々に日本経済が回復傾向にあることと符合し、経済産業省の商業動態統計調査に見られるように、大型小売店業態におけるスーパーの前年同月比販売額が、平成21年11月を底に減少幅が縮小ないし増加に転ずるようになり、緩やかな回復傾向にあります。

(注) 「大型小売店業態におけるスーパー」とは、従業者が50人以上の小売事業者が運営する事業所のうち、売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所をいいます。



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」

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、本資産運用会社にその資産の運用を委託し、利益相反取引への対策に留意しつつ、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の実現によって基本方針の達成を目指します。物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつと位置づけられていることから、本投資法人は、大和ハウスグループが有する高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設の企画開発力、全国的に事業展開を行ってきた歴史を通じて蓄積されてき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。

外部成長の面では、高機能型物流施設については、主として大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」又は「スポンサー」ということがあります。）の開発物件であり、消費地及び生産地への近接性、並びにそれらを結びつける交通ネットワーク（高速道路、空港、港湾等）へのアクセス、労働力確保の見地から通勤利便性等に優れた優良物流施設である「Dプロジェクト」シリーズからの取得を予定しており（注1）、競争力を維持しつつ安定的な外部成長を実現できると考えています。専門店集積型商業施設については、大和ハウスグループが長期にわたりロードサイドを中心にその出店ノウハウを蓄積し、テナント誘致の競争力を獲得してきた複合商業施設を軸として、地域や商圏の特徴に応じた最適な規模及び物件特性を有する商業施設を取得する方針です。

本資産運用会社は、大和ハウスとの企画・開発会議を設置し、物流施設及び商業施設の開発に関する情報を共有します。また、大和ハウスが開発する物流施設及び商業施設を将来的に本投資法人が取得する可能性があることから、大和ハウスによる物流施設及び商業施設の開発に際して、本投資法人の投資方針に沿った立地、スペック等の要望や提案を行っていきます。これにより、本投資法人の投資方針に沿った新規物件の取得の可能性を高め、本投資法人の更なる成長を目指します。

更に、内部成長の面では、物流施設及び商業施設の豊富な施工実績を持つ大和ハウスが総合建設会社として培ってきたノウハウ及び大和ハウスグループの運営管理ノウハウを最大限に活用した「ライフサイクルコスト（注2）の最適化」を図る方針です（なお、詳細については、後記「成長戦略 - 外部成長と内部成長に向けた大和ハウスグループとのコラボレーション（ロ）内部成長戦略」をご参照下さい。）。

大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を追求する上で、本投資法人は十分な利益相反対策を講じて透明性の高い取引を行う方針です。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。

（注1）「Dプロジェクト」は大和ハウスの登録商標ですが、本投資法人は大和ハウスより、かかる商標の使用許諾を受けています。なお、本投資法人は、このほか、「フォレオ」についても大和ハウスより商標の使用許諾を受けています。

（注2）「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。

大和ハウスグループは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」の理念を掲げて、戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設、健康余暇及びその他の8事業を主として行っており、生活基盤産業への総合的な事業を展開しています。戸建住宅は約547千戸、集合住宅は約790千戸、マンションは約73千戸、商業施設は約31,800件、医療介護施設は約2,900件、物流施設は約3,000件と、大和ハウスグループは、大和ハウス設立以来豊富な建築実績を有しています（出所 大和ハウス工業株式会社「2011アニュアルレポート」、平成23年3月31日現在）。

(イ) 大和ハウスグループの概要

a. 大和ハウスグループの業績（連結）

（平成24年3月31日現在）

セグメントの 名称	売上高（百万円）		営業利益（百万円）	
	(注1)	比率（%） (注2)		比率（%） (注3)
戸建住宅	334,715	18.1	11,010	7.9
賃貸住宅	525,434	28.4	52,997	38.0
マンション	128,870	7.0	3,770	2.7
住宅ストック	66,383	3.6	4,536	3.2
商業施設	302,028	16.3	33,163	23.8
事業施設	251,062	13.6	25,895	18.5
健康余暇	58,517	3.2	61	0.0
その他	181,784	9.8	8,176	5.9
調整額(注4)			24,655	
合計	1,848,797	100.0	114,955	100.0

(出所) 大和ハウス工業株式会社「第73期有価証券報告書」

(注1) 各セグメントの「売上高」とは、外部顧客への売上高を表示しています。

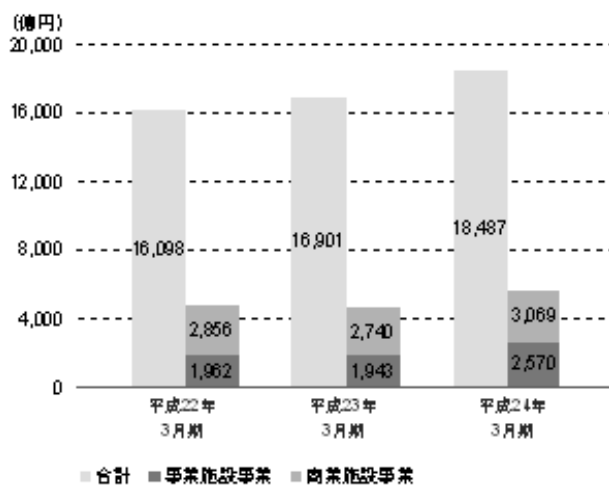
(注2) 売上高についての「比率」は、各セグメントの売上高の合計1,848,797百万円に対する、各セグメントの売上高の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 営業利益についての「比率」は、セグメント利益の調整額 24,655百万円を除いた各セグメントの営業利益の合計139,610百万円に対する、各セグメントの営業利益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

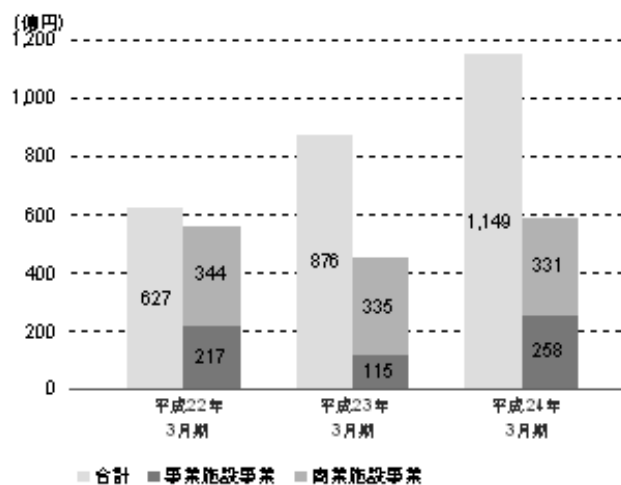
(注4) セグメント利益の調整額 24,655百万円には、セグメント間取引消去 656百万円、のれんの償却額716百万円、各セグメントに配賦していない全社費用 24,715百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。

b. 大和ハウスグループの事業施設事業及び商業施設事業の業績推移

< 売上高 >



< 営業利益 >



(出所) 大和ハウス工業株式会社「Financial Factbook」

(注) 本投資法人の投資対象である物流施設は「事業施設事業」の、商業施設は「商業施設事業」の各セグメントに分類されています。「事業施設事業」には、物流施設のほか、医療介護施設、法人施設（オフィスビル等）が含まれます。また、各事業の売上高及び営業利益には、事業間の内部取引を含んでいます。

c. 主なグループ会社一覧

（平成24年3月31日現在）

名称	住所	主要な事業の内容(注1)
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設、健康余暇、その他
大和リース株式会社	大阪市中央区	商業施設、事業施設、その他
ダイワラクダ工業株式会社	大阪市西区	その他
大和物流株式会社	大阪市西区	その他
株式会社ダイワサービス	大阪市西区	マンション、商業施設、その他
大和リビング株式会社	東京都江東区	賃貸住宅
大和情報サービス株式会社	東京都台東区	商業施設
ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	商業施設、その他
日本住宅流通株式会社	大阪市北区	賃貸住宅、住宅ストック
ロイヤルホームセンター株式会社	大阪市西区	その他
大和リゾート株式会社	大阪市中央区	健康余暇、その他
大和ライフネクスト株式会社	東京都港区	マンション
大和小田急建設株式会社(注2)	東京都新宿区	事業施設

(出所) 大和ハウス工業株式会社「第73期有価証券報告書」

(注1) 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

(注2) 大和ハウス工業株式会社の持分法適用関連会社です。

(注3) 大和ハウス工業株式会社及び大和小田急建設株式会社以外の会社は、大和ハウス工業株式会社の連結子会社です。

d. 大和ハウス工業株式会社の営業拠点網

（平成24年4月1日現在）

地区	本社・本店・支社	支店
北海道・東北地区	仙台	札幌、青森、八戸、岩手、秋田、山形、福島
関東地区	東京、横浜、千葉、埼玉	茨城、つくば、宇都宮、小山、群馬、両毛、川越、越谷、船橋、柏、城東、南多摩、多摩、武蔵野、横浜北、湘南、相模原、厚木、山梨
北陸・信越地区	-	富山、金沢、福井、新潟、長野、松本
中部地区	名古屋	岐阜、静岡、浜松、沼津、豊橋、岡崎、豊田、愛知北、三重、四日市、桑名
近畿地区	本社・本店	滋賀、京都、堺、大阪北、大阪中央、北摂、神戸、姫路、阪神、奈良、和歌山
中国・四国地区	-	山陰、岡山、倉敷、広島、福山、広島東、山口、周南、徳島、香川、愛媛、高知
九州・沖縄地区	福岡	北九州、久留米、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄
海外	-	台湾
合計	9	76

(出所) 大和ハウス工業株式会社

(ロ) 大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の実績及び強み

a. 物流施設部門

物流施設部門は、物流事業者と事業に必要なパートナー（土地・建物オーナー、荷主企業等）をつなぐ「パートナーコーディネートシステム」を基盤に、土地の選定から最適な物流施設や設備の設計、施工及び運営管理まで、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

大和ハウスグループでは、サプライ・チェーン・マネジメント（SCM）、多品種・小ロットへの対応、リードタイム短縮、物流品質の向上などクライアントの物流ニーズが目まぐるしく変化する中、クライアントの抱える広範な課題に対して施設・設備面の提案、物流拠点の配置や事業戦略に合った多様な事業スキームの提案、事業パートナー紹介などを含め、物流事業を総合的にプロデュースするソリューション営業を展開しています。

また、大和ハウスグループが有する全国の豊富な土地情報を活用し、物流事業パートナーの希望エリアでの物件の提供はもちろんのこと、物流施設の不動産流動化方式など様々な土地活用方式と、要望に沿った用地・施設の提供を通じて、長期にわたる信頼関係を構築しています。

< 大和ハウスグループの物流施設の企画開発における特徴 >

i. 物件クオリティの観点

(i) テナントニーズを反映した企画・開発

大和ハウスグループは、物流適地の提案から維持管理に至るまで、綿密なコンサルティングを通じて、個々のテナントの事業戦略を踏まえた企画を提案し、テナントの満足度とコスト水準のバランスを見極めた開発を行っています。

(ii) テナントニーズを具現化する建設力

大和ハウスグループは、創業以来「建築の工業化」を基本理念としており、確かな技術力と物流施設づくりで培った豊富な実績をもとに、テナントのニーズに合った建物や設備を提供しています。大和ハウスは、自社工場を所有する総合建設会社という独自の強みを有していることから、生産品質と施工品質、両面の品質管理を徹底し、多様な施設建設ニーズに応え、イニシャルコストを抑えた提案力を有しています。

ii. 立地選定力と全国的なソーシング・ネットワークの観点

(i) 立地の選定力

大和ハウスグループは、全国の営業拠点から常に幅広い土地情報を入手してこれを蓄積しており、多様なテナントニーズに対応できる体制を構築しています。具体的には、全国の土地情報が大和ハウスの建築事業部門によってデータベース化されており、固有のテナントニーズに合致した全国の土地情報を的確に入手できる体制がとられています。

(ii) 全国的な物流事業者及び荷主企業とのネットワーク

大和ハウスグループは、平成14年以来推進してきた「Dプロジェクト」を通じて、多数の物流事業者及び荷主企業との緊密なネットワークを構築しています。これまで全国各地で多数の実績を積んできたことから、各物流事業者や荷主企業固有のニーズに係る情報を豊富に蓄積しています。

iii. テナントリレーションの観点

(i) 物流施設の建設提案から始まるテナントとの強固なリレーション

大和ハウスグループの物流施設開発は、個別テナントの事業特性や経営戦略への深い理解に根ざした建設提案から始まり、技術力に裏打ちされたきめ細かな対応力でテナント満足度の高い施設を提供することを通じて、信頼を獲得してきた豊富な実績があります。

(ii) グループ力を活用したリーシング力

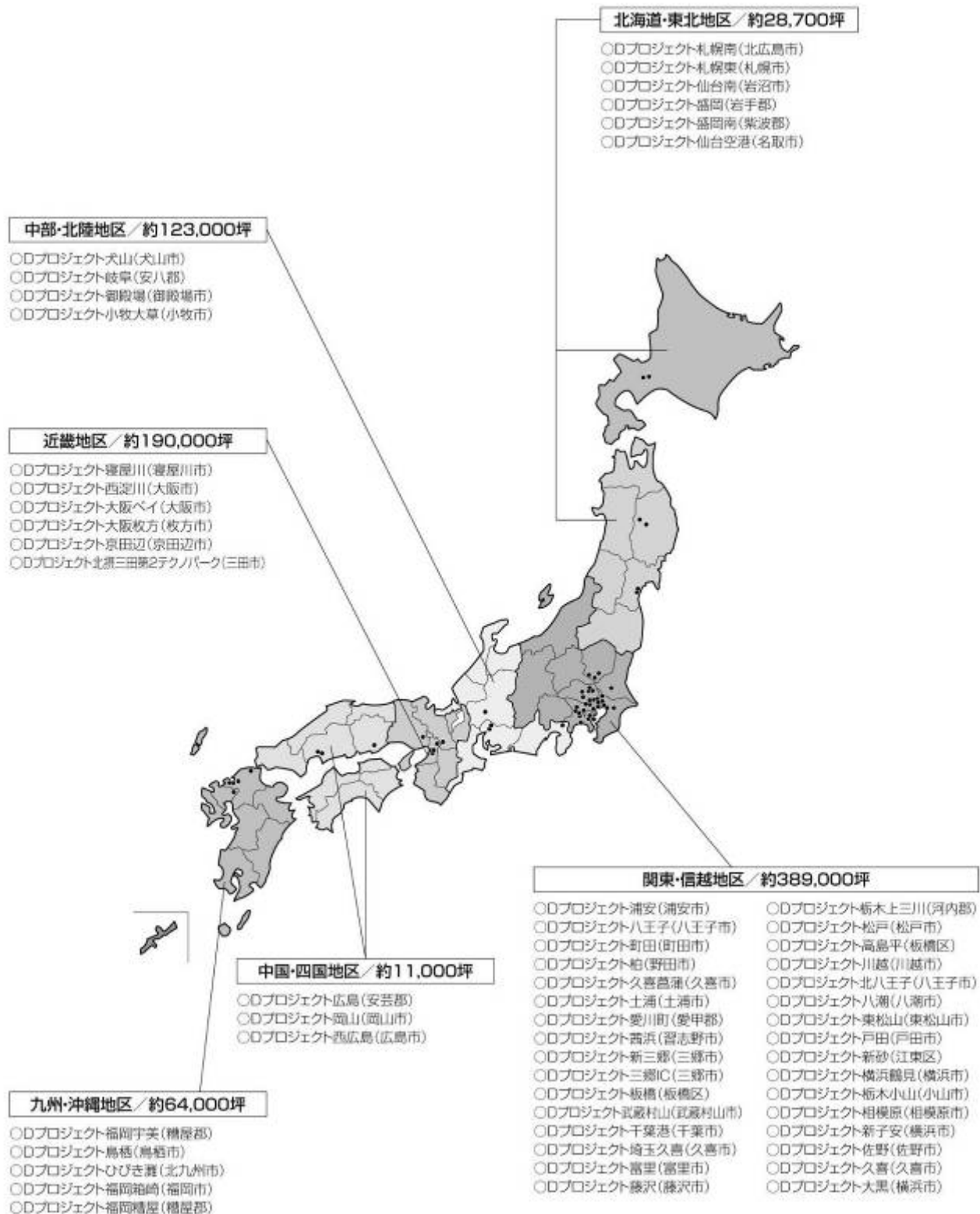
大和ハウスグループでは、個人又は法人テナントが参加する「パートナーコーディネートシステム」を展開していく中で、新たなテナント候補を常に把握しており、仮にテナントが退去した場合においても、空室期間の短縮化を図る体制がとられています。

iv. Dプロジェクト

大和ハウスグループでは平成14年に開発したDプロジェクト武蔵村山を皮切りに物流施設開発事業「Dプロジェクト」を手がけ、これまでの開発実績及び開発予定のプロジェクトは総敷地面積で約805,700坪（平成24年4月現在）以上にのぼります。その多くは、物流適地に立地する本投資法人の投資基準に合致した高機能型物流施設であり、優良テナントと10年以上の長期の賃貸借契約が締結されています。

< 大和ハウスグループの物流施設の主な開発実績 >

(平成24年4月現在)



(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注) 上記各物件には、平成24年4月現在開発予定のものが含まれています。また、上記各物件について、本書の日付現在、取得予定資産に該当する物件以外に本投資法人が取得する予定はありません。

(i) 大和ハウスの物流施設ソリューション・コンサルティングの歴史

大和ハウスは、「パートナーコーディネートシステム」を基盤に、単なる物流施設の設計・施工の請負にとどまらず、物流施設の再編成、統廃合、高機能化といったニーズを背景に、荷主企業や物流事業者及び事業に必要なパートナーとの調整を行い、土地の選定から最適な物流施設の企画開発・施工及び運営管理まで、総合的なサポートを提供してきました。このような物流施設ソリューション事業の中で、とりわけ大和ハウスが土地・建物の所有者となる等、何らかの形で事業に参画する形態としてDプロジェクトが展開されてきました。

(ii) Dプロジェクトの概要

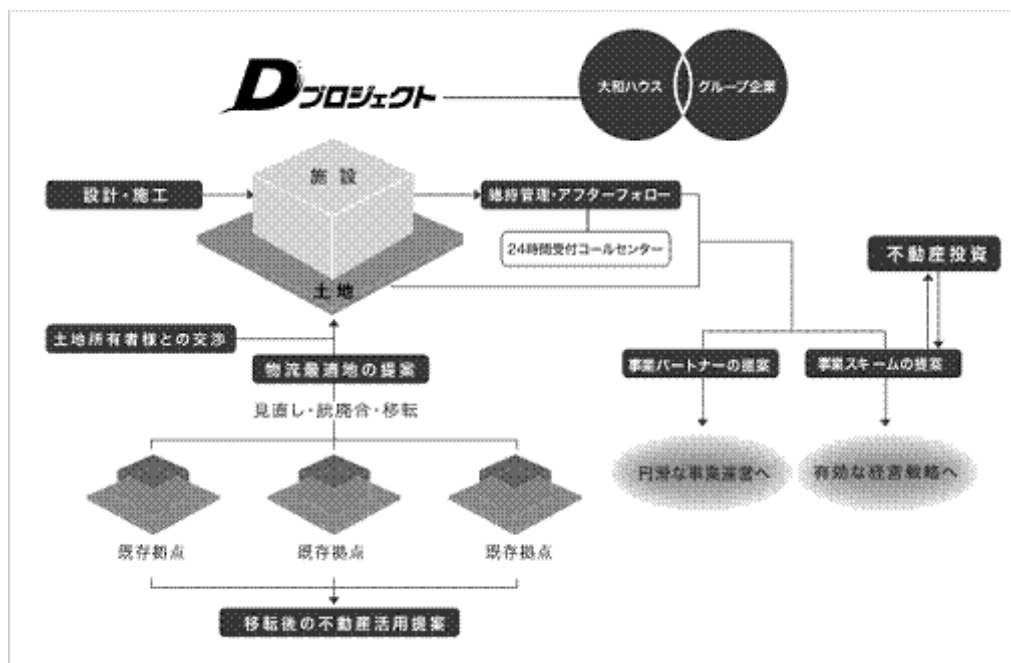
Dプロジェクトは、大和ハウスの顧客の物流戦略に合わせ、大和ハウスが事業参画し様々な事業スキームを適用する形で、顧客の事業形態や製品特徴に合致した物流施設を顧客が土地や建物を所有しないノンアセットで事業展開することを可能にする物流不動産ソリューション事業です。

大和ハウスが全国に展開する物流営業拠点網には、地域に密着した土地情報が蓄積されており、この情報網を駆使し物流拠点に適した土地をニーズに合致した顧客に提案することからプロジェクトが開始されます。すなわち、荷主企業や物流事業者の事業形態や製品特徴に適した物流立地が選定され、結果的に顧客企業に長期的に使用される物流施設の建設につながります。

プロジェクト開始後は、土地所有者との条件交渉や契約等の諸手続を大和ハウスが進め、大和ハウスや大和ハウスが組成する特別目的会社が土地を取得した上で、建物を建設し、物流施設運営企業に賃貸する方式等多岐に渡る事業スキームの選択肢の中から最適な事業スキームが選定されます。これと並行して、倉庫事業者、荷役事業者、輸配送事業者等、様々な事業パートナーとのコーディネートが進められ、事業の効率化が推進されます。

建物の建設段階以降は、大和ハウスが物流施設建設請負事業で培ってきた高い技術力と豊富な実績をもとに、効率的で合理的な施設・設備を設計・施工します。また、建物の完成後も、定期訪問や調査・診断、修繕・改修の提案の実施、24時間、365日受付のコールセンター設置による維持管理に関するアフターフォローの実施等を通じて、万全な体制でサポートを行うことにも特徴があります。

< Dプロジェクトの概念図 >



< 開発物件及び開発中物件の一例 >

物件名称	所在地	竣工 (予定) 年月	延床 面積 (㎡)	構造・階数	床荷重 (t/㎡)	天井高 (m)	柱間隔 (m)
Dプロジェクト 松戸B棟	千葉県 松戸市	平成23年 3月	26,731	RC造+S造 5階建	1.5	7.2	11.0×11.0
Dプロジェクト 川越B棟	埼玉県 川越市	平成23年 4月	17,484	RC造+S造 3階建	1.5	8.0	10.0×9.0
Dプロジェクト 西淀川パート	大阪府 大阪市	平成23年 4月	39,583	PC造+S造 2階建て	1.5	6.2	10.5×10.1
Dプロジェクト 川越C棟	埼玉県 川越市	平成24年 8月	21,164	RC造+S造 2階建	1.5	7.1	9.6×10.0
Dプロジェクト 三郷インター B棟	埼玉県 三郷市	平成25年 6月	73,035	PC造+S造 5階建	1.5	6.6	12.0×11.5
Dプロジェクト 相模原	神奈川県 相模原市	平成25年 6月	83,547	PC造+S造 5階建	1.5	6.4	10.5×11.5

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

b. 商業施設部門

商業施設部門は、昭和52年から取り組んでいる商業施設の建築・開発の歴史の中で、時代の状況や立地条件に合わせて、ロードサイド型からモール型の店舗まで、様々なタイプの店舗開発を手がけています。複合商業施設では、エンクローズドモール型(注)、オープンモール型(注)などの多様な施設を建築し、それぞれに適した運営管理とサポート体制を推進しています。

(注) 「エンクローズドモール型」とは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、「オープンモール型」とは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けないタイプ(庇程度の屋根を設ける場合を含みます。)のショッピングモールをいいます。以下同じです。

大和ハウスグループが出店を請け負ってきたテナントの顔ぶれは多彩であり、新興テナントの全国展開を支えてきた経験があります。また、その経験・実績を活かし、新しい有力専門店の発掘にも努めています。

土地オーナーに対しては、豊富な地域情報をもとに緻密なマーケティングを行い、収益性と地域ニーズの両面において付加価値の高い土地利用の企画提案を行い、地域のニーズから施設のコンセプトを設定し、最適なテナント構成を提案することが可能です。また、建物の設計・施工から施設の運営管理まで高い能力を発揮した総合プロデュース力及びその一貫した体制により、中長期にわたり競争力の高い施設づくりを行っています。

< 大和ハウスグループの商業施設の企画開発における特徴 >

i. 物件クオリティの観点

(i) 地域にあった施設づくり、街づくり

大和ハウスグループは、ロードサイド型店舗に始まり、大型複合商業施設に至るまで日本全国で31,000件以上の商業施設の建築を手掛けてきた実績があります。人口分布、周辺商業施設の状況、距離・運転時間商圏(注)人口と世帯数、男女別年齢人口、周辺都市の状況等について十分な調査を行い、地域ニーズを把握し、その地域に合った商業施設の企画開発を行います。更には街づくりの観点から、住宅との一体開発等も検討するなど、開発する商業施設の価値向上のための多面的取組みも行っています。

(注) 「距離・運転時間商圏」とは、商業施設からの距離及び車運転時間により表される商圏をいいます。

(ii) 専門テナントの誘致力

商業施設を成功に導くカギは、専門テナントを誘致するノウハウであり、特に複合商業施設には、多岐の業種・業態にわたる集客力の高いテナントの誘致が不可欠であると考えられます。大和ハウスグループは、長年にわたる多様な企業との信頼関係、全国を網羅するネットワークを活かし、集客力・販売力に優れた『旬のテナント』を誘致するノウハウを有しています。全国展開する大手チェーンから地域密着型のテナント企業まで幅広く誘致した実績があり、中長期にわたり競争力の高い複合商業施設づくりを行っています。

(iii) 企画開発から運営までの総合プロデュース力

大和ハウスグループは、商業施設の企画からテナント企業の誘致、完成後の管理・運営までを総合プロデュースし、一貫した体制により、建設時のみならず完成後も中長期的な競争力の維持・向上を重視しています。必要に応じて建物・設備のメンテナンスからテナント管理まで、竣工後も競争力を高める施策を実施し、継続して施設の高付加価値化をサポートする体制をとっています。

- ii. 立地選定力と全国的なソーシング・ネットワークの観点 - 全国的な土地情報及びテナントとのネットワーク
大和ハウスグループは50年以上にわたり、多岐にわたる種類の建築を手がけてきた実績から、全国的な土地情報を蓄積するとともに、幅広い優良テナントとのネットワークを構築しています。豊富な土地情報とテナントネットワークを適切に結びつけ、テナント満足度の高い商業施設の企画・開発を推進しています。
- iii. テナントリレーションの観点 - 優良テナントとのパートナーシップ
大和ハウスグループは、幅広い分野における優良テナントとの強い信頼関係を活かし、出店を数多くサポートしています。優良テナントとの強固なリレーションシップにより、長期の賃貸借契約を締結する商業施設を数多く手がけております。
- iv. LOCシステムを通じた土地情報と出店情報の集積
LOCシステムは全国に展開する大和ハウスグループの情報網を活かし、土地情報・出店情報を集積し、豊富なノウハウと綿密な調査を元に事業計画を提案するとともに、建物の設計・施工までトータルにプロデュースするシステムで、実績は30,000件以上にのぼります。LOCシステムの活用で培われた商業施設開発事業のノウハウは、本投資法人が投資対象とする専門店集積型商業施設の開発に活かされています。

< 大和ハウスグループの商業施設の主な開発実績 >

(平成24年4月現在)



(出所) 大和ハウス工業株式会社

(注1) 平成17年から平成23年までの間のオープンSCのうち、大和ハウスグループが企画開発したオープンSC合計41物件を記載しています。なお、オープンSCの詳細については、後記「< オープンSCの企画開発実績及びシェア >」をご参照下さい。

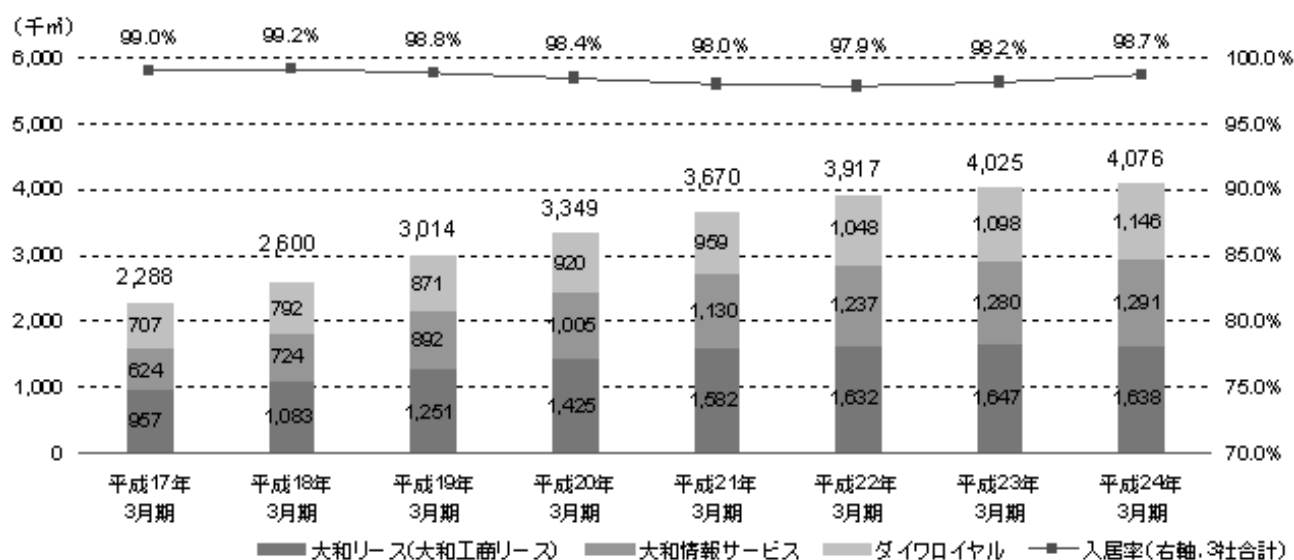
(注2) 上記各物件について、本書の日付現在、取得予定資産に該当する物件以外に本投資法人が取得する予定はありません。

< 開発物件の一例 >

物件名称	所在地	竣工年月	延床面積 (㎡)	テナント数 (件)	核テナント
フォレオ博多	福岡県 福岡市	平成20年 1 月	29,001	48	ルミエール
イーアスつくば	茨城県 つくば市	平成20年 9 月	125,249	221	カスミ
イーアス札幌	北海道 札幌市	平成20年10月	57,953	103	マックスバリュ
フォレオ 大津一里山	滋賀県 大津市	平成20年10月	66,038	103	ピアゴ
フォレオ菖蒲	埼玉県 久喜市	平成22年 4 月	18,847	12	ケーズデンキ
ロイヤルホーム センター森ノ宮店	大阪府 大阪市	平成24年10月	21,026	1	ロイヤルホーム センター

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

< 商業施設の転貸建物面積及び入居率の推移 >



(出所) 大和ハウス工業株式会社「Financial Factbook」

(注1) 「入居率」には、以下の算式により算出される各年3月末日現在の入居率を記載しています。

入居率 = 入居面積 ÷ 賃貸可能面積

なお、「入居面積」は、転貸借による受取賃料等の変動にかかわらず、一定の賃料を賃貸人に支払う方式の転貸及び受取賃料等を原則としてそのまま賃貸人に支払う方式の転貸の双方を含みます。

(注2) 各面積は、小数第1位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

< オープンSCの企画開発実績及びシェア >

	オープンSC	大和ハウスグループ が企画開発した オープンSC	シェア
平成17年	61件	4件	6.6%
平成18年	79件	10件	12.7%
平成19年	89件	7件	7.9%
平成20年	88件	6件	6.8%
平成21年	57件	8件	14.0%
平成22年	54件	3件	5.6%
平成23年	54件	3件	5.6%

(出所) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会

(注1) 「SC」(ショッピングセンター)とは、一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものであり、後記(注3)に記載の取扱い基準を充足するものをいいます。その立地、規模、構成に応じて、選択の多様性、利便性、快適性、娯楽性等を提供するなど、生活者ニーズに応えるコミュニティ施設として都市機能の一翼を担うものです。

(注2) 「オープンSC」とは、当該年度中に営業を開始したSCをいいます。

(注3) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会におけるSC取扱い基準

SCは、ディベロッパーにより計画、開発されるものであり、次の条件を備えることを必要とします。

小売業の店舗面積は、1,500㎡以上であること。

キーテナントを除くテナントが10店舗以上含まれていること。

キーテナントがある場合、その面積がショッピングセンター面積の80%程度を超えないこと。ただし、その他テナントのうち小売業の店舗面積が1,500㎡以上である場合には、この限りではない。

テナント会(商店会)等があり、広告宣伝、共同催事等の共同活動を行っていること。

(注4) 「シェア」とは、オープンSCの件数に対する大和ハウスグループが企画開発したオープンSCの件数の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 大和ハウスの物販及び外食テナントの施工実績の一例(平成19年度～平成23年度) >

マクドナルド	ドコモショップ	スギ薬局
丸亀製麺	かっぱ寿司	ABC-MART
コスモス薬品	クスリのアオキ	スシロー
すき家	洋服の青山	スターバックスコーヒー
西松屋	五右衛門	クリエイトSD
眼鏡市場	ワークマン	ユニクロ
ツルハドラッグ	はま寿司	ウエルシア
くら寿司	a u ショップ	幸楽苑

[次へ](#)

成長戦略

- 外部成長と内部成長に向けた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、物流施設及び商業施設のいずれにおいても豊富な開発・運営実績を有し、特に、本投資法人が投資対象とする高機能型物流施設と専門店集積型商業施設に関して、その開発と運営・管理において十分な実績があると評価しています。

当初ポートフォリオ（取得予定資産取得後の、取得済資産（後記「(2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」に定義します。以下同じです。）及び取得予定資産に係るポートフォリオをいいます。以下同じです。）には、高機能型物流施設として、大和ハウスが展開する代表的な物流施設ソリューション事業「Dプロジェクト」シリーズの組入れを予定しています。これらは、いずれもテナントの求める立地、規模、設備・仕様水準を十分に充足しており、テナント満足度が高く、また、テナントと大和ハウスグループとの強固な信頼関係に基づき、その多くにおいては契約期間が10年以上の長期の賃貸借契約が締結されています。また、専門店集積型商業施設としては、大和ハウスグループが手がけ、いずれも商品やサービスが消費者に広く認知されている専門店を核とする施設が当初ポートフォリオを構成し、大和ハウスグループによる長期のサブリース型マスターリース契約（注）が締結されているものが当初ポートフォリオのうち商業施設の取得済資産及び取得予定資産の55.5%（年間賃料ベース）を占めるなど、長期安定的なキャッシュフローの創出を可能にしています。

加えて、大和ハウスグループが、高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設の開発から運営管理まで一貫して取り組んできた実績から、これらの資産の競争力維持のための修繕、リニューアルに係る技術力とノウハウを有していると本投資法人は評価しています。これら大和ハウスグループが発揮する長期にわたるテナント満足度の維持と最適なコスト管理に係る総合力を活用することによって、本投資法人の長期安定的なキャッシュフローを実現できると考えています。

（注）「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に転貸を目的として賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸することをいい、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をサブリース型マスターリース、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリースといいます。以下同じです。

(イ) 外部成長戦略

a. 大和ハウスグループによるサポート

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、大和ハウス、大和リース株式会社（以下「大和リース」といいます。）及び大和小田急建設株式会社（以下「大和小田急建設」といいます。）（以下、総称して又は個別に「パイプライン・サポート会社」といいます。）各社との間で個別にサポート契約を締結し、安定的な外部成長を目指します。本投資法人は、全国網羅的に張り巡らされた土地情報ネットワークにより、各地域経済の強みを活かした地域密着型の物件を供給できる、スポンサーである大和ハウスの開発力を最大限に活用し、外部成長戦略の実現を図ります。

大和ハウスグループが本投資法人の投資基準を理解し共有する体制を構築することで、開発段階から、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュフローの確保のための、テナントニーズに対応した物件の供給と、長期の賃貸借契約の締結に向けた継続的サポートの提供を本投資法人は受けることができます。

b. 独自の外部成長戦略

本投資法人は、大和ハウスグループからの物件情報の獲得に加え、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、サポート契約に基づいて、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の提供を受けることができます。

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追求する上で、十分な利益相反対策を講じて透明性の高い取引を行う方針です（本投資法人が講じる利益相反対策の詳細は、後記「(八) 大和ハウスのREIT戦略と投資主利益に配慮した運営体制の確保」をご参照下さい。）。本投資法人の発展・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。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、長期安定的な賃貸借契約が締結されている物件を選別して投資する方針であることから、収益性を高めるためには、運営の効率化による費用の抑制を図ることによって内部成長を推進することが重要となると、本投資法人は考えています。

大和ハウスは、「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物流施設及び商業施設の豊富な実績やノウハウを活かし、経済的かつ計画的な維持管理の行いやすい建物を建築してきていると、本投資法人は考えています。

そして、本投資法人は、建物・設備のメンテナンスから、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発まで、長期にわたる一貫した大和ハウスグループのサポートを受けることによって、大和ハウスグループのノウハウを活用でき、計画的、定期的に点検を行い建物の状況を把握し、適切な時期に適切な予防保全的な修繕や、性能向上を図る改善を実施することが可能となり、ライフサイクルコスト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及び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及び向上並びにコスト削減を目指します。

(八) 大和ハウスのREIT戦略と投資主利益に配慮した運営体制の確保

a. 大和ハウスのREIT戦略

大和ハウスは、テナントが主として個人である賃貸住宅については大和ハウス・レジデンシャル投資法人に対して、テナントが主として法人である物流施設と商業施設については本投資法人に対して、物件情報の提供や優先的売買交渉権の付与等を行うサポート契約を締結し、それぞれの投資法人の成長戦略を支える方針です。

また、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を追求する上で、本投資法人は十分な利益相反対策を講じて透明性の高い取引を行う方針です。本投資法人の発展・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。

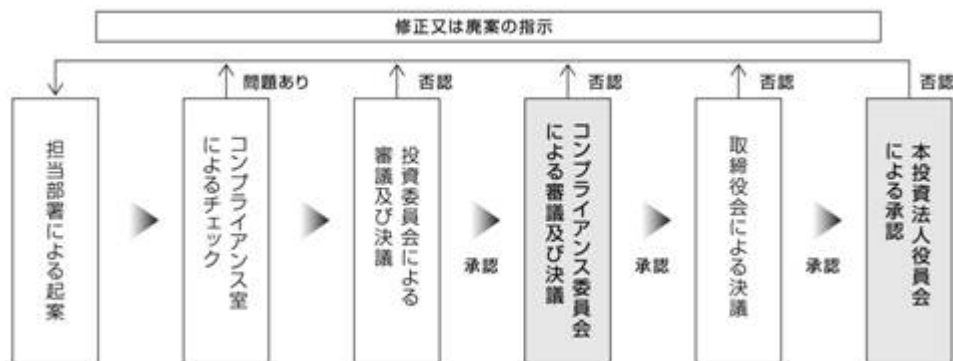
b. 大和ハウスによる投資口の保有(セიმボート出資)

大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、サポート契約において、(i)本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び(ii)本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

c. 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用

i. 投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保

本投資法人は、利害関係者との取引を行うにあたっては、第三者である外部委員の賛成を要件とするコンプライアンス委員会の決議と、第三者である役員のみで構成され、その過半数の賛成を要件とする投資法人役員会の承認を要することとしており、第三者性を確保した運営体制を採用しています。



ii. 利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して大要以下のルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています（かかる利益相反取引防止に係る自主ルールの詳細については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。）。

利害関係者との取引種類	取引基準の概要
物件取得	鑑定評価額を超える場合には取得しない(注)
物件売却	鑑定評価額未滿となる場合には売却しない
物件賃貸	市場価格、周辺相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して適正な賃貸条件に基づき賃貸する
PM業務委託	原則として実績、マーケット水準、役務提供の内容及び業務総量を勘案の上、適正な条件で決定する 本資産運用会社による定期的なパフォーマンス・チェックの結果、基準に達しない場合には契約を更新しない
売買・賃貸の媒介業務の委託	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「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定する
工事発注（1件当たり1,000万円以上の工事）	第三者見積価格又は意見書等の検証資料を取得の上、対象物件に対する熟知度等を総合的に判断して適正価格により発注する

(注) 大和ハウスがウェアハウジングした物件を取得する場合には、1投資案件当たりの投資額に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を加算した金額をもって、取得することができるものとします。

(二) パイプライン・サポート会社とのサポート契約の活用

本投資法人は、着実な外部成長及び内部成長を実現するためにパイプライン・サポート会社との契約を最大限に活用します。

本投資法人が締結している各パイプライン・サポート会社との契約の概要は、以下のとおりです。

a. 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
i. 優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供	<p>大和ハウスは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本i.において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します(注)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自ら又は自らが出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下、本a.において、「グループSPC」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等（本投資法人から取得した不動産等を含みます。）を売却しようとする場合 ・大和ハウス及びグループSPCを除く大和ハウスのグループに属する会社（大和ハウスの連結子会社をいい、本資産運用会社及び本投資法人並びに大和ハウス・アセットマネジメント株式会社を除きます。以下、本a.において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等を売却しようとする場合 <p>< 優先的売買交渉権の概要 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できる ・上記所定の期間の経過まで、大和ハウスは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはならない ・情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる <p>< 適用除外 ></p> <p>以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合 ・共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合 ・行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合 ・覚書締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合 <p>また、大和ハウスは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該不動産等に関する情報を提供します。</p>

a. 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
ii. 売却物件に関する情報の提供	大和ハウスは、原則として、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
iii. リーシングサポート業務の提供	大和ハウスは、本投資法人の為に、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。
iv. ウェアハウジング機能の提供	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、覚書当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等（以下、本iv.において、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下、本iv.において、「ウェアハウジング」といいます。）を大和ハウスに依頼することができます。</p> <p><大和ハウスが提供するウェアハウジング機能の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、ウェアハウジングを大和ハウスに依頼することができる ・大和ハウスが前記の依頼を受諾した場合、大和ハウス、本投資法人及び本資産運用会社は、基本的事項について書面により合意し、大和ハウスは、かかる合意に基づき大和ハウス又は大和ハウスが保有又は運営する特別目的会社において当該取得予定不動産等を取得し、保有する ・大和ハウスは、取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、大和ハウス、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却する ・本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、大和ハウスに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができる。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、通算で1年間を超えることはできない

a. 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
v. 本投資法人の保有資産の再開発に関する支援	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発を希望する場合には大和ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとされています。</p> <p><大和ハウスに対する優先的物件情報提供の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所定の期間、大和ハウスが当該不動産等に係る再開発計画案（当該不動産等を大和ハウスが買い取り、収益不動産（毎月一定の賃料収入のある不動産等のうち適格不動産等に該当するものをいいます。）の再開発を行うことを内容とする再開発計画案に限ります。）による取得を優先的に検討できる ・ 上記所定の期間の経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはならない <p>所定の期間内に、大和ハウスから、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案の提出を受けた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利（以下、本v.において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。</p> <p><優先的売買交渉権の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所定の期間経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス以外の第三者との間で、当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該不動産等に関する情報も提供してはならず、また、大和ハウスとの間で、当該不動産等の売買交渉をする ・ 情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件が大和ハウスの提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、大和ハウスに対しその購入意思を再度確認し、大和ハウスが再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる
vi. 施設運営に関するアドバイザー業務の提供	<p>大和ハウスは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用（以下、本vi.において、「ライフサイクルコスト」といいます。）を最適化し、当該不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人の為に、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。</p>
vii. その他の支援	<p>大和ハウスは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、人材の派遣を含め必要とされる人材確保への協力、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。</p>
viii. 投資口の取得及び保有	<p>大和ハウスは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認します。</p>

a. 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
ix. 有効期間	覚書の有効期間は、覚書の締結日から10年間とします。期間満了の1か月前までに、覚書の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものと、その後も同様とします。

(注) グループ会社が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとされており、当該グループ会社に対して適用されません。

b. 大和リースとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
i. 優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供	<p>大和リースは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利(以下、本i.において、「優先的売買交渉権」といいます。)を付与します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自ら又は自らが出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社(以下、本b.において、「グループSPC」といいます。)が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等)を売却しようとする場合 ・大和リース及びグループSPCを除く大和リースのグループに属する会社(大和リースの連結子会社をいいます。以下、本b.において、「グループ会社」といいます。)が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等を売却しようとする場合 <p>< 優先的売買交渉権の概要 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できる ・上記所定の期間の経過まで、大和リースは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはならない ・情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる <p>< 適用除外 ></p> <p>以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合 ・共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合 ・行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合 ・覚書締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合

b. 大和リースとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
ii. 売却物件に関する情報 の提供	大和リースは、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
iii. リーシング サポート業 務の提供	大和リースは、本投資法人の為に、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。
iv. その他の支 援	大和リースは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、その他の必要な支援を行います。
v. 有効期間	覚書の有効期間は、覚書の締結日から10年間とします。期間満了の1か月前までに、覚書の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。

c. 大和小田急建設とのパイプライン・サポート等に関する覚書	
i. 優先的売買 交渉権の付 与及び優先 的物件情報 の提供	<p>大和小田急建設は、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本i.において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自ら又は自らが出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下、本c.において、「グループSPC」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等）を売却しようとする場合 ・大和小田急建設及びグループSPCを除く大和小田急建設のグループに属する会社（大和小田急建設の連結子会社をいいます。以下、本c.において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等を売却しようとする場合 <p>< 優先的売買交渉権の概要 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できる ・ 上記所定の期間の経過まで、大和小田急建設は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはならない ・ 情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる

c. 大和小田急建設とのパイプライン・サポート等に関する覚書	
	<p><適用除外></p> <p>以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。</p> <ul style="list-style-type: none">・第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合・共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合・行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合・覚書締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合
ii. 売却物件に関する情報の提供	大和小田急建設は、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
iii. その他の支援	大和小田急建設は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、投信法及び適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、その他の必要な支援を行います。
iv. 有効期間	覚書の有効期間は、覚書の締結日から10年間とします。期間満了の1か月前までに、覚書の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。

ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方

本投資法人は、物流施設及び商業施設を運用資産として、ポートフォリオを構築することを基本方針とします。

a. 投資対象地域

本投資法人は、三大都市圏(注)に60%（取得価格ベース）以上投資します。

b. 投資対象規模

物流施設、商業施設ともに運用の効率性等の観点から原則として1物件当たり10億円以上とします。また、単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該投資物件取得後の投資総額の30%を上限とします。

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

(ロ) 当初ポートフォリオの状況

当初ポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

a. 全体

i. 用途別比率

用途区分	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （％） (注1)
物流施設	19	89,010	77.7
商業施設	5	25,509	22.3
合計	24	114,519	100.0

ii. 地域区分別比率

地域区分		物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 （％） (注1)
三大都市圏	首都圏	11	78,419	68.5
	中部圏	2	7,550	6.6
	近畿圏	2	9,640	8.4
その他		9	18,910	16.5
合計		24	114,519	100.0

iii. 稼働率及び月額賃料総額の推移(1)

	物流施設 稼働率（％） (2)	商業施設 稼働率（％） (2)	ポートフォリオ 稼働率（％） (2)	月額賃料総額 （百万円） (3)
平成22年 2月	100.00	99.58	99.93	654.5
平成22年 5月	100.00	99.94	99.99	655.0
平成22年 8月	100.00	99.94	99.99	655.0
平成22年11月	100.00	99.92	99.99	654.8
平成23年 2月	100.00	99.92	99.99	654.8
平成23年 5月	100.00	99.92	99.99	654.8
平成23年 8月	100.00	99.88	99.98	654.8
平成23年11月	100.00	99.88	99.98	654.6
平成24年 2月	100.00	99.88	99.98	654.6
平成24年 5月	100.00	99.92	99.99	654.9

(1) 平成24年9月28日付で本投資法人による物件の取得を停止条件とした定期建物賃借契約書が締結された物件番号 R-R-2フォレストセンダイ宮の杜については、上記記載の期間中、当該定期建物賃借契約書が有効に締結されていたと仮定した場合の数値に基づき試算しています。

(2) 「物流施設稼働率」、「商業施設稼働率」及び「ポートフォリオ稼働率」は、当初ポートフォリオに含まれる資産のうち、物流施設、商業施設又はこれらの合計に関し、各月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(3) 「月額賃料総額」は、取得済資産の各月における本投資法人が受け取った本投資法人の保有資産に係る月額賃料の総額と、取得予定資産の各月における契約月額賃料の総額の合計額を小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 物流施設

i. 投資比率

(地域区分別)

地域区分		物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
三大都市圏	首都圏	8	63,990	71.9
	中部圏	2	7,550	8.5
	近畿圏	1	4,600	5.2
その他		8	12,870	14.5
合計		19	89,010	100.0

(開発区分別)

区分	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
Dプロジェクト	19	89,010	100.0
その他	-	-	-
合計	19	89,010	100.0

ii. 築年数別

築年数 (注3)	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
5年未満	9	36,110	40.6
5年以上10年未満	9	51,900	58.3
10年以上	1	1,000	1.1
合計	19	89,010	100.0

iii. 賃貸期間別

(契約期間別)

賃貸期間 (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注2)
10年以上	23	5,865	97.8
10年未満	1	134	2.2
合計	24	5,999	100.0

(残存期間別)

賃貸期間 (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注2)
15年以上	8	2,363	39.4
10年以上15年未満	11	3,311	55.2
5年以上10年未満	2	38	0.6
5年未満	3	287	4.8
合計	24	5,999	100.0

c. 商業施設

i. 投資比率

(地域区分別)

地域区分		物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)	
三大都市圏	首都圏	3	14,429	56.6	76.3
	中部圏	-	-	-	
	近畿圏	1	5,040	19.8	
その他		1	6,040	23.7	
合計		5	25,509	100.0	

(分類別)

分類()	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
モール型	3	17,819	69.9
ロードサイド型	2	7,690	30.1
アーバン型	-	-	-
合計	5	25,509	100.0

() 「分類」については、後記「(二)用途毎の方針 b. 商業施設 i. 分類」をご参照下さい。

ii. 築年数別

築年数 (注3)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
5年未満	2	11,400	44.7
5年以上10年未満	3	14,109	55.3
10年以上	-	-	-
合計	5	25,509	100.0

iii. 契約形態別

契約形態	物件数	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注2)
サブリース型 マスターリース	2	1,023	55.5
パススルー型 マスターリース	1	373	20.3
ダイレクトリース	2	447	24.2
合計	5	1,843	100.0

iv. 賃貸期間別

(契約期間別)

賃貸期間 (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注2)
10年以上	26	1,788	97.0
10年未満	10	55	3.0
合計	36	1,843	100.0

(残存期間別)

賃貸期間 (注5)	テナント数 (注6)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注2)
--------------	---------------	-----------------------------	-------------------

15年以上	3	315	17.1
10年以上15年未満	9	842	45.7
5年以上10年未満	4	582	31.6
5年未満	20	104	5.7
合計	36	1,843	100.0

- (注1) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。
- (注2) 「比率」は、当初ポートフォリオの年間賃料の総額に対する、各項目に該当する年間賃料額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。
- (注3) 「築年数」は、取得済資産については上場（売買開始）日時点、取得予定資産については取得時点における各取得済資産及び各取得予定資産に係る築年数に基づいて記載しています。
- (注4) 「年間賃料」は、取得済資産及び取得予定資産の、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書（ただし、物件番号R-R-2フォレオせんだい宮の杜については、平成24年9月28日付で締結された本投資法人による当該物件の取得を停止条件とした定期建物賃貸借契約書、以下同じです。）に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8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賃借契約書又は各転賃借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額）の合計額を百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、物件番号R-M-2のフォレオひらかたは、一部のテナントにおいて歩合賃料を採用していますが、年間賃料は、かかる歩合賃料のうち、最低保証月額賃料を12倍した金額に基づいて記載しています。
- (注5) 「賃貸期間」は、取得済資産及び取得予定資産の平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に基づいて記載しています。
- (注6) 「テナント数」は、取得済資産及び取得予定資産の平成24年8月31日現在における各信託不動産に係るエンドテナントの数（ただし、サブリース型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合には、マスターリース会社をエンドテナントとみなして算出した数）を記載しています。

(八) 投資対象物件の投資基準

前記「本投資法人が投資対象とする物流施設と商業施設（イ）高機能型物流施設への投資とその優位性 a. 本投資法人が投資対象とする高機能型物流施設」及び「同(ロ) 専門店集積型商業施設への投資とその優位性 a. 本投資法人が投資対象とする専門店集積型商業施設」に定めるものに加え、原則として以下の投資基準を充足する物件に投資します。

	投資基準
築年数	概ね10年以内の物件とします。ただし、大規模修繕等により建物性能が向上したものはこの限りではありません。
テナント	信用度及び反社会的勢力との関係をチェックします。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済み又はPML（Probable Maximum Loss：予想最大損害率）（以下「PML」といいます。）（注）が15%未満の建物であることを原則とし、ポートフォリオPMLは10%未満を維持します。
権利関係	完全所有権を原則とします。共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上とし、他の所有者の信用力等を検討の上、個別物件毎に総合的に判断します。区分所有等の場合も同様に判断します。また、借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。
環境・地質等	建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況及びその中長期的な影響を検討し、個別物件毎に総合的に判断します。
遵法性	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。）、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。）等の関連諸法令を遵守している物件に投資します。

(注) 「PML」とは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に1度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%を超える大地震）を対象物件が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替費に占める割合（%）を示したものをいいます。以下同じです。

(二) 用途毎の方針

a. 物流施設

i. 分類

本投資法人は、投資対象とする高機能型物流施設を、以下の2つのタイプに分類しています。

分類	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

ii. 評価項目

本投資法人の投資対象となる高機能型物流施設の評価項目は、以下のとおりです。調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。

立地	<ul style="list-style-type: none"> 消費地、生産地への近接性 高速道路、空港、港湾等へのアクセス性 労働力確保の容易性と通勤利便性 自然環境等の周辺環境
規模	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積6,000㎡以上

契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 <ul style="list-style-type: none"> ・賃料収入の安定性 ・信用状況 ・競争力
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・接車バース ・床荷重(1.5t/m²以上) ・床高 ・天井高(5m以上) ・柱間隔(8m以上) ・空調照明設備 <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター、垂直搬送機 ・事務所、休憩室 ・作業環境 ・駐車場 ・施設としての汎用性

b. 商業施設

i. 分類

本投資法人は、投資対象とする専門店集積型商業施設を、以下の3つのタイプに分類しています。

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

(注) モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けないタイプ(庇程度の屋根を設ける場合を含みます。)のショッピングモールをいいます。

ii. 評価項目

本投資法人が投資対象とする専門店集積型商業施設の評価項目は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圈の安定性・成長性や、商圈内での競争力、テナントの信用力、契約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

分類	モール型	ロードサイド型	アーバン型
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 ・商圈内の規模の優位性 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄り駅の乗降客数 ・周辺繁華街の繁華度とその継続性
規模	延床面積8,000m ² 以上	延床面積3,000m ² 以上	延床面積500m ² 以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項 		
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 ・賃料収入の安定性 	<ul style="list-style-type: none"> ・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力 	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装 	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性 	

(ホ) 開発案件等への投資方針

本投資法人は、原則として、取得する時点で未稼働の物件等は投資対象としません。ただし、未稼働物件又は建設予定若しくは建設中の物件であっても、稼働又は竣工後の入居テナント確

保が十分可能と判断され、取得後の収益の安定性が見込まれ、かつ、完工、引渡しリスクが極小化されている場合には、投資を行うことができるものとします。

もっとも、かかる開発案件の取得の意思決定においては、当初の意思決定時点で建物が竣工していないことから、竣工後の物件が当該意思決定時の想定と異なるものとなり、結果的に本投資法人の投資基準に合致しなくなることもあります。そのため、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が締結する開発案件の売買契約について、「当該開発案件の竣工後に本投資法人及び本資産運用会社が行うデュー・デリジェンス（竣工済物件におけるデュー・デリジェンスと同様のものです。）において本投資法人の投資基準に適合すること」を停止条件として締結することとします。

スポンサーの組成する開発型SPC（特別目的会社）に対しては、原則としてエクイティ出資（株式等の取得の他、匿名組合出資を含みます。以下同じです。）は行わないものとします。ただし、スポンサー以外の第三者の組成する開発型SPCに対しては、物件の買取りの優先交渉権を取得することを目的としたエクイティ出資を行うことができるものとします。

(ハ) その他の投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第34条第3項）。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含みます。）第22条の19第5項に定める不動産等の価額の割合が100分の70以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第34条第4項）。

デュー・デリジェンス

本投資法人は、投資対象資産の取得に際して、以下に記載する「デュー・デリジェンス項目」の各調査項目について、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、収益の安定性及び成長性を阻害する要因等の有無を把握するとともに、それらの評価に基づいて投資対象資産としての妥当性を検証します。

(イ) デュー・デリジェンス項目

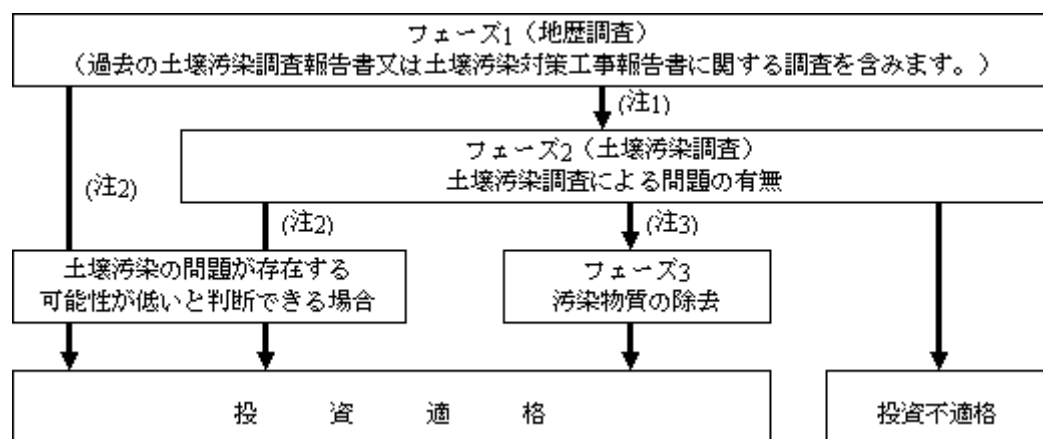
調査・評価内容		評価・分析事項の概要
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> i. テナント（必要に応じて、転借人を含みます。以下同じです。）の信用状況 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの賃借目的、契約形態、契約内容等 iv. テナントの業種、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等 v. 当該物件におけるテナント構成 vi. 関連法令等の遵守状況
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 当該物件の周辺地域のマーケット賃料、稼働率 ii. 当該物件の周辺地域の競合状況及びテナントの需要動向 iii. 当該物件の周辺地域の都市計画及び開発計画の動向
	収益性評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃貸借契約形態及び賃料の安定性 ii. 現行賃料とマーケット賃料の乖離状況及びその将来見通し iii. テナント退去の可能性及び代替テナント確保の容易性 iv. テナントの賃料減額の見込み v. 公租公課の変動可能性 vi. PM契約の形態及び管理水準、PMフィーの妥当性 vii. 修繕履歴及び修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担（年度修繕計画及び中長期修繕計画の検証）とその妥当性 viii. 修繕積立の状況及び積立金額の妥当性 ix. 費用水準、支出関連契約の妥当性
物理的調査	立地評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 街路の状況、地域特性、周辺環境 ii. 交通アクセスの優位性及び競争力 iii. 周辺地域の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 iv. 商業立地としての安定性及びその成長性 v. 競合施設の状況 vi. 周辺地域での開発状況 vii. 他用途への転用の可能性 viii. 物流動向及び物流ニーズに基づいた交通立地上の優位性、競争力の有無（消費地への近接性、高速道路ICへのアクセス、労働力確保の容易性、接道状況等）
	建物評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 建物（竣工年月日、主要構造、規模等）及びその設備（電気設備、空調設備、給排水衛生施設、防犯設備、昇降機設備、駐車場等）の状況 ii. 建築仕様（基準階面積、フロア形状、天井高、照度、外構、屋上、外装、内装等）の確認（設計図書、建築確認通知書、検査済証等） iii. 建物管理状況、管理に関する契約内容 iv. 修繕履歴、現行の劣化状況、修繕計画の検証 v. 設計者、施工者、建築主、建築確認機関等 vi. 当該物件が周囲の環境に与える影響
物理的調査	安全性評価	<ul style="list-style-type: none"> i. テナントによる特殊な危険物等の使用の有無 ii. テナントによる安全管理の状況（過去の事故又は災害発生の履歴等） iii. テナントによる保険の付保状況 iv. 耐震性能（新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。）又はそれと同等の性能を有することの確認） v. PMLの状況

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
	土壌汚染・ 環境・地質調査	i. アスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）、フロン等の有害汚染物質の使用及び管理状況 ii. 土地利用履歴 iii. 土壌環境基準対象物質（四塩化炭素等）の使用可能性 iv. 事故の履歴（化学物質の漏えい事故、火災、水害等の有無） v. 廃棄物の処理（廃棄物投棄可能性の有無） vi. 土地の形質変更、地下水汚染、周辺地域の地下水・土壌汚染、周辺地域における化学物質使用業者の有無 vii. 過去の土壌汚染に係る指摘の有無 viii. 法、条例、公害防止協定、要綱等に基づく、土壌・地下水にかかる行政との協議の有無 ix. 液状化の発生可能性
法的調査	権利関係	i. 所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有、担保の設定状況等の権利関係 ii. 登記関係（登記簿、公図等） iii. テナントとの賃貸借契約の内容 iv. 信託契約の内容 v. 行政法規関係（都市計画法等） vi. 訴訟の有無とその状況、相手方との取決め、協定書等 vii. 前所有者等の状況
	法令上の制限	i. 遵法性、既存不適格の有無 ii. 建物関連法令等、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	テナント関係	i. 賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査 ii. テナントとの紛争の有無及び紛争発生の可能性
	境界調査	i. 境界確定の状況 ii. 越境物の有無とその状況、隣接地権者等との紛争の有無

(ロ) 土壌汚染調査基準

本投資法人は、原則として、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せん。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及びその他の環境関連法令、都道府県及び政令指定都市等の地方自治体の条例又は指導内容等に従って適切に処理されている物件を投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結時まで外部専門家による土壌汚染調査を実施し、本資産運用会社が別途定める「土壌汚染調査・対策フロー」に基づき、投資適格性の評価・判断を行います。なお、土壌汚染以外のその他環境に関する事項についてもデュー・デリジェンス項目に基づき判断を行います。

<土壌汚染調査・対策フロー>



(注1) 地歴（過去の土壌汚染対策工事を含みます。）調査だけでは土壌汚染の問題が存在する可能性が低いと判断できない場合、

(注2) 健康被害が生じる可能性や、周辺環境に影響を及ぼす可能性が客観的に低いと判断される場合には、「土壌汚染の問題が存在する可能性が低いと判断できる場合」に分類します。

(注3) 売主との協議により、売主又は買主が汚染の除去等を行うことを決定した場合、

フォワード・コミットメント等に関する基本方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結日から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。以下同じです。)を行う場合には、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、フォワード・コミットメント等の実行に際しては、あらかじめ慎重に検討して対応するものとしており、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等について一定の基準に従うものとしています(注)。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、設定理由、解約条件及び履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響を含むフォワード・コミットメント等の概要を開示するものとしています。

(注) 本募集の際に締結した売買契約等については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、本募集と併せて当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

管理運営方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、中長期的な運用を行い、安定的な収益の確保を図ります。テナントニーズを把握することで競争力の維持向上、収入の拡大及び費用の低減を行い、個別物件のキャッシュフローの極大化を目指します。また、計画的な改修工事によって資産価値の向上を図ります。

(ロ) プロパティ・マネジメント会社の選定方針

プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)の選定に当たっては、「PM会社選定基準」の各選定事項を十分に勘案の上、物件の特性を最もよく理解し、適切な管理業務を行うことができると考えられるPM会社に業務を委託します。組入物件が大和ハウスグループの開発物件である場合には、原則として大和ハウスグループからPM会社を選定し、一貫した業務体制を有する大和ハウスグループの総合力を最大限に活用することで、個別物件のキャッシュフローの極大化を図ります。

大和ハウスグループは、マーケティング、用地選定、企画・開発から建築、リーシング、管理・運営に至るまで、物件開発に関するすべての業務をグループ内で完結する体制を有しており、一貫した管理運営を行うことが可能です。ただし、大和ハウスグループへ業務委託を行う場合には、利益相反取引防止の観点から、本資産運用会社で定める利益相反取引防止規程に基づく所定の手続きに従って行うこととします。

また、定期的(原則として毎年)に「PM会社選定基準」の各選定事項を勘案し、PM会社の運営実績を評価します。その結果によっては当該PM会社に対して改善の指示等を行うほか、PM会社の変更を検討するものとしてします。

< PM会社選定基準 >

選定事項	内容
用途又はエリアの管理業務受託実績	・対象施設と同じ用途又はエリアでの管理業務実績があるか
決算内容及び財務状況等の経営内容	・過去3期における業績内容
組織体制	・緊急時の対応を含めた人員配置は十分か ・情報管理体制（社内・社外）は十分なレベルにあるか ・社内監査体制は独立した組織であるか ・有資格者及び専門技術者の有無等
テナントリーシング能力	・テナントリーシング能力は十分にあるか、また適切にリーシング業務が行われているか ・用途又はエリアの賃貸マーケットに十分精通しているか
施設運営管理能力、施設技術管理能力	・担当部署に十分かつ適切な人員配置はなされているか ・テナント管理は適切に行うことができるか
PM能力、施設維持管理能力	・担当部署において十分かつ適切な人員配置はなされているか ・PMレポート実績があるか ・PMレポートは要求水準をみたしているか
PM業務内容に相応した報酬水準	・委託する業務内容に応じた、適切な範囲内での報酬水準となっているか

(八) リーシング方針

マーケット動向及びテナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討を行うとともに、PM会社を活用した優良テナントの確保に努めるものとします。

テナントの選定に当たっては、信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、業種、要求賃貸面積、当該物件におけるテナント構成等を総合的に判断します。

a. 物流施設

固定賃料の長期賃貸借契約（原則10年以上）を基本とすることで、賃料収入の安定化及び運営管理の効率化を図ります。

b. 商業施設

核テナントについては固定賃料の長期賃貸借契約（原則10年以上）を基本とすることで、賃料収入の安定化及び運営管理の効率化を図ります。また、テナント数、核テナントとの契約内容等物件ごとの状況に応じて、サブリース型マスターリース契約、パススルー型マスターリース契約及びテナントとの直接契約を選択します。マスターレシーの選定に当たっては上記諸要因に加え、契約実績、テナント管理能力及び施設運営管理能力等を総合的に判断します。

(二) 修繕計画及び資本的支出に関する方針

中長期的な視野から、物件毎に市場競争力、テナントの満足度の維持及び向上を考慮した営業戦略的な修繕計画を策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

修繕等は、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。ただし、テナントの営業政策上の観点から必要なものについては早期に実施します。

修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費及び修繕計画を考慮した上で、必要な額を積み立てます。

（ホ） 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険を運用資産に付保します。

地震保険の付保は、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。個別物件のPMLが15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。

引受保険会社の選定に際しては、原則として大和ハウスインシュアランス株式会社（注）を保険代理店とし、複数の保険会社の条件等を検討します。

（注） 大和ハウスの全額出資子会社であり、損害保険代理業を営んでいます。

売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、運用資産の短期的な売却は原則として行わないものとします。ただし、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して最適なポートフォリオの維持のために必要であると判断する場合には、運用資産の短期的な売却を検討することがあります。

売却に当たっては、不動産鑑定評価などの第三者意見を参考にしつつ、マーケット調査、類似の取引事例、当該投資物件の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

財務方針

（イ） 基本方針

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。

（ロ） エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、金融資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、機動的に行います。

（ハ） デット・ファイナンス

a. 安定した財務運営

金融機関との良好な関係に基づく安定したバンクフォーメーションを構築することを目指します。また、借入れの長期化と返済期限の分散を図るとともに、必要に応じてコミットメントラインを設定する等、安定性に配慮します。

b. LTV水準

財務健全性の確保のため、本投資法人の資産総額のうち有利子負債（借入金額、投資法人債発行残高、短期投資法人債発行残高）残高の占める割合（ローン・トゥー・バリューといい、以下「LTV」といいます。）は、60%を上限とします。ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

c. 借入れの限度額及び借入先

原則として、無担保及び無保証で調達します。借入金、投資法人債及び短期投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

資金の借入先は、信用力、実績及び資金量を総合的に判断し、継続的に安定的な取引が可能な金融機関（金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定する機関投資家で、かつ、地方税法施行令（昭和25年政令第245号、その後の改正を含みます。）（以下「地方税法施行令」といいます。）附則第7条第7項第3号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限ります。））（以下「機関投資家」といいます。）を選定するものとします。

d. 担保設定方針

資金調達に際しては、本投資法人の運用資産を担保として提供することができるものとします。

e. コミットメントライン等の設定

将来の運用資産の追加取得又は債務の返済に係る必要資金の機動的な調達を目的として、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結すること

- があります。
- f. 投資法人債
金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、投資法人債の発行を行うことがあります。
- g. 短期投資法人債
金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、短期投資法人債の発行を行うことがあります。

(二) その他

- a. デリバティブ取引に係る権利
借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。)第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利への投資を行うことができます。
- b. キャッシュ・マネジメント
想定される資金需要(不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等)に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
テナントから預かった敷金及び保証金等を可能な範囲で取得・運用資金として活用します。

開示方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、常に投資家の視点に立ち、投信法及び金融商品取引法その他の適用法令並びに東京証券取引所、社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速、正確かつ公平な情報開示を行います。

(ロ) 利害関係者との取引に関する情報開示

本投資法人が、利害関係者と一定の取引を行う場合には、透明性確保の観点から、本資産運用会社の定める利益相反取引防止規程及び適用ある法令諸規則の定めに従って、適切な方法により速やかに情報開示を行います。

(ハ) 物件取得時の情報開示

本投資法人の物件取得時には、テナント、マーケット状況、物件の特性など投資の判断材料となった事項について、個別に開示すべき情報を検討し、詳細に情報開示していく方針です。

(ニ) その他の情報開示

本投資法人は、上記(イ)から(ハ)までに該当しない情報であっても、投資家にとって有用かつ適切と判断する情報については、本資産運用会社の定める適時開示規程に基づき、自主的に情報開示するものとします。

格付の状況

本書の日付現在、本投資法人は以下の長期発行体格付を取得しています。かかる格付は、本投資法人の投資口に付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	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA -	格付の見通し：安定的

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、次に掲げる不動産等及び不動産対応証券(以下、本において、「不動産関連資産」といいます。)とします(規約第32条)。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 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(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う前記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券(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次に掲げるものをいいます。)

- a. 優先出資証券(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。)第2条第9項に定めるものをいいます。)
- b. 受益証券(投信法第2条第7項に定めるものをいいます。)(後記(ハ)n.に該当するものを除きます。)
- c. 投資証券(投信法第2条第15項に定めるものをいいます。)
- d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定めるもの(前記(イ) d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)

(ハ) 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券(金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。)
- d. 地方債証券(金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。)
- e. 特別の法律により法人の発行する債券(金融商品取引法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。)
- f. 社債券(金融商品取引法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券を除きます。)
- g. 譲渡性預金
- h. 貸付信託の受益証券(金融商品取引法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。)
- i. コマーシャル・ペーパー(金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。)
- j. 資産流動化法に定める特定社債券(金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。)
- k. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。以下本において同じです。)
- l. 株券(実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。)及び海外キャプティブ再保険会社への優先株出資
- m. 外国法人が発行する譲渡性預金証書(金融商品取引法第2条第1項第21号に定めるものをいいます。)
- n. 公社債投資信託の受益証券(投信法第2条第4項に定める証券投資信託の受益証券のうち、前記c.、d.、f.、i.又はm.に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいいます。)
- o. 投信法第2条第18項に定める投資法人債券
- p. 信託財産を主として前記a.からm.まで及びo.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- q. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。)
 - r. 有価証券(投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。以下、本において同じです。)(ただし、前記(イ)及び(ロ)、本(ハ)並びに後記(二)で別途定めるものを除きます。以下、本において同じです。)
- (二) 本投資法人は、前記(イ)、(ロ)及び(ハ)のほか、不動産等への投資に付随して取得する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。
- a. 商標法(昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。)に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - b. 著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。)に定める著作権等
 - c. 温泉法(昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - d. 動産(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。))で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
 - e. 前記a. からd. までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - f. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
 - g. 民法第667条に規定される組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限り、)
 - h. 各種保険契約に係る権利(不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限り、)
 - i. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
 - j. その他、本投資法人の保有に係る不動産等の運用に必要な権利
- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)から(二)を適用するものとします。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 本投資法人が投資対象とする物流施設と商業施設」及び同「ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 本投資法人が投資対象とする物流施設と商業施設」並びに同「ポートフォリオ構築方針 (ハ) 投資対象物件の投資基準」及び「(二) 用途毎の方針」をご参照下さい。

取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、後記「(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要 <取得済資産>」に記載のとおり、不動産信託受益権1件を平成19年12月12日付で、不動産信託受益権3件を平成20年12月11日付で、それぞれ取得済みです（以下「取得済資産」といいます。）。

また、本投資法人は、国内一般募集及び海外募集の対象とする新投資口の発行により調達した資金及び借入金により、後記「(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要 <取得予定資産>」に記載の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は金95,050百万円（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）です。また、本投資法人は、取得予定資産について、平成24年9月28日付で、それぞれ、各取得予定資産の売主との間で本投資口の上場等を売買代金の支払義務の条件とする信託受益権譲渡契約書（以下「本件売買契約書」といいます。）を締結しています。なお、取得予定資産の売主（以下「売主」といいます。）は、いずれも本投資法人の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ています。利益相反取引防止規程に基づく自主ルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。

(イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<取得済資産>

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日	取得価格 (百万円) (注2)	平成24年8月期末 帳簿価額 (百万円)	取得先	取得 年月日
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	三井住友信託銀行 株式会社	平成29年 11月30日	7,419	6,936	三菱UFJリース 株式会社	平成19年 12月12日
R-M-2	フォレオ ひらかた	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成39年 3月31日	5,040	4,799	ディエイチ・ リテール・ワン 合同会社	平成20年 12月11日
R-M-3	クイズゲート 浦和	三井住友信託銀行 株式会社	平成30年 3月27日	5,360	5,094	合同会社やくも ファースト	平成20年 12月11日
R-R-1	ライフ 相模原若松店	三井住友信託銀行 株式会社	平成30年 3月27日	1,650	1,653	合同会社やくも ファースト	平成20年 12月11日
合計	-	-	-	19,469	18,484	-	-

<取得予定資産>

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日	取得予定 価格 (百万円) (注2)	取得先	取得予定 年月日
L-B-1	Dプロジェクト 町田	三井住友信託銀行 株式会社	平成34年 11月30日	7,600	ディエイチ・ファンド・ ツー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	12,600	ディエイチ・ファンド・ スリー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	2,600	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	4,440	ディエイチ・ファンド・ スリー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-5	Dプロジェクト 浦安	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	7,700	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-6	Dプロジェクト 浦安	三井住友信託銀行 株式会社	平成34年 11月30日	21,400	ディエイチ・ファンド・ ツー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	2,550	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-8	Dプロジェクト 野田	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	5,100	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	6,650	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日

物件番号 (注1)	信託不動産 (物件名称)	信託受託者	信託期間 満了日	取得予定 価格 (百万円) (注2)	取得先	取得予定 年月日
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	900	ディエイチ・ファンド・ スリー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	4,600	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	600	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	1,000	ディエイチ・ファンド・ ツー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	1,250	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	2,880	ディエイチ・ファンド・ スリー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	950	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社	平成24年 11月28日
L-B-17	Dプロジェクト 西広島(注3)	三菱UFJ信託銀行 株式会社(注4)	平成44年 11月30日	990	ディエイチ・ファンド・ ワン合同会社 (A棟) 大和ハウス工業株式会社 (B棟)	平成24年 11月28日
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	三井住友信託銀行 株式会社	平成34年 11月30日	3,100	ディエイチ・ファンド・ ツー合同会社	平成24年 11月29日
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成44年 11月30日	2,100	ディエイチ・ファンド・ スリー合同会社	平成24年 11月29日
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	三井住友信託銀行 株式会社(注4)	平成34年 11月30日	6,040	大和ハウス工業株式会社	平成24年 11月29日
合計	-	-	-	95,050	-	-

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (二) 用途毎の方針」において定められる各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、Rは商業施設をそれぞれ表し、そのうちL-BはBTS型（ビルド・トゥ・スツ型）を、R-Rはロードサイド型を、R-Mはモール型を、それぞれ表します。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各取得済資産に関し、各取得済資産の譲渡価額を記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、本件売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 物件番号L-B-17については、本投資法人は、A棟をディエイチ・ファンド・ワン合同会社より530百万円で、B棟を大和ハウスより460百万円で、それぞれ取得し、取得後一体運用をする予定です。

(注4) 物件番号L-B-17（B棟）及びR-R-2については、本投資法人は、本件売買契約書において、当該物件の取得日と同日付で当該取得先が不動産を上記信託受託者に信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を譲り受けることを合意しています。

(注5) 本件売買契約書には、売主又は買主が本件売買契約書に違反し、違反により本件売買契約書の目的を達成することができない場合に、催告の上契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、相手方が解除に基づいて被った損害等を補償する旨の定めがあります（ただし、本件売買契約書所定の譲渡価額の20%相当額が上限とされています。）。
本件売買契約書においては、本投資口の上場等が売買代金の支払義務の条件とされています。したがって、本募集が完了できずに本件売買契約書を履行できない場合において、当該履行できないことが本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(口) ポートフォリオ一覧

取得済資産及び取得予定資産に係る信託不動産に関する概要は、以下のとおりです。

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築 時期 (注1)	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナント 数 (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
L-B-1	Dプロジェクト 町田	東京都 町田市	平成18年 10月1日	7,600	6.6	7,920	1 (1)	- (注7)	50,490.39	50,490.39	100.00
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	東京都 八王子市	平成20年 12月1日	12,600	11.0	13,000	2	- (注7)	62,394.17	62,394.17	100.00
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	神奈川県 愛甲郡	平成18年 6月30日	2,600	2.3	2,900	1 (1)	- (注7)	14,240.84	14,240.84	100.00
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	埼玉県 三郷市	平成21年 4月15日	4,440	3.9	5,520	1	- (注7)	11,289.91	11,289.91	100.00
L-B-5	Dプロジェクト 浦安	千葉県 浦安市	平成17年 5月31日 (倉庫) 平成20年 7月18日 (事務所)	7,700	6.7	8,070	1	- (注7)	36,515.81	36,515.81	100.00
L-B-6	Dプロジェクト 浦安	千葉県 浦安市	平成19年 4月10日	21,400	18.7	22,000	1 (1)	- (注7)	72,320.01	72,320.01	100.00
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	千葉県 習志野市	平成17年 10月11日	2,550	2.2	2,630	1 (1)	- (注7)	11,663.39	11,663.39	100.00
L-B-8	Dプロジェクト 野田	千葉県 野田市	平成19年 9月30日	5,100	4.5	5,600	1	- (注7)	29,232.53	29,232.53	100.00
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	愛知県 犬山市	平成21年 12月10日	6,650	5.8	7,570	1	- (注7)	43,723.70	43,723.70	100.00
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	岐阜県 安八郡	平成21年 2月28日	900	0.8	1,050	1	- (注7)	7,669.91	7,669.91	100.00
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	大阪府 寝屋川市	平成21年 7月23日	4,600	4.0	5,150	1	- (注7)	11,151.51	11,151.51	100.00
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	北海道 北広島市	平成19年 10月30日	600	0.5	771	1	- (注7)	6,749.10	6,749.10	100.00
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	岩手県 岩手郡	平成14年 9月13日	1,000	0.9	1,130	1	- (注7)	9,558.32	9,558.32	100.00
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	宮城県 岩沼市	平成18年 3月28日	1,250	1.1	1,350	1	- (注7)	11,052.27	11,052.27	100.00
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	茨城県 土浦市	平成21年 2月19日	2,880	2.5	3,190	1	- (注7)	17,448.86	17,448.86	100.00
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	静岡県 御殿場市	平成21年 1月15日	950	0.8	1,100	1	- (注7)	6,737.53	6,737.53	100.00
L-B-17	Dプロジェクト 西広島	広島県 広島市	平成20年 1月10日 (A棟) 平成20年 10月24日 (B棟)	990	0.9	1,140	2	- (注7)	5,093.51	5,093.51	100.00
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	福岡県 糟屋郡	平成18年 5月1日 (C棟) 平成18年 6月28日 (A棟) 平成18年 7月29日 (D棟) 平成19年 3月12日 (B棟)	3,100	2.7	3,500	4	242	24,729.56	24,729.56	100.00
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	佐賀県 鳥栖市	平成21年 2月19日	2,100	1.8	2,470	1	- (注7)	8,826.00	8,826.00	100.00
物流施設 合計				89,010	77.7	96,061	24	5,999	440,887.32	440,887.32	100.00

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築 時期 (注1)	取得(予定) 価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナント 数 (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	千葉県 鎌ヶ谷市	平成18年 10月31日	7,419	6.5	6,950	1	546	41,742.84	41,742.84	100.00
R-M-2	フォレオ ひらかた	大阪府 枚方市	平成18年 11月20日	5,040	4.4	4,330	1 (23)	373	16,380.78	16,367.31	99.92
R-M-3	クイズゲート 浦和	埼玉県 さいたま市	平成20年 2月17日	5,360	4.7	4,700	10	347	9,705.31	9,650.57	99.44
R-R-1	ライフ相模原 若松店	神奈川県 相模原市	平成19年 4月25日	1,650	1.4	1,440	1	- (注7)	2,973.44	2,973.44	100.00
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	宮城県 仙台市	平成21年 10月6日 (C2棟) 平成21年 10月13日 (B2/B3棟) 平成21年 10月16日 (C3/C4/E1/ E2棟) 平成21年 10月19日 (A棟) 平成21年 10月21日 (D2棟) 平成21年 10月26日 (D1棟) 平成21年 10月27日 (C1/D3棟) 平成21年 10月29日 (B1棟)	6,040	5.3	6,100	1	477	19,845.72	19,845.72	100.00
商業施設 合計				25,509	22.3	23,520	14	1,843	90,648.09	90,579.88	99.92
ポートフォリオ 合計				114,519	100.0	119,581	38	7,842	531,535.41	531,467.20	99.99

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各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が賃貸人等との間で賃貸借契約を締結している場合、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パススルー型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載し、転賃借稼働率の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額)を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約書又は各転賃借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の転賃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)を百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。なお、物件番号R-M-2のフォレオひらかたは、一部のテナントにおいて歩合賃料を採用していますが、年間賃料は、かかる歩合賃料のうち、最低保証月額賃料を12倍した金額に基づいて記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能面積であり、賃貸借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。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各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が賃貸人等との間で、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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約書又は各転賃借予約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、各賃貸借契約書等においては、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。

(注6) 平成24年8月31日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第3位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

(注7) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(八) 鑑定評価書に係る概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格(百万円)					NO1 利回り (NO1÷ 取得 (予定) 価格) (%)	
						直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		NO1
L-B-1	Dプロジェクト 町田	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	7,920	7,800	8,150	5.4	7,820	5.4	5.7	442	5.8
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	13,000	12,500	13,000	5.4	13,000	1~7 年度 5.4 8~10 年度 5.5	5.7	707	5.6
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	2,900	2,570	2,960	5.5	2,870	5.6	5.8	161	6.2
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	5,520	4,460	5,680	5.4	5,450	5.5	5.7	303	6.8
L-B-5	Dプロジェクト 浦安	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	8,070	7,710	8,360	4.9	7,950	5.1	5.2	412	5.3
L-B-6	Dプロジェクト 浦安	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	22,000	18,800	22,400	4.9	21,800	5.0	5.2	1,089	5.1
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	2,630	2,450	2,680	5.2	2,610	5.4	5.5	139	5.5
L-B-8	Dプロジェクト 野田	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	5,600	5,390	5,660	5.4	5,580	5.4	5.7	306	6.0
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	7,570	6,340	7,530	5.8	7,580	5.8	6.1	440	6.6
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	1,050	890	1,050	5.9	1,050	5.9	6.2	62	6.9
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	5,150	3,640	5,210	5.5	5,120	5.6	5.8	285	6.2
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	771	739	772	6.5	771	1~5 年度 6.4 6~10 年度 6.5	6.8	51	8.5
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	1,130	956	1,140	6.4	1,130	6.4	6.7	73	7.3
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	1,350	1,340	1,340	6.0	1,350	1~9 年度 5.9 10~11 年度 6.0	6.3	82	6.5
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	3,190	3,080	3,160	5.6	3,200	5.6	5.9	179	6.2
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	1,100	979	1,090	5.8	1,100	5.8	6.1	63	6.7
L-B-17	Dプロジェクト 西広島	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	1,140	1,100	1,110	5.9	1,150	A棟 6.0 B棟 6.0	6.2	65	6.6
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	3,500	3,300	3,530	6.1	3,480	A棟 1~4 年度 5.9 5年度~ 6.1 B棟 5.9 C棟 6.1 D棟 1~9 年度 6.0 10年度~ 6.1	6.4	216	7.0
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成24年 6月30日	2,470	1,990	2,520	5.9	2,450	6.0	6.2	148	7.0
物流施設 合計				96,061	86,034	97,342	-	95,461	-	-	5,223	5.9

物件 番号	信託不動産 (物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格(百万円)					NOI 利回り (NOI÷ 取得 (予定) 価格) (%)	
						直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		NOI
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 8月31日	6,950	6,200	6,970	6.6	6,930	6.3	6.8	467	6.3
R-M-2	フォレオ ひらかた	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 8月31日	4,330	4,150	4,350	6.8	4,300	6.3	6.9	301	6.0
R-M-3	クイズゲート 浦和	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 8月31日	4,700	4,010	4,720	6.5	4,670	6.0	6.5	309	5.8
R-R-1	ライフ相模原 若松店	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 8月31日	1,440	1,320	1,450	6.0	1,430	5.6	6.1	88	5.3
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	一般財団法人 日本不動産研究所	平成24年 6月30日	6,100	5,390	6,120	6.8	6,080	6.5	7.0	417	6.9
商業施設 合計				23,520	21,070	23,610	-	23,410	-	-	1,582	6.2
ポートフォリオ 合計				119,581	107,104	120,952	-	118,871	-	-	6,805	5.9

(注) 「NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記NOIは、直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(二) エンジニアリング・レポートの概要

各取得済資産及び各取得予定資産について、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等のエンジニアリング・レポートを東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。エンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	調査年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円) (注)	長期修繕費 (千円) (注)
L-B-1	Dプロジェクト町田	平成24年9月	-	-	6,288
L-B-2	Dプロジェクト八王子	平成24年9月	-	-	3,292
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	平成24年9月	-	-	600
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	平成24年9月	-	-	-
L-B-5	Dプロジェクト浦安	平成24年9月	-	-	5,489
L-B-6	Dプロジェクト浦安	平成24年9月	-	-	3,850
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	平成24年9月	-	-	430
L-B-8	Dプロジェクト野田	平成24年9月	-	-	1,342
L-B-9	Dプロジェクト犬山	平成24年9月	-	-	2,525
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	平成24年9月	-	-	-
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	平成24年9月	-	-	-
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	平成24年9月	-	-	354
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	平成24年9月	-	-	2,633
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	平成24年9月	-	-	634
L-B-15	Dプロジェクト土浦	平成24年9月	-	-	-
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	平成24年9月	-	-	54
L-B-17	Dプロジェクト西広島	平成24年9月	-	-	828
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	平成24年9月	-	-	3,154
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	平成24年9月	-	-	-
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	平成24年9月	-	-	24,941
R-M-2	フォレオひらかた	平成24年9月	-	-	20,471
R-M-3	クイズゲート浦和	平成24年9月	-	-	10,776
R-R-1	ライフ相模原若松店	平成24年9月	-	-	2,768
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	平成24年9月	-	-	1,387
合計	-	-	-	-	91,816

(注) 「短期修繕費」は、各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕費を記載しています。

「長期修繕費」は、各調査会社が試算した各調査時点における12年間の修繕費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を千円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「長期修繕費」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(ホ) 地震リスク調査報告書の概要

各取得済資産及び各取得予定資産に係るPMLは、以下のとおりです。各PMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成24年8月付地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産について地震保険は付保していません。

物件番号	信託不動産(物件名称)	PML(%)
L-B-1	Dプロジェクト町田	2.7
L-B-2	Dプロジェクト八王子	6.0
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	5.5
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	0.8
L-B-5	Dプロジェクト浦安	3.5
L-B-6	Dプロジェクト浦安	2.1
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	1.7
L-B-8	Dプロジェクト野田	1.7
L-B-9	Dプロジェクト犬山	3.4
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	4.1
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	2.7
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	1.9
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	8.1
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1.5
L-B-15	Dプロジェクト土浦	1.6
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	7.0
L-B-17	Dプロジェクト西広島	2.3
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	1.3
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	4.2
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	2.4
R-M-2	フォレオひらかた	13.3
R-M-3	クイズゲート浦和	1.8
R-R-1	ライフ相模原若松店	11.0
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	2.8
ポートフォリオ全体(注)		1.9

(注) 「ポートフォリオ全体」欄記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成24年8月付地震リスク評価報告書に基づいて24物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値(ポートフォリオPML)を記載しています。

(ハ) 取得済資産及び取得予定資産に係る不動産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算調査機関

取得済資産及び取得予定資産に係る不動産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算調査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算調査機関
L-B-1	Dプロジェクト 町田	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社東京建 築検査機構	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	ビューロペリタ スジャパン 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人さいたま 住宅検査セン ター	-
L-B-5	Dプロジェクト 浦安	大和ハウス工業 株式会社 (倉庫) 株式会社関越 (事務所)	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社 (倉庫) 株式会社 ウッディホーム (事務所)	株式会社都市居 住評価センター (倉庫) 株式会社千葉県 建築住宅センター (事務所)	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-6	Dプロジェクト 浦安	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社都市居 住評価センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-8	Dプロジェクト 野田	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社都市居 住評価センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	ビューロペリタ スジャパン 株式会社	-
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	岐阜県	-
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人大阪建 築防災センター	-
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	岩手県	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社仙台都 市整備センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	-

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算調査機関
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人静岡県 建築住宅まちづ くりセンター	-
L-B-17	Dプロジェクト 西広島	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社(A棟) 株式会社ジェイ ・イー・サポー ト(B棟)	-
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	佐賀県	-
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
R-M-2	フォレオひらか た	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	佐藤工業 株式会社	財団法人日本建 築総合試験所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
R-M-3	クイズゲート浦 和	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人さいた ま住宅検査セン ター	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
R-R-1	ライフ相模原 若松店	株式会社 アリオ建築設計 事務所	株式会社 アリオ建築設計 事務所	株式会社 ピーエス三菱	日本建築検査 協会株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社 (B2/B3/D1/D2/ D3/E1/E2棟) 松井建設 株式会社(A/B1 棟) 株式会社 ナカノフドー建設 (C1/C2/C3/C4 棟)	日本ERI 株式会社 (A/B1/C1/C2/ C3/C4/D1/D2棟) 財団法人宮城県 建築住宅センター (B2/B3/D3/E1/ E2棟)	-

(注) 本投資法人は、平成19年6月20日施行の改正建築基準法の改正日以前に建築確認申請された建築物について、第三者専門機関より、「本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する。」という調査結果を得ています。

(ト) 主要なテナント(注1)の概要及びテナントの全体概要(平成24年8月31日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	契約満了日	年間賃料 (消費税別) (百万円)	賃料比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)
日立キャピタル 株式会社	その他 金融業	Dプロジェクト 町田	平成39年 2月28日	-	(注3)	148,714.63	28.0
		Dプロジェクト 愛川町	平成38年 6月30日				
		Dプロジェクト 浦安	平成39年 5月31日				
		Dプロジェクト 茜浜	平成37年 10月10日				
三菱食品株式会社	食品 卸売業	Dプロジェクト 八王子	- (注3)	-	(注3)	90,170.01	17.0
		Dプロジェクト 野田	- (注3)				
		Dプロジェクト 札幌南	- (注3)				
		Dプロジェクト 盛岡	- (注3)				
		Dプロジェクト 仙台南	- (注3)				
小計	-	-	-	3,132	39.9	238,884.64	44.9
テナント全体の合計	-	-	-	7,842	100.0	531,467.20	100.0

(注1) 主要なテナントとは、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積(ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計)の10%以上を占めるテナントをいいます。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(チ) 年間賃料において上位5社を占めるテナント

(平成24年8月31日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	契約満了日	年間賃料 (消費税別) (百万円)	賃料比率 (%) (注1)
日立キャピタル株式会社	その他 金融業	Dプロジェクト 町田	平成39年 2月28日	-	(注2)
		Dプロジェクト 愛川町	平成38年 6月30日		
		Dプロジェクト 浦安	平成39年 5月31日		
		Dプロジェクト 茜浜	平成37年 10月10日		
三菱食品株式会社	食品 卸売業	Dプロジェクト 八王子	- (注2)	-	(注2)
		Dプロジェクト 野田	- (注2)		
		Dプロジェクト 札幌南	- (注2)		
		Dプロジェクト 盛岡	- (注2)		
		Dプロジェクト 仙台南	- (注2)		
大和情報サービス株式会社	施設管理 及び運営業	アクロスモール 新鎌ヶ谷	平成29年 12月11日	546	7.0
タキヒヨー株式会社	卸売業	Dプロジェクト 犬山	平成41年 12月31日	- (注2)	- (注2)
大和ハウス工業株式会社	建設業	フォレオ せんだい宮の杜 (注3)	平成34年 11月30日	477	6.1
小計	-	-	-	4,659	59.4
テナント全体の合計	-	-	-	7,842	100.0

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(注3) フォレオせんだい宮の杜については、平成24年9月28日付で締結された本投資法人による当該物件の取得を停止条件とした定期建物賃貸借契約書の内容を記載しています。以下同じです。

(リ) 賃貸面積において上位10社を占めるテナント

(平成24年8月31日現在)

テナントの名称	業種	物件名称	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
日立キャピタル株式会社	その他 金融業	Dプロジェクト 町田	平成39年 2月28日	148,714.63	28.0
		Dプロジェクト 愛川町	平成38年 6月30日		
		Dプロジェクト 浦安	平成39年 5月31日		
		Dプロジェクト 茜浜	平成37年 10月10日		
三菱食品株式会社	食品 卸売業	Dプロジェクト 八王子	- (注)	90,170.01	17.0
		Dプロジェクト 野田	- (注)		
		Dプロジェクト 札幌南	- (注)		
		Dプロジェクト 盛岡	- (注)		
		Dプロジェクト 仙台南	- (注)		
タキヒヨー株式会社	卸売業	Dプロジェクト 犬山	平成41年 12月31日	43,723.70	8.2
大和情報サービス株式会社	施設管理 及び運営業	アクロスモール 新鎌ヶ谷	平成29年 12月11日	41,742.84	7.9
株式会社ナカノ商会	倉庫業	Dプロジェクト 浦安	平成38年 2月28日	36,515.81	6.9
東京ロジファクトリー 株式会社	倉庫業	Dプロジェクト 八王子	平成41年 2月28日	28,816.38	5.4
日本ハム株式会社	食品製造業 食品卸売業	Dプロジェクト 寝屋川	- (注)	19,977.51	3.8
		Dプロジェクト 鳥栖	- (注)		
大和ハウス工業株式会社	建設業	フォレオ せんだい宮の杜	平成34年 11月30日	19,845.72	3.7
ヤマトマルチメンテナンス ソリューションズ株式会社	サービス業	Dプロジェクト 土浦	平成41年 4月14日	17,448.86	3.3
日本通運株式会社	運輸業	Dプロジェクト 福岡宇美	平成28年 1月20日	14,779.82	2.8
小計	-	-	-	461,735.28	86.9
テナント全体の合計	-	-	-	531,467.20	100.0

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

本投資法人の平成24年8月31日現在における取得済資産及び取得予定資産のテナント契約に関する情報は、以下のとおりです。

テナント契約形態	テナント名称	物件名称
テナントとの直接契約	三菱食品株式会社	Dプロジェクト八王子 Dプロジェクト野田 Dプロジェクト札幌南 Dプロジェクト盛岡 Dプロジェクト仙台南
	東京ロジファクトリー株式会社	Dプロジェクト八王子
	株式会社アサヒセキュリティ	Dプロジェクト新三郷
	株式会社ナカノ商会	Dプロジェクト浦安
	タキヒヨー株式会社	Dプロジェクト犬山
	株式会社合通	Dプロジェクト岐阜
	日本ハム株式会社	Dプロジェクト寝屋川 Dプロジェクト鳥栖
	ヤマトマルチメンテナンスソリューションズ株式会社	Dプロジェクト土浦
	北港運輸株式会社	Dプロジェクト御殿場 Dプロジェクト西広島
	ユーシーシーフーズ株式会社	Dプロジェクト西広島
	日本通運株式会社 クリエイト株式会社 株式会社富士ロジテック 株式会社ジャパンビバレッジ ホールディングス	Dプロジェクト福岡宇美
	株式会社ビジョンメガネ 他合計10社	クイズゲート浦和
	株式会社ライフコーポレーション	ライフ相模原若松店
	パススルー型マスターリース	日立キャピタル株式会社
Dプロジェクト愛川町		
Dプロジェクト浦安		
Dプロジェクト茜浜		
ダイワロイヤル株式会社	フォレオひらかた	
サブリース型マスターリース	大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷
	大和ハウス工業株式会社	フォレオせんだい宮の杜

- (ヌ) 取得済資産の担保提供の状況
該当事項はありません。

[次へ](#)

個別不動産及び信託不動産の概要

取得済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。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「本物件の特性」、「過年度の収支状況」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、平成24年8月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」、「用途」及び「分類」の記載について

- ・ 「物件番号」は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (二) 用途毎の方針」に記載の各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、Rは商業施設をそれぞれ表し、そのうちL-BIはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、R-Rはロードサイド型を、R-Mはモール型を、それぞれ表します。また、数字は、用途毎に取得（予定）日順に番号を付しています。
- ・ 「用途」は、投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (二) 用途毎の方針」に記載の各用途を記載しています。
- ・ 「分類」は、投資法人の取得済資産及び取得予定資産について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (二) 用途毎の方針」に記載の各用途の分類を記載しています。

(ロ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・ 「取得年月日」は、各取得済資産について、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。
- ・ 「取得予定年月日」は、各取得予定資産について、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」は、各取得済資産について、当該資産の譲渡価額を記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、各取得予定資産について、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 信託受益権の概要の「信託受託者」は、各取得済資産又は各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。
- ・ 信託受益権の概要の「信託期間満了日」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・ 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業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。なお、「調査年月日」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。計上されている改修・修繕等については、すべて取得予定日までに売主により修繕される予定です。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。

- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率/容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)及び容積率の上限値(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続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、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「構造と階数」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、また、現況とは一致しない可能性があります。
- ・ 「担保設定の有無」は、各取得済資産について、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。
- ・ 「PM会社」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、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。
- ・ 「テナント数」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各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が賃貸人等との間で賃貸借契約を締結している場合、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パススルー型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載し、転貸借稼働率の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の日付現在において各取得済資産又は各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得済資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(八) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・ 「賃貸借の概要」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸契約書又は各賃貸借予約契約書の内容を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各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が賃貸人等との間で、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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8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又は各転貸借予約契約書に表示されたエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産に係る各賃貸借契約書若しくは各賃貸借予約契約書又は各転貸借契約書又は各転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。
- ・ 「年間賃料」は、各取得済資産又は各取得予定資産について、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約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が賃貸人等との間で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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8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又は各転貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、物件番号R-M-2のフォレオひらかたは、一部のテナントにおいて歩合賃料を採用していますが、年間賃料は、かかる歩合賃料のうち、最低保証月額賃料を12倍した金額に基づいて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の賃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。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8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又は各転貸借予約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。

(二) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・ 「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各取得済資産又は各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（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。なお、運営純収益（NOI）及び純収益（NCF）は、百万円未満を四捨五入して記載しています。当該鑑定評価書は、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の間には、特別の利害関係はありません。

(ホ) 「本物件の特性」欄の記載について

- ・ 「本物件の特性」は、シービーアールイー株式会社及び株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに、本投資法人が各取得済資産又は各取得予定資産の評価を委託し作成された各評価報告書の基本的性格、特徴、その立地する地域の特性等の主要項目を記載しています。当該各取得済資産又は各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。

(ヘ) 「過年度の収支状況」欄の記載について

- ・ 平成24年2月期及び平成24年8月期の賃貸事業収入、賃貸事業費用及び賃貸事業損益は、対象期間に該当する各営業期間における個別不動産の会計上の収益状況を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、賃貸事業費用には、減価償却費が含まれています。
- ・ 期末稼働率は、対象期間の期末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

物件番号	Dプロジェクト町田		用途	物流施設	
L-B-1			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	7,600百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年12月11日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	75,450,000円 / 12年 (年平均: 6,288,000円)
土地	所在地	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番6号	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 5階建
	面積	33,860.49m ²		建築時期	平成18年10月1日
	用途地域	準工業地域		延床面積	50,490.34m ²
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	日立キャピタル株式会社		テナント数	1	
特記事項： 本件土地の前所有者は、その一部の売主である東京都との間で、所有権移転の日（平成16年10月28日）から10年を経過する日までに東京都から取得した土地の全部又は一部について所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は移転しようとする場合は、あらかじめ東京都の承認を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。なお、本投資法人による本物件の取得にあたっては、かかる承認は必要とされません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日立キャピタル株式会社	50,490.39m ²	- (注)	平成20年12月11日 から平成39年 2月28日まで	- (注)
契約形態： パススルー型マスターリース契約 賃料改定： 賃貸借期間満了まで据え置くことに合意します。 契約更新： 更新に関する合意はありません。 中途解約： 賃借人は、自己の都合により賃貸借契約を終了させようとする場合は、中途解約日の12か月以上前に書面にて申し入れるものとします。転貸借契約が解除、解約される等、その他の理由の如何にかかわらず終了したとき、賃貸借契約は終了するものとします。この場合、賃借人が転貸借契約の終了により転借人より違約金を受領した場合には、賃借人は賃貸人に対して、当該違約金と同額の金員を賃貸借契約終了に係る違約金として支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,920百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	8,150百万円
運営純収益(NOI)	442百万円
純収益(NCF)	440百万円
還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	7,820百万円
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	7,800百万円
土地割合	56.5%
建物割合	43.5%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接しているため、首都圏南東部を中心とした広域への配送拠点として一定の評価ができます。また、東京都下エリアは人口が多く消費マーケット規模が大きいため、都下エリアを見据えた地域配送拠点としても評価できる立地です。操業環境については、周辺にロードサイド型商業施設や物流施設が見られますが、住宅等の集積が見られないため近隣対策の懸念がなく、24時間稼働が可能で物流拠点運営上は良好な環境にあります。前面道路や周辺幹線道路へのアクセスにおいても大型車両の通行などに特段の問題はありません。労働力確保の点では、最寄駅から徒歩圏外であるものの、敷地内に駐車場を多く確保しており、大きな支障はないと考えられます。</p> <p>スペック</p> <p>5階建て、貸床面積約15,000坪の物流施設であり、通信販売会社が生活雑貨等を取り扱う常温倉庫として利用しています。基本仕様として、床荷重は1、4、5階1.5t/m²、2、3階0.5t/m²、天井高は1階7.2m、2階3.3m、3階3.5m、4階7.1m、5階6.5m、柱間隔は9.0m×11.0mとなっています。1階の両面にトラックバースが設置(大型車両が計40台駐車可能)されるなど、多層階物件の中では配送効率の良い物件です。また、貨物用エレベーターが6基、垂直搬送機が1基設置されており、庫内運搬は良好といえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト八王子		用途	物流施設	
L-B-2			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	12,600百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成21年2月27日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	39,500,000円 / 12年 (年平均: 3,292,000円)	
	信託期間満了日	平成44年11月30日			
土地	所在地	東京都八王子市南大沢三丁目21番1他	建物	構造と階数	鉄骨造 4階建
	面積	45,285.43㎡		建築時期	平成20年12月1日
	用途地域	準工業地域		延床面積	58,678.15㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	2	
特記事項：					
1. 本件土地の一部（1,506.97㎡）に神奈川県川崎市の導水ずい道の設置を目的とした区分地上権が設定されています。					
2. 本件土地は新住宅市街地開発法によって造成された宅地であり、本件土地又は本件建物につき所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転を行う場合、造成工事の完了告示日（平成15年2月27日又は平成18年2月13日）の翌日から起算して10年の間は、東京都知事の承認を得る必要があります。なお、本投資法人は、かかる承認を取得しています。					
3. 本件土地の前所有者は、その一部の売主である東京都との間で、所有権移転の日（平成18年6月27日）の翌日から起算して10年を経過する日まで東京都から取得した土地の全部又は一部について、所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は移転しようとする場合は、あらかじめ東京都の承認を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。なお、本投資法人による本物件の取得にあたっては、かかる承認は必要とされません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱食品株式会社	33,577.79㎡	- (注)	- (注)	- (注)
東京ロジファクトリー株式会社	28,816.38㎡		平成21年2月27日 から平成41年 2月28日まで	
<p><三菱食品株式会社> 契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの増減を総合的に勘案し、協議の上、新賃料を決定するものとします。 次回賃料改定時期：平成26年2月27日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、かつ所定の違約金を支払うことにより、中途解約できるものとします。</p> <p><東京ロジファクトリー株式会社> 契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、経済情勢を総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。 次回賃料改定時期：平成26年2月27日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、かつ所定の違約金を支払うことにより、中途解約できるものとします。ただし、平成31年3月1日以降はかかる違約金は適用されないものとします。</p>				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,000百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	13,000百万円
運営純収益(NOI)	707百万円
純収益(NCF)	701百万円
還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	13,000百万円
割引率	(1~7年度)5.4% (8~10年度)5.5%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	12,500百万円
土地割合	45.6%
建物割合	54.4%

本物件の特性	
立地	<p>東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接しているため、首都圏南東部を中心とした広域への配送拠点として一定の評価ができます。また、東京都下エリアは人口が多く消費マーケット規模が大きいため、都下エリアを見据えた地域配送拠点としても評価できる立地です。操業環境については、周辺にロードサイド型商業施設や物流施設が見られますが、住宅等の集積が見られないため近隣対策の懸念がなく、24時間稼働が可能で物流拠点運営上は良好な環境にあります。前面道路や周辺幹線道路へのアクセスにおいても大型車両の通行などに特段の問題はありません。労働力確保の点では、最寄駅から徒歩圏外であるものの、敷地内に駐車場を多く確保しており、大きな支障はないと考えられます。</p>
スペック	<p>4階建て、貸床面積約19,000坪の物流施設であり、1、2階を食品卸会社が物流センターとして利用し、1、2階の一部及び3、4階を物流会社が生活雑貨等を取り扱う常温倉庫として利用しており、3階まで大型トラックが直接アプローチできるスロープを備えています。基本仕様として、床荷重は1.5t/m²、天井高は1階6.7m、2階7.4m、3階6.3m、4階6.4m、柱間隔は10.0m×10.8mと汎用性を備えています。また、1階及び3階にトラックバースが2面（大型車両が1階計37台、3階計38台接車可能）あるため、多層階でありながら配送効率が高い物件です。1、2階には貨物用エレベーターが3基、垂直搬送機が3基、3、4階には貨物用エレベーターが4基、垂直搬送機が3基設置されており、庫内運搬は良好といえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト愛川町		用途	物流施設	
L-B-3			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	2,600百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年3月26日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	7,200,000円 / 12年 (年平均: 600,000円)
土地	所在地	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4020番12	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	面積	17,397.31㎡		建築時期	平成18年6月30日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	13,213.43㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	日立キャピタル株式会社		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日立キャピタル株式会社	14,240.84㎡	- (注)	平成20年3月26日 から平成38年 6月30日まで	- (注)
<p>契約形態：パススルー型マスターリース契約</p> <p>賃料改定：転貸借契約において転借人から賃借人に支払うべき賃料が改定された場合、賃借人はその事実を書面にて通知し、賃貸人に賃料の改定を申し入れることができ、別途協議の上、新賃料を決定することができるものとします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成28年7月1日</p> <p>契約更新：更新に関する合意はありません。</p> <p>中途解約：賃借人は、中途解約はできないものとします。ただし、賃借人が中途解約日の6か月以上前までに書面にて申し入れ、賃貸人が同意した場合はこの限りでないものとします。</p> <p>転貸借契約が解除、解約される等、その他の理由の如何にかかわらず終了したとき、賃貸借契約は終了するものとします。この場合、賃借人が転貸借契約の終了により転借人より違約金を受領した場合には、賃借人は賃貸人に対して、当該違約金と同額の金員を賃貸借契約終了に係る違約金として支払うものとします。</p>				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,900百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	2,960百万円
運営純収益(NOI)	161百万円
純収益(NCF)	163百万円
還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格	2,870百万円
割引率	5.6%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	2,570百万円
土地割合	60.7%
建物割合	39.3%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>至近の主要幹線道路である国道129号線を利用することで八王子などの東京西部の消費地への配送が可能であり、加えて、本物件から約13kmの東名高速道路「厚木IC」や圏央道「海老名IC」、主要幹線道路の国道246号線を経由することにより川崎・横浜の大規模消費地への良好なアクセスを確保しています。このことから、消費地近接型の集配拠点として一定の利便性を有しています。また、周辺エリアには工業施設の集積も見られることから、生産地に近接した物流拠点としても期待できる立地です。周辺環境としては、神奈川県内陸部最大規模を誇る内陸工業団地内に立地しているため、近隣対策の懸念はなく、24時間稼働が可能な環境にあります。労働力確保の点では、最寄駅であるJR相模線「原当麻」駅までは徒歩圏外であるため、自家用車やバス通勤が前提となりますが、従業員用駐車場も十分確保されているため特段問題はありませぬ。今後、圏央道の神奈川区間を構成する「さがみ縦貫道路」が平成25年度に完成する見通しであり、東名高速道路、中央自動車道などへの接続が可能となるほか、埼玉方面へのアクセス性も向上し、首都圏全域などの広域エリア配送が可能となることはプラス要因といえます。なお、本物件に近接する圏央道「相模原愛川IC」は平成24年度内に開通が見込まれています。</p> <p>スペック</p> <p>2階建て、貸床面積約4,000坪の物流施設であり、物流会社が食品等を取り扱う冷凍・冷蔵設備を備えた低温物流センターとして利用しています。基本仕様として、床荷重は0.8t/m²、天井高は1階6.8m、2階5.7m、柱間隔は10.0m×11.0mと比較的荷重の軽い食品や日用品雑貨などの流通加工作業などを伴うテナントに適した物件です。大型車両の取り回しには十分なヤードを備え、1階の片面に20台分のドックシェルター付きトラックバース、3台分の常温倉庫用トラックバースが設置され、配送利便性は良好といえます。接道状況・搬出入等においては特段の問題はありません。また、貨物用エレベーターが2基、垂直搬送機が2基設置されているため、庫内運搬は良好といえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト新三郷		用途	物流施設	
L-B-4			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	4,440百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成21年5月29日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	0円 / 12年 (年平均: 0円)
土地	信託期間満了日	平成44年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	所在地	埼玉県三郷市新三郷ららシティ(注)		建築時期	平成21年4月15日
	面積	9,616.60㎡		延床面積	11,257.04㎡
	用途地域	第二種住居地域		種類	事務所
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		所有形態	所有権
所有形態	所有権				
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 アサヒセキュリティ	11,289.91㎡	- (注)	平成21年5月1日 から平成41年 4月30日まで	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの増減、近隣建物との賃料比較、諸般の経済情勢の変化等を総合的に勘案し、これが不相当となったときは協議の上適正額に改定できるものとします。 次回賃料改定時期：平成26年5月1日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は、賃貸借契約を中途解約できません。賃貸借期間開始日より20年に満たずに賃貸借契約を中途解約する場合、中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,520百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	5,680百万円
運営純収益(NOI)	303百万円
純収益(NCF)	307百万円
還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	5,450百万円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	4,460百万円
土地割合	58.3%
建物割合	41.7%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>本物件から約3.0kmの外環自動車道「三郷IC」を経由することにより、首都圏広域への高速アクセスが可能な立地となっています。また、環状線である国道298号線や都心部に向かう日光街道や国道4号線などの一般道も利用可能であることから、東京北部及び埼玉南部を中心とした大消費地へ、低コストかつ比較的短いリードタイムで集配送することが可能な立地となっています。操業環境については、周囲に物流施設も見られることから、周辺住民によるクレームの発生等の懸念が少なく、中・長期的にも物流施設の運営が継続できる立地であるといえます。加えて、JR武蔵野線「新三郷」駅から徒歩7分であることから、労働力確保のしやすい立地であると判断されます。</p> <p>スペック</p> <p>2階建て、賃貸面積約3,500坪の低層型の事務所兼物流施設です。倉庫部分の基本仕様は、床荷重1.5t/m²(一部2.5t/m²)、天井高1階6.0m、2階4.0m～5.3m、柱間隔10.2m×10.0mと汎用性を備えています。前面道路が13.5mあるため接道状況は良好といえます。トラックバースは1階の片面に大型貨物車1台分、小型貨物車10台分の計11台分設置されています。庫内運搬は貨物用エレベーターが2基設置されており、一般的な水準と考えられます。事務所部分の基本仕様(床荷重0.3t/m²、天井高3.3m～3.5m、柱間隔10.2m×10.0m)は汎用性を備えており、倉庫に付帯する事務所としては利便性の高い水準と考えられます。</p>

物件番号	Dプロジェクト浦安		用途	物流施設	
L-B-5			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要 (注)	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格(注)	7,700百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成22年4月30日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	65,866,000円 / 12年 (年平均: 5,489,000円)
土地	信託期間満了日	平成44年11月30日	建物	構造と階数	(倉庫)鉄骨造5階建 (事務所)軽量鉄骨造平屋建
	所在地	千葉県浦安市千鳥12番1		建築時期	(倉庫)平成17年5月31日 (事務所)平成20年7月18日
	面積(注)	19,571.14m ²		延床面積(注)	36,515.81m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		所有形態	所有権
所有形態	所有権				
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本物件は、倉庫及び事務所の2棟の建物及びその敷地から成り、取得予定価格、土地の面積、建物状況評価の概要及び建物の延床面積は、いずれも2棟の合計の数値を記載しています。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	36,515.81m ²	- (注)	平成17年6月1日 から平成38年 2月28日まで	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間満了まで据え置くことに合意します。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月以前までに双方から何等の申し出のない場合は、賃貸借期間を5年間更新するものとし、以後も同様とします。 中途解約：賃借人は、自己の都合により賃貸借契約を終了させようとする場合、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れるものとします。この場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。ただし、平成38年2月28日以降はかかる違約金は適用されないものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要(注)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	8,070百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	8,360百万円
運営純収益(NOI)	412百万円
純収益(NCF)	410百万円
還元利回り	4.9%
DCF法による収益価格	7,950百万円
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	7,710百万円
土地割合	63.6%
建物割合	36.4%

(注) 本物件は、倉庫及び事務所の2棟の建物及びその敷地から成っていますが、上記鑑定評価書においては、かかる2棟の建物及びその敷地を一体の不動産として鑑定評価を行っています。

本物件の特性
<p>立地</p> <p>東京都心部に向かう幹線道路の首都高速道路湾岸線「舞浜IC」及び「浦安IC」並びに湾岸線に並走する国道357号線から2～3kmの距離に位置していることから、大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地にあります。また、東京港（大井埠頭）まで約20kmに位置し、アクセスも良いことから、輸入物流に関しても適しており、首都圏全域を見据えた大型配送拠点として最適な立地のひとつとして考えられます。操業環境については、周囲が大型物流施設が集積する県内有数の物流エリア内に立地していることから、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な立地であるといえます。労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外ではあるものの、自家用車やバスでの通勤が多く見られるエリアであるため、大きな支障はないと考えられます。</p> <p>スペック</p> <p>5階建て（倉庫部分は4階）、貸床面積約11,000坪の物流施設であり、物流会社が生活家電を取り扱う常温倉庫として利用しています。倉庫部分の基本仕様は、床荷重1.5t/m²、天井高1階7.1m、3階7.0m、4階7.0m、5階6.5m、柱間隔10.0m×10.0mと汎用性を備えています。1階の両面には計48台の大型車両が接車できるトラックバースが設置されており、多層階物件の中では配送効率が良い仕様となっています。また、貨物用エレベーターが4基、垂直搬送機が12基設置されているため、保管・荷役作業効率の良い施設といえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト浦安		用途	物流施設	
L-B-6			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	21,400百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年12月11日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	46,200,000円 / 12年 (年平均: 3,850,000円)
土地	信託期間満了日	平成34年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 5階建
	所在地	千葉県浦安市千鳥11番5		建築時期	平成19年4月10日
	面積	38,456.00㎡		延床面積	72,320.01㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		所有形態	所有権
所有形態	所有権				
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	日立キャピタル株式会社		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日立キャピタル株式会社	72,320.01㎡	- (注)	平成20年12月11日 から平成39年 5月31日まで	- (注)
契約形態：パススルー型マスターリース契約 賃料改定：- (注) 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は、自己の都合により賃貸借契約を終了させようとする場合は、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れるものとします。 転貸借契約が解除、解約される等、その他の理由の如何にかかわらず終了したとき、賃貸借契約は終了するものとします。この場合、賃借人が転貸借契約の終了により転借人より違約金を受領した場合には、賃借人は賃貸人に対して、当該違約金と同額の金員を賃貸借契約終了に係る違約金として支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	22,000百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	22,400百万円
運営純収益(NOI)	1,089百万円
純収益(NCF)	1,096百万円
還元利回り	4.9%
DCF法による収益価格	21,800百万円
割引率	5.0%
最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	18,800百万円
土地割合	66.1%
建物割合	33.9%

本物件の特性	
立地	<p>東京都心部に向かう幹線道路の首都高速道路湾岸線「舞浜IC」及び「浦安IC」並びに湾岸線に並走する国道357号線から2～3kmの距離に位置していることから、大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地にあります。また、東京港（大井埠頭）まで約20kmに位置し、アクセスも良いことから、輸入物流に関しても適しており、首都圏全域を見据えた大型配送拠点として最適な立地のひとつとして考えられます。操業環境については、周囲が大型物流施設が集積する県内有数の物流エリア内に立地していることから、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な立地であるといえます。労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外ではあるものの、自家用車やバスでの通勤が多く見られるエリアであるため、大きな支障はないと考えられます。</p>
スペック	<p>5階建て、賃貸面積約22,000坪の物流施設であり、倉庫会社が事務用機器等を取り扱う常温倉庫として利用しています。基本仕様は、床荷重1.5t/m²、天井高1階6.2m、2階～4階6.2m、5階5.4m～7.1m、柱間隔10.5m×10.7mと汎用性を備えています。1階には3面にトラックバースがあり、大型車両が計99台接車できるなど、多層階物件の中では配送効率の良い物件となっています。庫内運搬については、貨物用エレベーターが10基、垂直搬送機が8基設置されており、良好といえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト茜浜		用途	物流施設	
L-B-7			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	2,550百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年7月31日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	5,159,000円 / 12年 (年平均: 430,000円)
土地	所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目2番8号	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	面積	13,000.00m ²		建築時期	平成17年10月11日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	11,656.89m ²
	建ぺい率 / 容積率	50% / 200%		種類	作業所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	日立キャピタル株式会社		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日立キャピタル株式会社	11,663.39m ²	- (注)	平成19年7月31日 から平成37年 10月10日まで	- (注)
<p>契約形態：パススルー型マスターリース契約</p> <p>賃料改定：転貸借契約において転借人から賃借人に支払うべき賃料が改定された場合、賃借人はその事実を書面にて通知し、賃貸人に賃料の改定を申し入れることができ、別途協議の上、新賃料を決定することができるものとします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成27年10月11日</p> <p>契約更新：更新に関する合意はありません。</p> <p>中途解約：賃借人は、自己の都合により賃貸借契約を終了させようとする場合は、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れるものとします。</p> <p>転貸借契約が解除、解約される等、その他の理由の如何にかかわらず終了したとき、賃貸借契約は終了するものとします。この場合、賃借人が転貸借契約の終了により転借人より違約金を受領した場合には、賃借人は賃貸人に対して、当該違約金と同額の金員を賃貸借契約終了に係る違約金として支払うものとします。</p>				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,630百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	2,680百万円
運営純収益(NOI)	139百万円
純収益(NCF)	140百万円
還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格	2,610百万円
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	2,450百万円
土地割合	61.4%
建物割合	38.6%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>主要幹線道路である東関東自動車道、並走する国道357号線及び京葉道路へのアクセスが良好であり、東京都心部から千葉県を中心とした首都圏広域の消費地をカバーできる大型拠点として一定の立地ポテンシャルを有しています。操業環境については、用途地域が工業専用地域であるため、周辺住民によるクレーム発生の懸念はなく、長期的にも物流施設の24時間稼働が可能な良好な立地であるといえます。前面道路も13mとトラックの出入りには問題のない幅員が確保されています。なお、労働力確保の面においては最寄駅であるJR「新習志野」駅からやや距離があるものの徒歩圏であり、湾岸部の中では比較的雇用を確保し易い立地であるといえます。</p> <p>スペック</p> <p>貸床面積約3,500坪の2階建て物流施設であり、食品小売会社が野菜等を取り扱う定温倉庫(一部冷凍・冷蔵倉庫)として利用しています。基本仕様は、床荷重が1.0t/m²、天井高が1階5.0m、2階5.2m~6.2m、柱間隔8.4m×10.0mと比較的に荷重の軽い食品や日用品雑貨などの流通加工作業などを伴うテナントに適した物件です。なお、1階の片面に21台分のドックシェルター付きトラックバースが設置されており、トラック及び自家用車の駐車場が多く備えられていることや、貨物用エレベーターが4基あるため搬送を効率良く行うことが可能なことから、物流センター内で荷捌き・流通加工を行う昨今のテナント事情に見合った物件であるといえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト野田		用途	物流施設	
L-B-8			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	5,100百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成22年3月26日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	16,100,000円 / 12年 (年平均: 1,342,000円)
土地	所在地	千葉県野田市二ツ塚字溜井1番1他	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	面積	34,686.75㎡		建築時期	平成19年9月30日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	29,190.21㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱食品株式会社	29,232.53㎡	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減及び長期プライムレートの変動を総合的に勘案し、協議の上決定するものとし、 次回賃料改定時期：平成29年10月1日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人が賃貸人に対し賃貸借契約の中途解約を申し入れた場合、又は周辺環境の住宅地化等により本件建物が賃貸借契約締結時の営業目的にそって使用することが事実上困難であると賃借人が判断した場合は、協議の上、賃借人は賃貸借契約を中途解約できるものとします。この場合、賃借人は、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,600百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	5,660百万円
運営純収益(NOI)	306百万円
純収益(NCF)	305百万円
還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	5,580百万円
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	5,390百万円
土地割合	41.6%
建物割合	58.4%

本物件の特性	
立地	<p>首都圏の主要環状線である国道16号線に近接していることから、千葉県内から埼玉県内の首都圏東部の消費地を中心とした集配送拠点として捉えることができます。また、対象不動産は常磐自動車道「柏IC」より約5kmと高速道路へのアクセスも良好であり、「柏IC」から「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速道路への乗り入れも可能であるため、都心部を含めた首都圏全域を管轄する拠点としても考えることができます。操業環境については、用途地域が工業専用地域であるため、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な物流適地であるといえます。前面道路や周辺幹線道路へのアクセスにおいても大型車両の通行などで特段の問題はなく、物流施設の運営において良好な環境といえます。労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外であるため自家用車やバスでの通勤が前提となりますが、従業員用の駐車場台数が多く設置されているため、雇用確保に問題はないと考えられます。</p>
スペック	<p>貸床面積約9,000坪の2階建て物流施設であり、食品卸会社が常温倉庫として利用しています。基本仕様は床荷重1.5t/m²、天井高1階8.5m、2階8.3m～11.3m、柱間隔10.8m×11.0mと汎用性を備えています。また、貨物用エレベーターが4基、垂直搬送機が6基、1階に3面(一部分を含めれば4面)のトラックバースが設置(計78台の大型車両が接車可能)されるなど、配送効率の良い仕様となっており、多様なテナントに対応できる物件となっています。</p>

物件番号	Dプロジェクト犬山		用途	物流施設	
L-B-9			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	6,650百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成22年4月30日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	30,300,000円 / 12年 (年平均: 2,525,000円)	
	信託期間満了日	平成44年11月30日			
土地	所在地	愛知県犬山市高根洞5番4他	建物	構造と階数	鉄骨造 4階建
	面積	46,530.87m ²		建築時期	平成21年12月10日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	42,083.63m ²
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	作業所・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項：					
<p>1. 本件土地の前所有者は、売主である愛知県との間で、売買契約締結日（平成20年8月29日）から10年間本件不動産の一部又は全部について、売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転をし、又は抵当権、質権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合等には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。なお、本投資法人による本物件の取得にあたっては、かかる承諾は必要とされません。</p> <p>2. 信託受託者は、本件建物の賃借人であるタキヒヨー株式会社が賃借している隣接不動産の所有者との間で、タキヒヨー株式会社の車両等が本件土地及び隣接土地を相互に通行することを、互いに承諾しています。</p>					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
タキヒヨー株式会社	43,723.70m ²	- (注)	平成22年1月1日 から平成41年 12月31日まで	- (注)
<p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定：賃貸借期間開始日から満5年毎に行うことができ、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、近隣の賃貸借の賃料、物価変動指数、その他経済情勢の変動等を総合的に勘案し、賃料が不相当と認められたときに、協議の上、決定するものとします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成27年1月1日</p> <p>契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。</p> <p>中途解約：賃借人は賃貸借契約を原則的に中途解約できないものとします。ただし、賃借人が、中途解約日の8か月前に書面で申し入れ、賃貸人が書面により承諾した場合に限り行うことができるものとします。なお、かかる場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。ただし、平成37年1月1日以降はかかる違約金は適用されないものとします。</p>				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,570百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	7,530百万円
運営純収益(NOI)	440百万円
純収益(NCF)	437百万円
還元利回り	5.8%
DCF法による収益価格	7,580百万円
割引率	5.8%
最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格	6,340百万円
土地割合	39.4%
建物割合	60.6%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」から約10km、中央自動車道「小牧東IC」から約7km、南北幹線の国道41号線から約4km圏に立地しており、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性を有する立地といえます。操業環境については、「高根洞工業団地」内に立地しているため、周辺住民等の近隣対策の懸念はなく、長期的にも24時間稼働が可能な立地であり、周辺環境への影響も少ないと想定されます。前面道路や周辺幹線利用においても大型車両の通行などで特段の問題はなく、物流拠点運営では良好な環境です。また、労働力の確保の点では自家用車通勤が前提となりますが、駐車場台数は多く設置されており、周辺都市からのアクセスも良好でパートタイマー等の雇用確保に問題はないと考えられます。</p> <p>スペック</p> <p>4階建て、貸床面積約13,000坪の大型物流センターです。アパレル卸会社が、衣料品等を取り扱う常温倉庫として利用しています。トラックバースは52台接車することが可能であり、ウィング車横付け用バースが3台分備えられています。また、大型車両が出入りする上で敷地の接道状況・搬出入経路に特段問題はなく、トラックヤードや待機スペースは十分広く取られています。また、乗用車駐車スペースは450台程度駐車可能です。基本仕様としては、床荷重は1階1.5t/m²・各階0.5t/m²、天井高は1階作業場7.3m、1階ハンガースペース3.8m、2階ハンガースペース3.3m、3階作業場4.0m、4階作業場3.8m、柱間隔は10.0m×10.0m、各フロアへの庫内運搬はエレベーター2基、垂直搬送機4基を備えており、主にアパレルや流通加工中心の業種に適した仕様となっています。また、流通加工作業スペースには空調設備が備えられているうえ、食堂・事務スペース他設備は充実しており、良好な内部就業環境が確保されています。</p>

物件番号	Dプロジェクト岐阜		用途	物流施設	
L-B-10			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	900百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成21年3月31日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	0円 / 12年 (年平均: 0円)
土地	信託期間満了日	平成44年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	所在地	岐阜県安八郡輪之内町南波字村東449番9他		建築時期	平成21年2月28日
	面積	7,333.37㎡		延床面積	6,921.06㎡
	用途地域	無指定地域		種類	倉庫
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		所有形態	所有権
所有形態	所有権				
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社合通	7,669.91㎡	- (注)	平成21年3月23日 から平成36年 3月22日まで	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの増減を総合的に勘案し、協議の上、新賃料を決定するものとします。 次回賃料改定時期：平成26年3月23日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は、賃貸借期間中は中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、かつ所定の違約金を支払うことにより、中途解約できるものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,050百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	1,050百万円
運営純収益(NOI)	62百万円
純収益(NCF)	62百万円
還元利回り	5.9%
DCF法による収益価格	1,050百万円
割引率	5.9%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	890百万円
土地割合	27.8%
建物割合	72.2%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>名神高速道路「大垣IC」から約3km、「岐阜羽島IC」から約6km圏に立地しており、高速道路へのアクセスが良好であり、中部圏や近畿圏の生産拠点間の生産原料・部材の調達物流立地や、中部圏を中心とする消費地配送拠点立地として機能するエリアです。操業環境については、周辺地域は低利用地が多く、背後地には旧来からの集落も見られる地域ですが、近隣周辺は事業所・作業所等が立地しているため、周辺環境への影響は限定的といえます。また、前面道路や周辺道路の幅員は広く、大型車両の通行には支障のない環境にあります。また、労働力確保の点では、自家用車通勤が前提となりますが、人口が集中する大垣市・岐阜市等周辺都市からのアクセスも比較的良好です。</p> <p>スペック</p> <p>2階建て、貸床面積約2,300坪の低床式物流施設であり、物流会社が飲料等を取り扱う常温倉庫として利用しています。出入口につながる通行路は幅員が約10m確保されています。基本仕様として、床荷重は1.5 t/m²、天井高は1階6.3m、2階6.6m、柱間隔は10.1(8.1)m×10.5mと一般的な汎用性を備えるスペックとなっています。また、大型ウィング車での積込・積卸しが可能な約11mの大庇が設けられ、南側の一部には、約23mの大庇がある荷捌スペースが設けられています。庫内運搬は、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基を備えており、保管・荷役作業にあたって良好な施設といえます。</p>

物件番号	Dプロジェクト寝屋川		用途	物流施設	
L-B-11			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	4,600百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成22年3月26日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	0円 / 12年 (年平均: 0円)
	信託期間満了日	平成44年11月30日			
土地	所在地 (住居表示)	大阪府寝屋川市点野二丁目24番12号	建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 4階建
	面積	9,865.97㎡		建築時期	平成21年7月23日
	用途地域	準工業地域		延床面積	11,303.11㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日本ハム株式会社	11,151.51㎡	- (注)	- (注)	- (注)
<p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定：賃料及び駐車場代は本物件引渡日（契約開始日と同様）から満3年間据え置くものとします。4年目以降の賃料及び駐車場代は、前月の賃料を基礎額として、据え置き期間満了日までに協議の上決定し、以後も満3年経過毎に同様とします。ただし、据え置き期間満了日までに当該協議が行われないあるいは調わなかった場合は、賃料及び駐車場代は、据え置き期間満了日から新たに満3年間据え置くものとします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成29年8月1日</p> <p>契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。</p> <p>中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約することはできないものとします。ただし、賃借人が12か月前までに書面にて申し入れ、賃貸人が書面により同意した場合はこの限りではありません。この場合、賃借人は所定の違約金を支払うものとします。</p>				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,150百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	5,210百万円
運営純収益(NOI)	285百万円
純収益(NCF)	286百万円
還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格	5,120百万円
割引率	5.6%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	3,640百万円
土地割合	59.2%
建物割合	40.8%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>大阪中央環状線から約4km、近畿自動車道「摂津南IC」から約5km、阪神高速守口線出入口から約4.5kmに立地しており、倉庫集積エリアである摂津市に近い立地性を有します。京都方面と大阪を結ぶ主要幹線である国道1号線に接しており、交通渋滞はあるものの、交通アクセスは比較的良好な立地といえます。車両の出入口は2ヵ所設置されており、国道1号線側の出入口は主に大型トラック、西側道路側については、小型トラックや従業員用として利用されています。また、操業環境については、工業エリアに立地しているため、現況においては24時間稼働が可能であり、物流事業運営上の大きな問題は生じないものと考えられます。また、労働力確保の点では背後地に住宅地域が広がっているため、比較的良好といえます。</p> <p>スペック</p> <p>3階建て、貸床面積約3,370坪で冷凍冷蔵設備を備えており、食品メーカーが冷凍食品を取り扱う冷温物流センターとして利用しています。温度帯は1～4階の冷蔵庫及び荷捌場と1階及び4階冷凍庫で分けられています。基本仕様として、床荷重は1.3t/m²、天井高は1階冷蔵庫8.3m、荷捌場4.5m、2階冷蔵庫7.2m、3階冷凍庫7.4m～8.5m、柱間隔は約11.0m×12.0mとなっています。庫内運搬はエレベーター1基、垂直搬送機4基（3基は1～4階、1基は1～3階対応）を備え、作業効率と保管力を有する低温倉庫仕様となっています。ドックシェルター付接車パースが25基あるため多頻度配送が可能であり、基本仕様は低温倉庫の汎用性を伴っています。また、事務所部分は十分広く、地域基幹拠点として機能できる施設です。</p>

物件番号	Dプロジェクト札幌南		用途	物流施設	
L-B-12			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	600百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年5月31日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	4,250,000円 / 12年 (年平均: 354,000円)
土地	信託期間満了日	平成44年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	所在地	北海道北広島市輪厚中央五丁目7番1他		建築時期	平成19年10月30日
	面積	10,986.06m ²		延床面積	6,749.10m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱食品株式会社	6,749.10m ²	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借契約期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの増減を総合的に勘案し、協議の上決定するものとします。 次回賃料改定時期：平成24年12月1日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、平成29年12月1日以降はかかる違約金は適用されないものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	771百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	772百万円
運営純収益(NOI)	51百万円
純収益(NCF)	50百万円
還元利回り	6.5%
DCF法による収益価格	771百万円
割引率	(1~5年度) 6.4% (6~10年度) 6.5%
最終還元利回り	6.8%
原価法による積算価格	739百万円
土地割合	20.2%
建物割合	79.8%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>札幌市と新千歳空港の中間の北広島市に位置し、港湾貨物の多い苫小牧エリアにつながる主要幹線道路の国道36号線に近接していることから、札幌市内及びその周辺都市といった消費地向けの集配送拠点として良好な立地と言えます。また、周辺に大曲工業団地などを抱えており、生産地に対しての近接性も備えています。なお、本物件は道央自動車道「輪厚スマートIC」及び「北広島IC」にも近接していることから、北海道内の主要都市にも高速アクセスが可能となっています。操業環境については、主要幹線道路の国道36号線沿いであり、周囲にはゴルフ場やロードサイド店舗などが見られ、住宅は少ないことから、周辺住民による近隣対策の懸念は少なく、中・長期的にも物流施設運営において良好な立地と言えます。労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外ではあるものの、自家用車やバスでの通勤が多く見られるエリアであり、従業員用の駐車場スペースも多く備えており、人口が集中する札幌市からのアクセスも比較的良好であるため、大きな支障はないと考えられます。</p> <p>スペック</p> <p>2階建て、賃貸面積約2,000坪の物流施設であり、食品卸会社が常温倉庫として利用しています。基本仕様については、床荷重1.5t/m²、天井高1階8.0m、2階9.0m、柱間隔11.0m×11.0m(一部11.0m×9.0m)と汎用性を備えており、1階の片面には17台の大型車両が接車できるトラックバースが設置されていることや、貨物用エレベーター1基及び垂直搬送機1基が設置され、配送効率が良好であることから、多様なテナントに対応できる設備水準となっています。北広島市内はもちろん札幌市内も含め、希少性のある物件と言えます。</p>

[次へ](#)

物件番号	Dプロジェクト盛岡		用途	物流施設	
L-B-13			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	1,000百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年12月20日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	31,600,000円 / 12年 (年平均: 2,633,000円)
土地	信託期間満了日	平成44年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	所在地	岩手県岩手郡滝沢村大釜字風林3番18他		建築時期	平成14年9月13日
	面積	15,990.00m ²		延床面積	8,849.12m ²
	用途地域	都市計画区域外		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率 / 容積率(注)	60% / 200%		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	大和ハウス工業株式会社		
マスターリース会社	-	テナント数	1		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本件土地は都市計画区域外に所在しているため、建築基準法第3章の規定の適用はありませんが、滝沢村との間で締結されている「盛岡西リサーチパーク環境形成協定書」において定められている、建ぺい率（60%）及び容積率（200%）の制限を記載しています。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱食品株式会社	9,558.32m ²	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減を総合的に勘案し、協議の上決定するものとします。 次回賃料改定時期：なし 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人が賃貸人に対し賃貸借契約の中途解約を申し入れた場合、又は周辺環境の住宅地化等により本件建物が賃貸借契約締結時の営業目的にそって使用することが事実上困難であると賃借人が判断した場合は、協議の上、賃借人は賃貸借契約を中途解約できるものとします。この場合、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,130百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	1,140百万円
運営純収益(NOI)	73百万円
純収益(NCF)	73百万円
還元利回り	6.4%
DCF法による収益価格	1,130百万円
割引率	6.4%
最終還元利回り	6.7%
原価法による積算価格	956百万円
土地割合	37.3%
建物割合	62.7%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>東北自動車道、一般道の利用により北東北3県（青森・秋田・岩手）及び東北エリアの中心消費地といえる仙台地区への配送可能な拠点として考えることができます。生産地及び、盛岡中心部への近接性も高いエリアです。また、対象不動産は東北新幹線JR「盛岡」駅まで10.2km、東北自動車道「盛岡IC」まで5.7kmの「盛岡西リサーチパーク」内に位置しているため周辺道路は広く、24時間稼働も可能な立地であり、周辺環境は良好といえます。労働力確保の点では、最寄駅から徒歩圏であり、かつ、駐車場スペースについても、施設規模から考慮すると十分設置されており、通勤は自家用車が多いことを考えると評価できます。また、従業員を集めやすい環境にあります。</p> <p>スペック</p> <p>2階建ての貸床面積約2,700坪の物流施設で、食品卸会社のセンターになります。基本仕様として、床荷重は1階2.0 t / m²、2階1.5 t / m²、天井高は1階8.5m、2階9.1m、柱間隔は11.0m × 7.8m、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基、接車バースは19台設置されており、汎用性の高い物件といえます。低層型で一定の配送利便性があるため、幅広いテナント業種に対応が可能です。敷地内のオペレーションや、周辺道路環境についても産業系施設の集積があるため特段問題はありません。</p>

物件番号	Dプロジェクト仙台南		用途	物流施設	
L-B-14			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	1,250百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成22年3月26日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	7,610,000円 / 12年 (年平均: 634,000円)
土地	所在地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番39	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	面積	17,092.58㎡		建築時期	平成18年3月28日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	11,042.27㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	大和ハウス工業株式会社		
マスターリース会社	-	テナント数	1		
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三菱食品株式会社	11,052.27㎡	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減及び長期プライムレートの変動を総合的に勘案し、協議の上決定するものとします。 次回賃料改定時期：平成28年4月1日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人が賃貸人に対し賃貸借契約の中途解約を申し入れた場合、又は周辺環境の住宅地化等により本件建物が賃貸借契約締結時の営業目的にそって使用することが事実上困難であると賃借人が判断した場合は、協議の上、賃借人は賃貸借契約を中途解約できるものとします。この場合、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うものとします。ただし、平成33年4月1日以降はかかる違約金は適用されないものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,350百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	1,340百万円
運営純収益(NOI)	82百万円
純収益(NCF)	80百万円
還元利回り	6.0%
DCF法による収益価格	1,350百万円
割引率	(1~9年度) 5.9% (10~11年度) 6.0%
最終還元利回り	6.3%
原価法による積算価格	1,340百万円
土地割合	19.5%
建物割合	80.5%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>仙台空港至近に位置し、仙台港へのアクセスも比較的良好で、仙台東部道路「仙台空港IC」まで約3kmの距離にあります。国道4号線、仙台東部自動車道により仙台中心部への配送が可能であり、渋滞の懸念も無くアクセスは良好といえ、宮城県内はもちろん、東北地方全体への戦略的物流拠点としての利用が可能な立地といえます。操業環境については、「岩沼臨空工業団地」内の一角に位置しており、前面道路や工業団地内の周辺道路も広く、24時間稼働も可能であるため、物流業務運営上も良好な環境にあります。また、労働力確保の点では、自家用車での通勤が前提となりますが、駐車場スペースが多く確保されており、人口が集中する仙台市からのアクセスも比較的良好です。</p> <p>スペック</p> <p>2階建ての貸床面積約3,300坪の物流施設であり、食品卸会社が常温倉庫として利用しています。基本仕様としては、床荷重は1.5t/m²、天井高は1階9.0m、2階12.2m、柱間隔は10.5m×11.0m、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基、接車バースは片面で19台設置されており、汎用性が高い施設仕様を有しています。施設の使い勝手については、低層型施設で基本仕様が高いため利用効率が高く、幅広いテナント業種の需要を取り込むことが可能です。敷地内のトラック導線についても特段問題ありません。</p>

物件番号	Dプロジェクト土浦		用途	物流施設	
L-B-15			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	2,880百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成21年3月31日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	0円 / 12年 (年平均: 0円)	
	信託期間満了日	平成44年11月30日			
土地	所在地	茨城県土浦市本郷字原山20番29	建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 6階建
	面積	18,191.52㎡		建築時期	平成21年2月19日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	17,448.86㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	作業所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社	-	テナント数	1		
特記事項： 本件土地の前所有者は、売主である財団法人茨城県開発公社との間で、売買契約の締結日（平成20年6月25日）から10年間本件土地について、所有権を移転し並びに地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し又は移転しようとする場合には、あらかじめ財団法人茨城県開発公社の承認を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。なお、本投資法人は、かかる承認を取得しています。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ヤマトマルチメンテナ ンスソリューションズ 株式会社	17,448.86㎡	- (注)	平成21年4月1日 から平成41年 4月14日まで	- (注)
契約形態： 普通建物賃貸借契約 賃料改定： 賃貸借期間開始日から3年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの増減等を総合的に勘案し、協議の上決定するものとします。 次回賃料改定時期： 平成27年4月1日 契約更新： 賃借人が賃貸借契約の延長を希望する場合は、賃貸借契約終了日の6か月前に書面にて申し入れるものとします。延長の際の賃貸借条件については、協議の上、決定するものとします。 中途解約： 賃借人は賃貸借契約を原則的に中途解約できないものとします。ただし、賃貸借契約の中途解約を申し入れる場合は、中途解約日の8か月前に書面にて申し入れるものとします。賃借人は、上記申し入れを行い、中途解約をする場合、所定の違約金を賃貸人に支払うものとします。 優先交渉： 本件不動産又は信託受益権を売却する場合、賃借人に対してその購入の意思を確認しなくてはならず、賃借人が5営業日以内に購入意思の表示をした場合、20営業日の期間賃借人と売買に関する協議を行うものとします。ただし、買主が大和ハウス、大和ハウスがスポンサーとして関与する投資法人、大和ハウスのグループ会社、又は大和ハウスが中心となって組成する私募ファンドの場合はこの限りではありません。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,190百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	3,160百万円
運営純収益(NOI)	179百万円
純収益(NCF)	177百万円
還元利回り	5.6%
DCF法による収益価格	3,200百万円
割引率	5.6%
最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格	3,080百万円
土地割合	31.4%
建物割合	68.6%

本物件の特性
<p>立地 常磐自動車道「土浦北IC」から約3.0km、国道125号線へ約1.5kmに立地しており、幹線道路への交通アクセスが良好な立地といえます。操業環境については、用途地域が工業専用地域であり「東筑波新治工業団地」内に立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地であるといえます。労働力確保の点では、土浦市内や周辺都市から集めることが可能であり、最寄駅から徒歩圏外であるため、従業員は自家用車、あるいはバスでの通勤が前提となりますが、従業員用駐車場が多く設置されており、通勤は自家用車が多いことを考えると評価できます。</p>
<p>スペック 6階建ての貸床面積約5,300坪の物流施設です。1階及び3階は倉庫、2階は食堂、会議室、コールセンター等、4～6階はPC関連のサポート、メンテナンスセンターとして使用されています。基本仕様として、床荷重は1階及び3階1.5 t/m²、作業場として利用されている4～6階は0.5 t/m²、天井高は1階及び3階6.9m～7.0m、4階～6階4.8m～5.0m、柱間隔は、9.2m×8.6mとなっています。また、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機1基、トラックバースは17台接車が可能であり、ドックレベラーが6基設置されています。配送効率については、片面トラックバースではありますが一定の利便性は有しています。施設内のオペレーションについても特段問題ありません。</p>

物件番号	Dプロジェクト御殿場		用途	物流施設	
L-B-16			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	950百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成22年3月26日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	650,000円 / 12年 (年平均: 54,000円)
土地	所在地	静岡県御殿場市神場字大通2271番10	建物	構造と階数	鉄骨造 4階建
	面積	6,154.07㎡		建築時期	平成21年1月15日
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	6,457.26㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 本件不動産の境界のうち本件売買契約締結時点で確定していない一部について、すみやかに境界を確定させることを、売主は本件売買契約書において約定しています。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
北港運輸株式会社	6,737.53㎡	- (注)	平成21年1月15日 から平成41年 1月14日まで	- (注)
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件土地及び本件建物に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの増減を総合的に勘案し、協議の上決定するものとします。 次回賃料改定時期：平成26年1月15日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：賃借人は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、賃貸人に対して所定の違約金を支払うことにより、中途解約できるものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,100百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	1,090百万円
運営純収益(NOI)	63百万円
純収益(NCF)	63百万円
還元利回り	5.8%
DCF法による収益価格	1,100百万円
割引率	5.8%
最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格	979百万円
土地割合	34.8%
建物割合	65.2%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>東名高速道路「御殿場IC」及び「裾野IC」から約7kmに立地しており、高速道路へのアクセス性を有する立地です。また、新東名高速「（仮称）御殿場IC」が御殿場市北部（約7km）に設置される予定で、平成32年に新東名高速が全区間開通すると更に東海圏から首都圏方面の交通アクセスは向上することが予想されます。高速道路へのアクセス性が高いことや工場立地の多いエリア特性から、中部圏内の生産拠点間の生産原料・部材の調達物流拠点、首都圏に向けた中継拠点として機能し得るエリアです。操業環境については、工業団地内に立地し、周辺エリアには既存企業団地が立地しているため、周辺地域住民は少なく近隣対策の懸念は窺えず、長期的にも24時間稼働が可能な立地です。また、前面道路や工業団地内の幅員は広く大型車両の出入りに支障はなく、物流拠点運営面では良好な環境にあり、周辺環境への影響も少ないものとなっています。また、労働力確保の点では車通勤が前提となりますが、人口が集中する周辺都市からのアクセスは比較的良好といえます。</p> <p>スペック</p> <p>鉄骨造で倉庫3階建て、貸床面積約2,000坪の低床式物流施設であり、物流会社がゴム・化成品等の部材を取り扱う常温施設として利用しています。大型車両が出入りする上で、敷地の接道状況・搬出入経路は利用上特段の問題はなく、トラックヤードや待機スペースは十分広く取られています。基本仕様として、床荷重は1階4 t / m²・3階～4階1.6 t / m²、天井高は1階（倉庫・荷捌場）7.0m、2階7.0m、3階6.1m、柱間隔は9.4m×10.0mと一般的な汎用性を有するスペックを備えています。1階は、大型ウィング車が建物内に直接進入及び、横付けしてフォークリフトでの積込・積卸しが可能な荷捌場となっており、大型ロング車を3台駐車することが可能です。庫内運搬は垂直搬送機2基を備えており、保管・荷役作業効率の良い施設です。</p>

物件番号	Dプロジェクト西広島		用途	物流施設	
L-B-17			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(予定)(注3)		建物状況評価の概要(注1)	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月28日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格(注1)(注2)	990百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要(注3)	信託設定日	平成20年3月26日(A棟) 平成24年11月28日(B棟) (予定)		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(注3)		長期修繕費	9,941,000円/12年 (年平均:828,000円)
	信託期間満了日	平成44年11月30日(A棟) 平成44年11月30日(B棟)			
土地	所在地(住居表示)	広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番11号(A棟) 広島県広島市安佐南区伴南二丁目3番13号(B棟)	建物	構造と階数	鉄骨造3階建(A棟) 鉄骨造2階建(B棟)
	面積(注1)	24,049.72㎡		建築時期	平成20年1月10日(A棟) 平成20年10月24日(B棟)
	用途地域	工業地域		延床面積(注1)	4,453.45㎡
	建ぺい率/容積率	60%/200% 50%/100%(市街化調整区域)		種類	冷蔵倉庫・倉庫・事務所(A棟) 倉庫・事務所(B棟)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	2	
特記事項: 本件土地の敷地の一部(11,421㎡)は、森林法に定める保安林に指定されています。					

(注1) 本物件は、A棟及びB棟の2棟の建物及びその敷地から成り、取得予定価格、土地の面積、建物状況評価の概要及び建物の延床面積は、いずれも2棟の合計の数値を記載しています。

(注2) 本投資法人は、A棟をディエイチ・ファンド・ワン合同会社より530百万円で、B棟を大和ハウスより460百万円で、それぞれ取得する予定です。

(注3) 本物件のうち、B棟については、本投資法人は、売主との間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不動産を上記信託受託者に信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を譲り受けることを合意しています。かかる信託設定がされた場合、本物件は、上記2棟の各建物及びそれらの敷地ごとに信託が設定されることとなり、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から成ることになります。本投資法人は、各信託の信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で、本物件の取得後における本物件の一括運用を合意しています。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ユーシーシーフーズ 株式会社 (A棟)	2,993.51㎡	- (注)	平成19年12月25日 から平成35年 1月31日まで	- (注)
北港運輸株式会社 (B棟)	2,100.00㎡		平成20年11月1日 から平成40年 10月31日まで	
<p>(A棟)</p> <p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定：賃料は本物件引渡月(契約開始月と同様)から満3年間据え置くものとします。4年目以降の賃料は、前月の賃料を基礎額として、据え置き期間満了日までに、協議の上決定し、以後も満3年経過毎に同様とします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成25年12月25日</p> <p>契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。</p> <p>中途解約：賃借人は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人が賃貸借契約の中途解約したい旨を6か月前までに書面で申し入れ、賃貸人が同意した場合はこの限りではありません。この場合、賃借人は所定の違約金を賃貸人に支払うものとします。</p> <p>(B棟)</p> <p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定：賃料は本物件引渡月から満5年間据え置くものとします。6年目以降の賃料は、前月の賃料を基礎額として、据え置き期間満了日までに、協議の上決定し、以後も満5年経過毎に同様とします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成25年11月1日</p> <p>契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。</p> <p>中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を賃貸人に支払うことにより中途解約できるものとします。</p>				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要(注)	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,140百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	1,110百万円
運営純収益(NOI)	65百万円
純収益(NCF)	66百万円
還元利回り	5.9%
DCF法による収益価格	1,150百万円
割引率	A棟 6.0% B棟 6.0%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	1,100百万円
土地割合	51.0%
建物割合	49.0%

(注) 本物件は、A棟及びB棟の2棟の建物及びその敷地から成っていますが、上記鑑定評価書においては、かかる2棟の建物及びその敷地を一体の不動産として鑑定評価を行っています。

本物件の特性
<p>立地</p> <p>中国エリアにおける内陸ルートの中中国自動車道と、海側ルートの中陽自動車道を接続する広島自動車道「広島西風新都IC」至近に本物件は立地しています。広域的には山口方面及び岡山方面（四国方面）への配送が可能であり、広島市中心市街地へは広島高速4号線（広島西風新都線）が利用できるため、交通利便性を備えた物流立地です。操業環境としては、周辺産業地区には物流・製造拠点多く見受けられ、周辺接続道路の幅員も広くなっており、近隣に住宅エリアは見られないため、近隣対策の懸念はなく、24時間稼働が可能な立地であり、物流業務運営上は良好な環境にあります。また、労働力確保の点では、自家用車・バスでの通勤が前提となりますが、広島市内中心部からのアクセスは良好です。</p> <p>スペック</p> <p>A棟は、倉庫2階、事務所3階の貸床面積約1,000坪の物流施設で、食品卸会社が常温食品・飲料及び冷凍食品を取扱う常温+冷凍冷蔵施設です。冷凍冷蔵施設は5温度帯に分かれた高機能な施設となっており、基本仕様として、床荷重は2.0t/m²、天井高は7m、柱間隔は9m×16m、接車バースはドックシェルター11台を有しています。常温倉庫部分は、基本仕様として、床荷重は2.0t/m²、天井高は10.6m、柱間隔は11m×8m、9.5m×14m（16m）と汎用性のある高床式の配送センターです。トラックバースは2t車で8台程度のスペースが設けられています。敷地内のオペレーションに特段問題はなく、事務所部分も十分広く地域管轄拠点として機能できる施設です。</p> <p>B棟は、倉庫2階、貸床面積約600坪の低床式物流施設で、物流会社が自動車機械部品等を取扱う常温倉庫として利用しています。基本仕様として、床荷重は1階4t/m²、2階1.6t/m²、天井高は1階7.3m、2階6.5m、柱間隔7.5m×9.7mと汎用性を伴っています。庫内運搬は垂直搬送機1基が備えられています。荷捌場の大庇は30m×10mあるため、ウイング車での荷捌作業が十分可能な仕様となっています。敷地内のオペレーションに特段問題はなく、事務所機能も有している施設です。</p>

物件番号	Dプロジェクト福岡宇美		用途	物流施設	
L-B-18			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注2)		建物状況評価の概要(注1)	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格(注1)	3,100百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要(注2)	信託設定日	平成18年2月17日(A/B/C棟) 平成18年8月31日(D棟)		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	37,850,000円 / 12年 (年平均: 3,154,000円)
	信託期間満了日	平成34年11月30日			
土地	所在地	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字野口384番15他(A棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番15他(B棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番11(C棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字岩長浦316番590(D棟)	建物	構造と階数	鉄骨造2階建て(A/B/D棟) 鉄骨造3階建て(C棟)
	面積(注1)	31,476.78㎡		建築時期	平成18年5月1日(C棟) 平成18年6月28日(A棟) 平成18年7月29日(D棟) 平成19年3月12日(B棟)
	用途地域	工業専用地域		延床面積(注1)	23,742.02㎡
	建ぺい率 / 容積率	40% / 200%		種類	倉庫(A棟) 倉庫・事務所(B/C/D棟)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	大和情報サービス株式会社		
マスターリース会社	-	テナント数	4		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 本物件は、A棟からD棟までの4棟の建物及びその敷地から成り、取得予定価格、土地の面積、建物状況評価の概要及び建物の延床面積は、いずれも4棟の合計の数値を記載しています。

(注2) 本物件は、上記4棟の各建物及びそれらの敷地ごとに信託が設定されており、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする4つの信託受益権から成っていますが、各信託の信託受託者及び受益者の間で本物件の一括運用及び一括譲渡義務等が合意されており、本投資法人は、かかる合意を承継することを売主との間で合意しています。

賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日本通運株式会社 (A棟)	14,779.82㎡	241,706,400円	平成18年7月21日 から平成28年 1月20日まで	198,277,000円
クリエイト株式会社 (B棟)	1,396.20㎡		平成19年4月16日 から平成34年 4月15日まで	
株式会社 富士ロジテック (C棟)	7,111.50㎡		平成18年6月1日 から平成28年 5月31日まで	
株式会社 ジャパンビバレッジ ホールディングス (D棟)	1,442.04㎡		平成18年9月1日 から平成33年 8月31日まで	

(A棟)

契約形態：定期建物賃貸借契約

賃料改定：借地借家法（後記「3 投資リスク (1) リスク要因 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (八) 賃貸借契約に関するリスク」に定義します。）第32条に定める賃料の減額請求権の規定は適用されず、賃料の改定は行いません。土地・建物の価格の急激な上昇、公課公租の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、合意の上、賃料を改定できます。なお、かかる賃料の改定は賃料を増加する場合に限られ、また賃借人は、借地借家法第32条に基づく借賃減額請求権を予め放棄します。

契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。

中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約することはできません。ただし、賃借人が、6か月前までに書面で申し入れ、賃貸人が同意した場合はこの限りではありません。この場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。

(B棟)

契約形態：定期建物賃貸借契約

賃料改定：借地借家法第32条に定める賃料の減額請求権の規定は適用されず、賃料の改定は行いません。土地・建物の価格の急激な上昇、公課公租の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、合意の上、賃料を改定できます。なお、かかる賃料の改定は賃料を増加する場合に限られ、また賃借人は、借地借家法第32条に基づく借賃減額請求権を予め放棄します。

契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。

中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約することはできません。ただし、賃借人が、6か月前までに相手方に対し書面で申し入れ、賃貸人が同意した場合はこの限りではありません。この場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。

(C棟)

契約形態：普通建物賃貸借契約

賃料改定：賃料起算日（平成18年7月1日）より満5か年間据え置き、経済条件等の著しい変化のあったときは、協議の上、改定することができます。

契約更新：期間満了の6か月前までに、協議の上、決定します。

中途解約：賃借人は賃貸借開始後5年間、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人にやむを得ない事由があり、6か月以上前に書面にて申し入れた場合には、賃貸借契約を中途解約することができます。なお、かかる場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。

賃借人は、賃貸借開始後6年日以降賃貸借満了日までに、やむを得ない事由があり、6か月以上前に書面にて申し入れた場合には、賃貸借契約を中途解約することができます。この場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。

賃貸借の概要

(D棟)

契約形態：定期建物賃貸借契約

賃料改定：3年毎に賃料の改定を行います。改定額は別途協議の上、決定します。

土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、合意の上、賃料を改定できます。

次回賃料改定時期：平成27年9月1日

契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。

中途解約：賃借人は賃貸借契約を中途解約することはできません。ただし、賃借人が、6か月前までに書面で申し入れ、賃貸人が同意した場合はこの限りではありません。この場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。

鑑定評価書の概要

不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,500百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	3,530百万円
運営純収益(NOI)	216百万円
純収益(NCF)	215百万円
還元利回り	6.1%
DCF法による収益価格	3,480百万円
割引率	A棟(1~4年度) 5.9% (5年度~) 6.1%
	B棟 5.9%
	C棟 6.1%
	D棟(1~9年度) 6.0% (10年度~) 6.1%
最終還元利回り	6.4%
原価法による積算価格	3,300百万円
土地割合	43.3%
建物割合	56.7%

本物件の特性

立地

福岡市郊外エリアで中心市街地に比較的近く、また福岡都市高速「月隈JCT」から約4km、福岡空港から約6km圏に立地しており、交通アクセスは比較的良好な立地です。九州自動車道利用により九州北部を中心に九州全域を管轄する配送拠点としても機能するため、周辺には賃貸・自用を含めた物流拠点の立地も見られます。操業環境については、用途地域が工業専用地域で近隣は物流施設のほか事業所が建ち並ぶ工業エリアであるため、近隣対策の懸念はなく、長期的にも24時間操業が可能な物流立地です。前面道路や主要通行ルートは十分な幅員があり、大型車両の出入りなどの運営面でも特段の問題はありません。また、労働力の確保の点では自家用車通勤が前提となりますが、人口が集中する福岡市等周辺都市からのアクセスも比較的良好です。

スペック

A棟は、2階建ての貸床面積約4,500坪の大型物流センターで、物流会社が自動車用タイヤを取扱う常温倉庫として利用しています。大型車両の取り回しには十分なトラックヤードを備えており、接道状況や搬出入等の利用上は特段の問題はありません。基本仕様は、床荷重1.5 t/m²、天井高は1階7.7m、2階7.5m、柱間隔は標準8.1m×8.7mとラック4段積での空間利用が可能な保管効率の良い施設となっています。庫内運搬はエレベーター3基、垂直搬送機1基を備え、高床式でトラックパースは22台接車することが可能であるため、配送効率も良く広域管轄拠点機能を持つ施設水準です。

B棟は、貸床面積約400坪強の天井高の高い低床式物流施設で、管工機材メーカーが配管資材・設備等を取扱う常温倉庫として利用しています。基本仕様は、床荷重1 t/m²、天井高は10.9mで、施設内には柱はなく、走行クレーンが利用可能な天井高が確保されています。

C棟は、3階建て、貸床面積約2,100坪の多層階物流施設で、物流会社が日用雑貨を取扱う常温倉庫として利用しています。基本仕様は、床荷重1.5 t/m²、天井高1~2階6.7m、3階6.4m、柱間隔8.4m×8.9m、庫内運搬は荷物用エレベーター1基、垂直搬送機1基、乗用エレベーター1基を備え、汎用的な保管配送施設の仕様水準といえます。

D棟は、事務所2階、倉庫1階の貸床面積約400坪強の低床式物流施設で、飲料ベンダーが飲料商品を取扱う常温倉庫として利用しています。南東面の荷捌きスペースはウィング車での積込積卸しが可能であり、接道状況や出入経路は特段問題はなく、トラックヤード等は十分なスペースが確保されています。基本仕様は、床荷重2.2 t/m²、天井高7.5m、施設内に柱がないため配送・作業効率の良い低床式物流施設で汎用的な施設です。また、事務所スペースや駐車場は、地域営業拠点としても十分な機能を有しています。

物件番号	Dプロジェクト鳥栖		用途	物流施設	
L-B-19			分類	BTS型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格	2,100百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成21年3月31日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	0円 / 12年 (年平均: 0円)
土地	信託期間満了日	平成44年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	所在地	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2他		建築時期	平成21年2月19日
	面積	12,395.42㎡		延床面積	8,504.62㎡
	用途地域	準工業地域(注)		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		所有形態	所有権
所有形態	所有権				
担保設定の有無	なし		PM会社	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 本件土地の前所有者は、売主である佐賀県との間で、工事完了公告の日（平成20年2月22日）の翌日から起算して10年経過するまでの間、原則として、本件不動産に関する所有権等の権利の設定又は移転について佐賀県の承認を受けることを合意しており、現所有者である信託受託者及び信託受益者である売主はその義務を承継しています。なお、本投資法人は、かかる承認を取得しています。					

(注) 本件土地は、都市計画法に定める流通業務地区に定められており、当該地区では、流通業務市街地の整備に関する法律の規定により、建築基準法による用途制限は適用されず、トラックターミナル、卸売市場、倉庫、荷捌き場、事務所、金属板や紙の切断あるいは製材、製氷工場等以外は建設できません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日本ハム株式会社	8,826.00㎡	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態： 定期建物賃貸借契約 賃料改定： 賃料は本物件引渡日（契約開始日と同様）から満3か年据え置くものとします。4年目以降の賃料は、前月の賃料を基礎額として、据え置き期間満了日までに、協議の上決定し、以後も満3年経過毎に同様とします。ただし、据え置き期間満了日までに当該協議が行われず、あるいは調わなかった場合は、賃料は、据え置き期間満了日から新たに満3か年据え置くものとします。 次回賃料改定時期： 平成27年4月1日 契約更新： 更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。 中途解約： 賃借人は、賃貸借契約を解約することはできないものとします。ただし、賃借人が自己の都合により賃貸借契約を終了させようとする場合は、中途解約日の12か月前までに書面にて申し入れるものとします。かかる場合、賃借人は所定の違約金を支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,470百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	2,520百万円
運営純収益(NOI)	148百万円
純収益(NCF)	149百万円
還元利回り	5.9%
DCF法による収益価格	2,450百万円
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格	1,990百万円
土地割合	40.9%
建物割合	59.1%

本物件の特性
<p>立地</p> <p>本物件が立地する「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」は九州縦断自動車道と九州横断自動車道が交差する「鳥栖IC」に近接しており、九州内でも高速道路の結節点として重要な物流立地となっています。九州北部を中心として九州圏全域への集配送を行う生活消費財を取り扱う会社や、自動車・化学関連工場の立地が多い福岡・大分方面での調達物流の拠点としても機能することが可能です。操業環境については、用途地域が準工業地域であり流通団地内に立地しているため、近隣対策の発生の懸念がなく、長期的にも24時間操業が可能な立地です。前面道路や幹線道路からの通行ルートは大型車両の出入りに問題のない幅員があり、物流拠点運営の面では特段の問題はありません。また、労働力の確保の点では自家用車通勤が前提となりますが、人口が集中する周辺都市からのアクセスも比較的良好です。</p> <p>スペック</p> <p>2階建の貸床面積約2,680坪で冷凍冷蔵設備を備えており、食品メーカーが冷凍食品を取り扱う低温物流センターとして利用しています。冷凍冷蔵室（前室）は3温度帯に分かれ、基本仕様として、床荷重は1.3 t/m²、天井高は1階は冷蔵7.1m、冷凍7.0m、前室6.7m、2階は7.4m、柱間隔は約11mとなっています。庫内運搬はエレベーター1基、垂直搬送機3基を備え、作業効率と保管力を有する低温倉庫仕様となっています。高床式でドックシェルター付の接車バースが24基設置されており、低温倉庫の汎用性を有しています。敷地内での大型車両の取り回しについても特段問題はなく、事務所部分も十分広く地域基幹拠点として機能できる施設です。</p>

物件番号	アクロスモール新鎌ヶ谷		用途	商業施設	
R-M-1			分類	モール型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日	平成19年12月12日			調査年月日	平成24年9月
取得価格	7,419百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年12月12日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	299,297,000円 / 12年 (年平均: 24,941,000円)
土地	信託期間満了日	平成29年11月30日	建物	構造と階数	鉄骨造 4階建
	所在地 (住居表示)	千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目12番1号		建築時期	平成18年10月31日
	面積	17,367.08m ²		延床面積	35,852.43m ²
	用途地域	商業地域		種類	店舗 駐車場
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%		所有形態	所有権
所有形態	所有権				
担保設定の有無	なし		PM会社	大和情報サービス株式会社	
マスターリース会社	大和情報サービス株式会社		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
大和情報サービス株式会社	41,742.84m ²	546,000,000円	平成19年12月12日 から平成29年 12月11日まで	546,000,000円
<p>契約形態：サブリース型マスターリース契約</p> <p>賃料改定：契約締結日（平成19年12月12日）より3年間は据え置き、以後3年毎に協議の上、見直します。公租公課の負担の増減、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、協議の上、改定できません。</p> <p>次回賃料改定時期：平成25年12月12日</p> <p>契約更新：1年毎の自動更新とします。期間満了の6か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合はこの限りではありません。</p> <p>中途解約：賃貸人は解約日の6か月前までに書面をもってその旨を賃借人に通知し、解約することができます。</p>				

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,950百万円
価格時点	平成24年8月31日
直接還元法による収益価格	6,970百万円
運営純収益(NOI)	467百万円
純収益(NCF)	460百万円
還元利回り	6.6%
DCF法による収益価格	6,930百万円
割引率	6.3%
最終還元利回り	6.8%
原価法による積算価格	6,200百万円
土地割合	48.4%
建物割合	51.6%

本物件の特性																												
<p>立地 本物件は、北総鉄道、新京成線、東武野田線の3路線が乗り入れる「新鎌ヶ谷」駅前で実施された新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業のセンター用地に立地しています。敷地東側に接道する県道8号線（船橋我孫子線）は市内の主要幹線道路であり、自動車でのアクセスも良好です。駐車場は700台を有し、自動車客・電車客ともにターゲットとなる優位性を有しています。</p> <p>テナント構成 トイザらス、スポーツクラブNASなどの大型店のほか、飲食ゾーンやカジュアルファッション、雑貨、書籍、ホビー、生活雑貨など多様な業種業態による専門店集積型ショッピングセンターです。また、駅前立地を活かしたクリニック、音楽教室などのサービス店舗も充実し、立地特性にマッチしたテナント構成となっています。</p> <p>商圏特性等 商圏距離別人口は、1km圏約1.1万人、3km圏約15.8万人、5km圏約37.8万人であり、周辺はマンション等住宅開発が進行しており、3km圏では、ファミリー世帯比率が高く、マーケットの拡充も期待できます。本物件の至近に、イオン新鎌ヶ谷店が所在しますが、大型専門店等を核とする本物件とはテナント構成が大きく異なり競合施設としての性格は小さいといえます。広域商圏においては、大型ショッピングセンター等も見られますが、いずれも5km以上の距離があり、基本商圏である3～5km圏における本物件のポジショニングはしっかりしているといえます。</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>商圏人口</th> <th>本物件からの距離</th> <th>1km圏</th> <th>3km圏</th> <th>5km圏</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">平成22年</td> <td>人口（人）</td> <td></td> <td>10,434</td> <td>157,017</td> <td>376,712</td> </tr> <tr> <td>世帯数（世帯）</td> <td></td> <td>4,264</td> <td>62,679</td> <td>152,911</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">平成23年</td> <td>人口（人）</td> <td></td> <td>10,653</td> <td>157,864</td> <td>378,454</td> </tr> <tr> <td>世帯数（世帯）</td> <td></td> <td>4,382</td> <td>63,559</td> <td>154,872</td> </tr> </tbody> </table>	商圏人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏	平成22年	人口（人）		10,434	157,017	376,712	世帯数（世帯）		4,264	62,679	152,911	平成23年	人口（人）		10,653	157,864	378,454	世帯数（世帯）		4,382	63,559	154,872
商圏人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏																								
平成22年	人口（人）		10,434	157,017	376,712																							
	世帯数（世帯）		4,264	62,679	152,911																							
平成23年	人口（人）		10,653	157,864	378,454																							
	世帯数（世帯）		4,382	63,559	154,872																							
出典：住民基本台帳																												

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年9月 1日 至)平成24年2月29日	自)平成24年3月 1日 至)平成24年8月31日
賃貸事業収入	273,000千円	273,000千円
賃貸事業費用	113,923千円	105,510千円
賃貸事業損益	159,076千円	167,489千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

物件番号	フォレオひらかた		用途	商業施設	
R-M-2			分類	モール型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日	平成20年12月11日			調査年月日	平成24年9月
取得価格	5,040百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年3月23日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	245,654,000円 / 12年 (年平均: 20,471,000円)
土地	所在地 (住居表示)	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号	建物	構造と階数	鉄骨造 4階建
	面積	26,736.12m ²		建築時期	平成18年11月20日
	用途地域	準工業地域		延床面積	21,499.16m ²
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	店舗 映画館
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	ダイワロイアル株式会社	
マスターリース会社	ダイワロイアル株式会社		テナント数	1(23)	
特記事項: 本件土地の一部(1,550.27m ²)について、交野市東倉治三丁目2027番の土地を要益地として地役権が設定されており、電線路において建造物及び工作物の高さが制限されています。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ダイワロイアル株式会社	16,367.31m ²	373,421,736円	平成19年3月23日 から平成39年 3月31日まで	558,595,200円
契約形態: パススルー型マスターリース契約 賃料改定: 該当ありません。 契約更新: 1年毎の自動更新とします。期間満了の6か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合はこの限りではありません。 中途解約: 該当ありません。				

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,330百万円
価格時点	平成24年8月31日
直接還元法による収益価格	4,350百万円
運営純収益(NOI)	301百万円
純収益(NCF)	296百万円
還元利回り	6.8%
DCF法による収益価格	4,300百万円
割引率	6.3%
最終還元利回り	6.9%
原価法による積算価格	4,150百万円
土地割合	47.5%
建物割合	52.5%

本物件の特性																												
<p>立地 本物件は、枚方市の中心部を南北に縦断する交通量に恵まれた国道1号線沿いに立地し、ロードサイド型店舗の出店が見られ、立地環境は良好です。駐車場は平面、3階及び屋上にあり、合計930台を備えています。</p> <p>テナント構成 目的集客型のシネプレックス、スポーツデポ（アルペン他業態の複合店舗）のほか、カジュアルファッション、シューブラザの他、書店、100円ショップ、ペットショップなどの専門店や飲食店など相乗効果が期待できるチェーンストアが複合されています。</p> <p>商圈特性等 商圈距離別人口は、1km圏約1.7万人、3km圏約19.0万人、5km圏約37.1万人であり、本物件の西側から南西側にかけての居住密度が高く、マーケットの成熟化に留意の必要性はありますが、地方郊外部としては平均的な商圈を有していると考えられます。世帯構成としては、ファミリー割合が多く、30歳代及び50歳代に厚みを有しています。競合環境としては、1km圏内の大型店は食品スーパーや家具店のため本物件と競合する施設ではありません。3km圏内に所在する大型SCは、本物件を上回る集積度を有しているものの、本物件が集客力を有する大型店主体の施設構成であることから、使い分けがなされるものと考えられますが、重複業種のテナントについては影響が生じていることも考えられます。上記以外にも大型店は点在しますが、本物件の主要テナントであるスポーツ及びシネマコンプレックスの競合環境に厳しさは感じず、差別化ができています。</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>商圈人口</th> <th>本物件からの距離</th> <th>1km圏</th> <th>3km圏</th> <th>5km圏</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">平成22年</td> <td>人口（人）</td> <td></td> <td>16,821</td> <td>189,439</td> <td>370,525</td> </tr> <tr> <td>世帯数（世帯）</td> <td></td> <td>6,635</td> <td>76,189</td> <td>151,870</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">平成23年</td> <td>人口（人）</td> <td></td> <td>16,811</td> <td>189,547</td> <td>371,371</td> </tr> <tr> <td>世帯数（世帯）</td> <td></td> <td>6,709</td> <td>77,061</td> <td>153,746</td> </tr> </tbody> </table>	商圈人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏	平成22年	人口（人）		16,821	189,439	370,525	世帯数（世帯）		6,635	76,189	151,870	平成23年	人口（人）		16,811	189,547	371,371	世帯数（世帯）		6,709	77,061	153,746
商圈人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏																								
平成22年	人口（人）		16,821	189,439	370,525																							
	世帯数（世帯）		6,635	76,189	151,870																							
平成23年	人口（人）		16,811	189,547	371,371																							
	世帯数（世帯）		6,709	77,061	153,746																							
出典：住民基本台帳																												

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年9月 1日 至)平成24年2月29日	自)平成24年3月 1日 至)平成24年8月31日
賃貸事業収入	188,385千円	188,817千円
賃貸事業費用	80,577千円	81,422千円
賃貸事業損益	107,807千円	107,394千円
期末稼働率	99.9%	99.9%

物件番号	クイズゲート浦和		用途	商業施設	
R-M-3			分類	モール型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日	平成20年12月11日			調査年月日	平成24年9月
取得価格	5,360百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年3月27日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	129,306,000円 / 12年 (年平均: 10,776,000円)	
	信託期間満了日	平成30年3月27日			
土地	所在地	埼玉県さいたま市緑区大字中尾3720番	建物	構造と階数	鉄骨造 地下1階付2階建
	面積	9,917.35m ²		建築時期	平成20年2月17日
	用途地域	第二種住居地域・ 準住居地域・ 第一種中高層住居専用地域		延床面積	17,028.40m ²
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%・ 60% / 200%・ 60% / 200%		種類	店舗 駐車場 事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和情報サービス株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	10	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ビジョンメガ ネ他合計10テナント	9,650.57. m ²	346,883,220円	平成20年3月27日 から平成40年 3月26日まで他	286,922,300円
- (注)				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,700百万円
価格時点	平成24年8月31日
直接還元法による収益価格	4,720百万円
運営純収益(NOI)	309百万円
純収益(NCF)	307百万円
還元利回り	6.5%
DCF法による収益価格	4,670百万円
割引率	6.0%
最終還元利回り	6.5%
原価法による積算価格	4,010百万円
土地割合	43.4%
建物割合	56.6%

本物件の特性																												
<p>立地 本物件は、JR「浦和」駅の北東側約2.7kmに位置する国道463号線（東西道路）及び第二産業道路（南北道路）と二方に交通量の多い道路が交差するポテンシャルの高い地点に立地します。駐車場の入り口も2面確保できており、立地する交差点はUターンが可能であることから、乗用車での各方面からのアプローチは良好です。</p> <p>テナント構成 大手食品スーパー、大手家具店のほか、2店舗の物販専門店（ドラッグストア、メガネ専門店）、6店舗のサービス系テナント（美容院、クリニック、クリーニング他）で構成されています。自動車来店型の商業施設としては周辺地区でも優位性があります。</p> <p>商圏特性等 商圏距離別人口は、1km圏約2.6万人、3km圏約23.1万人、5km圏約60.4万人であり、北側から東側にかけての区域で居住密度が低下する地域もありますが、南側の居住密度は高く、魅力的な商圏を有しています。年代別の人口構成としては30歳代に厚みがあり、ファミリーが多いエリアです。また、直近1年間の人口増減は、各距離圏で微増となっています。競合施設としては、食品スーパーやドラッグストアの競合施設は多いものの、本物件のような大型店を複合する商業施設はみられません。</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>商圏人口</th> <th>本物件からの距離</th> <th>1km圏</th> <th>3km圏</th> <th>5km圏</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">平成22年</td> <td>人口（人）</td> <td></td> <td>26,096</td> <td>229,624</td> <td>601,678</td> </tr> <tr> <td>世帯数（世帯）</td> <td></td> <td>10,347</td> <td>95,674</td> <td>256,838</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">平成23年</td> <td>人口（人）</td> <td></td> <td>26,277</td> <td>231,052</td> <td>603,750</td> </tr> <tr> <td>世帯数（世帯）</td> <td></td> <td>10,461</td> <td>96,912</td> <td>259,199</td> </tr> </tbody> </table>	商圏人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏	平成22年	人口（人）		26,096	229,624	601,678	世帯数（世帯）		10,347	95,674	256,838	平成23年	人口（人）		26,277	231,052	603,750	世帯数（世帯）		10,461	96,912	259,199
商圏人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏																								
平成22年	人口（人）		26,096	229,624	601,678																							
	世帯数（世帯）		10,347	95,674	256,838																							
平成23年	人口（人）		26,277	231,052	603,750																							
	世帯数（世帯）		10,461	96,912	259,199																							
出典：住民基本台帳																												

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年9月 1日 至)平成24年2月29日	自)平成24年3月 1日 至)平成24年8月31日
賃貸事業収入	231,668千円	236,228千円
賃貸事業費用	127,678千円	128,971千円
賃貸事業損益	103,989千円	107,257千円
期末稼働率	99.0%	99.4%

物件番号	ライフ相模原若松店		用途	商業施設	
R-R-1			分類	ロードサイド型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日	平成20年12月11日			調査年月日	平成24年9月
取得価格	1,650百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年3月27日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	33,213,000円 / 12年 (年平均: 2,768,000円)
土地	所在地 (住居表示)	神奈川県相模原市南区若松五丁目19番5号	建物	構造と階数	鉄骨造 2階建
	面積	3,831.88㎡		建築時期	平成19年4月25日
	用途地域	第一種住居地域・ 第一種低層住居専用地域		延床面積	2,913.24㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%・ 50% / 100%		種類	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	大和情報サービス株式会社	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 ライフコーポレーション	2,973.44㎡	- (注)	平成19年5月22日 から平成39年 5月21日まで	- (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：3年毎に物価の変動その他の経済情勢等を考慮して、4年目を第1回目とし、以降満3年毎に協議の上、改定できます。 次回賃料改定時期：平成25年5月22日 契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。 中途解約：賃貸借契約の存続期間中は、解約することはできません。ただし、賃借人は、賃借人に生じたやむを得ない事情により解約をしようとする場合には、解約日の1年以上前に書面により通知して賃貸借契約を中途解約することができます。なお、かかる場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,440百万円
価格時点	平成24年8月31日
直接還元法による収益価格	1,450百万円
運営純収益(NOI)	88百万円
純収益(NCF)	87百万円
還元利回り	6.0%
DCF法による収益価格	1,430百万円
割引率	5.6%
最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格	1,320百万円
土地割合	81.6%
建物割合	18.4%

本物件の特性					
立地	本物件は、平成22年度に政令指定都市へ移行した相模原市南区に所在し、小田急小田原線「相模大野」駅の北西約1.5kmに位置します。前面道路は県道52号相模原町田線で片側1車線ですが、本物件は交差点に近いことから店舗前では右折レーンがあります。駐車場は、屋上に合計69台を備えています。				
テナント構成	食品スーパー業界最大手のライフコーポレーションが建物を一棟借りしており、足元商圈では優位性のある店舗規模を有しています。また、屋上駐車場と同フロアになる2階部分は飲食店舗に転貸されています。				
商圈特性等	商圈距離別人口は、1km圏約3.4万人、2km圏約12.2万人、3km圏約26.5万人と、スーパーマーケットが複数店成立しうる商圈を有しており、1年間の人口推移においても微増となっています。また、相模原市の乗用車保有率は90.4%と高く、ファミリー世帯では車での移動が生活上重要な手段と考えられます。1km圏における競合施設は小型の食品スーパー2店舗で、本物件の優位性は高いといえます。距離圏を広げると、古淵駅周辺や相模大野駅前には商業集積がありますが、本物件のような地域密着型の食品スーパーにとっては緩やかな競合環境であるといえます。				
商圈人口	本物件からの距離	1km圏	2km圏	3km圏	
平成22年	人口(人)		33,720	121,172	264,306
	世帯数(世帯)		14,506	54,978	122,327
平成23年	人口(人)		33,764	122,025	264,908
	世帯数(世帯)		14,603	55,658	123,392

出典：住民基本台帳

過年度の収支状況		
対象期間	自)平成23年9月 1日 至)平成24年2月29日	自)平成24年3月 1日 至)平成24年8月31日
賃貸事業収入	- (注)	- (注)
賃貸事業費用	- (注)	- (注)
賃貸事業損益	39,180千円	39,572千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

物件番号	フォレオせんだい宮の杜		用途	商業施設	
R-R-2			分類	ロードサイド型	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権（予定）(注2)		建物状況評価の概要(注1)	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成24年11月29日			調査年月日	平成24年9月
取得予定価格(注1)	6,040百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成24年11月29日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(注2)		長期修繕費	16,646,000円 / 12年 （年平均：1,387,000円）
	信託期間満了日	平成34年11月30日			
土地	所在地 （住居表示）	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号（A棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番1号（B1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番2号（B2棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番3号（B3棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番6号（C1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番10号（C2棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番8号（C3棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番7号（C4棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番31号（D1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番30号（D2棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番32号（D3棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番1号（E1棟） 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番2号（E2棟）	建物	構造と階数	鉄骨造2階建 （A/B1/C1/D1/E1棟） 木造平家建（B2/B3棟） 鉄骨造平家建 （C2/C3/C4/D2/D3/E2棟）
	面積(注1)	42,273.93㎡		建築時期	平成21年10月6日（C2棟） 平成21年10月13日（B2/B3棟） 平成21年10月16日 （C3/C4/E1/E2棟） 平成21年10月19日（A棟） 平成21年10月21日（D2棟） 平成21年10月26日（D1棟） 平成21年10月27日（C1/D3棟） 平成21年10月29日（B1棟）
	用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域		延床面積 (注1)	19,845.72㎡（建物13棟）
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	店舗 （A/B1/B2/B3/C1/C2/D1/D2/D3/E2棟） 店舗・診療所（C3棟） 店舗・教習所（C4棟） 診療所・店舗（E1棟）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	大和情報サービス株式会社		
マスターリース会社	大和ハウス工業株式会社	テナント数	1		
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 本物件は、A棟、B1からB3棟まで、C1からC4棟まで、D1からD3棟まで並びにE1及びE2棟の13棟の建物及びそれらの敷地から成り、取得予定価格、土地の面積、建物状況評価の概要及び建物の延床面積は、いずれも13棟の建物及びそれらの敷地の合計の数値を記載しています。

(注2) 本物件は、大和ハウスとの間の本件売買契約書において、取得日と同日付で大和ハウスが不動産を上記信託受託者に信託設定し、同日付で大和ハウスが不動産信託受益権を譲り受けることを合意しています。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
大和ハウス工業株式会社	19,845.72㎡	477,000,000円	平成24年11月29日 から平成34年 11月30日まで	238,500,000円
契約形態：サブリース型マスターリース契約 賃料改定：賃料の改定はないものとします。ただし、公租公課の上昇等により、賃貸人の費用負担が増えた場合のみ協議の上賃料を増額改定できるものとします。 契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。 中途解約：賃借人は、賃貸借期間中、賃貸借契約を中途解約することができません。				

鑑定評価書の概要(注)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,100百万円
価格時点	平成24年6月30日
直接還元法による収益価格	6,120百万円
運営純収益(NOI)	417百万円
純収益(NCF)	416百万円
還元利回り	6.8%
DCF法による収益価格	6,080百万円
割引率	6.5%
最終還元利回り	7.0%
原価法による積算価格	5,390百万円
土地割合	66.7%
建物割合	33.3%

(注) 本物件は、A棟、B1からB3棟まで、C1からC4棟まで、D1からD3棟まで並びにE1及びE2棟の13棟の建物及びそれらの敷地から成っていますが、上記鑑定評価書においては、かかる13棟の建物及びそれらの敷地を一体の不動産として鑑定評価を行っています。

本物件の特性					
立地 本物件は仙台市中心部から約3km北東に位置します。本物件の前面道路は片側3車線で、南側で県道8号、北側近くで東西道路と接続し、前面道路に整備された右折レーンも含め、周辺に広がる住宅地からのアクセスは良好です。駐車場は、敷地内に平面で合計597台を確保しています。					
テナント構成 スーパーマーケットのヨークベニマルのほか、カワチ薬品（ドラッグストア）、ケーズデンキ（家電）、ツタヤ（書籍・レンタル）、シューブラザ、西松屋チェーン等の専門店、はま寿司、モスバーガーなどの飲食店と各業態の有力テナントの集積で構成されています。					
商圏特性等 商圏距離別人口は、3km圏約18.7万人、5km圏約43.4万人で、仙台市中心部に近いこともあり、恵まれた居住密度を持つ商圏を有しています。近隣にはイオン仙台幸町ショッピングセンター、宮城野ショッピングプラザ（みやぎ生協 他）などの10,000㎡超の大型商業施設が店舗していますが、力のある専門店の複合により、優位性を発揮できています。					
	商圏人口	本物件からの距離	3km圏	5km圏	10km圏
平成22年	人口（人）		185,978	432,118	1,020,922
	世帯数（世帯）		92,013	212,609	453,932
平成23年	人口（人）		186,874	433,594	1,022,556
	世帯数（世帯）		92,716	214,183	457,402

出典：住民基本台帳

ポートフォリオ分散の状況

取得済資産及び取得予定資産に係る平成24年8月31日現在のポートフォリオの概況は、以下のとおりです。

(イ) 用途別

用途区分	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
物流施設	19	89,010	77.7
商業施設	5	25,509	22.3
合計	24	114,519	100.0

(ロ) 地域区分別

地域区分		物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
三大都市圏	首都圏	11	78,419	68.5
	中部圏	2	7,550	6.6
	近畿圏	2	9,640	8.4
その他		9	18,910	16.5
合計		24	114,519	100.0

(ハ) 賃貸期間別(注2)

(ポートフォリオ)

平均賃貸借契約期間()	17.5年
平均賃貸借残存期間()	13.3年
次回賃料改定までの期間()	4.5年

() 年間賃料ベース(加重平均)

(契約期間別)

賃貸期間	テナント数 (注3)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注5)
10年以上	49	7,654	97.6
10年未満	11	188	2.4
合計	60	7,842	100.0

(残存期間別)

賃貸期間	テナント数 (注3)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注5)
15年以上	11	2,677	34.1
10年以上15年未満	20	4,154	53.0
5年以上10年未満	6	621	7.9
5年未満	23	391	5.0
合計	60	7,842	100.0

(二) 築年数別

築年数(注6)	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%) (注1)
5年未満	11	47,510	41.5
5年以上10年未満	12	66,009	57.6
10年以上	1	1,000	0.9
合計	24	114,519	100.0

平均築年数()	5.2年
----------	------

() 取得価格ベース(加重平均)

(ホ) 契約形態別

契約形態	物件数	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注5)
サブリース型 マスターリース	2	1,023	13.0
パススルー型 マスターリース	5	2,425	30.9
ダイレクトリース	17	4,394	56.0
合計	24	7,842	100.0

(ヘ) 賃料形態(賃貸面積ベース)

契約形態	テナント数 (注3)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
固定賃料	59	531,135.76	99.9
歩合賃料	1	331.44	0.1
合計	60	531,467.20	100.0

(ト) 契約(年間賃料ベース)

契約形態	テナント数 (注3)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注5)
定期借家契約	43	2,537	32.4
普通借家契約	17	5,305	67.6
合計	60	7,842	100.0

(チ) 中途解約時違約金設定(年間賃料ベース)

契約形態	テナント数 (注3)	年間賃料 (消費税別) (百万円)(注4)	比率 (%) (注5)
有	57	7,089	90.4
無	3	754	9.6
合計	60	7,842	100.0

- (注1) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する、各項目に該当する取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計の比率を、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。
- (注2) 「賃貸期間」は、取得済資産及び取得予定資産の、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に基づいて記載しています。
- (注3) 「テナント数」は、取得済資産及び取得予定資産の、平成24年8月31日現在における各信託不動産に係るエンドテナントの数(ただし、サブリース型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合は、マスターリース会社をエンドテナントとみなして算出した数)を記載しています。
- (注4) 「年間賃料」は、取得済資産及び取得予定資産の、平成24年8月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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バススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成24年8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賃借契約書又は各転賃借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額)の合計額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、物件番号R-M-2のフォレオひらかたは、一部のテナントにおいて歩合賃料を採用していますが、年間賃料は、かかる歩合賃料のうち、最低保証月額賃料を12倍した金額に基づいて記載しています。
- (注5) 「比率」は、当初ポートフォリオの年間賃料の総額に対する、各項目に該当する年間賃料額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。
- (注6) 「築年数」は、取得済資産については上場(売買開始)日時点、取得予定資産については取得時点における各取得済資産及び各取得予定資産の築年数に基づいて記載しています。

(3) 【配分方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第46条から第49条まで)。

投資主に分配する金銭の総額(規約第46条第1号)

(イ) 本投資法人の利益(以下「分配可能金額」といいます。)は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い計算される利益(決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額(純資産額)から出資総額及び出資剰余金(出資総額等)並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいいます。)とします。

(ロ) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額として政令で定める金額(以下「配当可能利益の金額」といいます。)の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下、本(3)において同じです。)を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

利益を超えた金銭の分配(規約第46条第2号)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、利益の額に当該決算期に計上した固定資産の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。

金銭の分配の方法(規約第47条)

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に相当する金銭の分配を行います。当該分配は、原則として決算期から3か月以内に行われます。

金銭の分配の除斥期間(規約第48条)

投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとします。

投信協会規則(規約第49条)

本投資法人は、規約に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限(規約第34条)

a. 金銭債権及び有価証券に係る制限

本投資法人は、金銭債権及び有価証券(不動産関連資産に該当するものを除きます。)への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(八) q.に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

(ロ) 収入金等の再投資等(規約第35条)

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、利子等、信託配当、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産等の賃料収入その他収入金並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができます。

(ハ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲(規約第36条)

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)を、原則として賃貸するものとします。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 投資法人の目的及び基本的性格」、前記「(イ) 投資制限」及び前記「(ロ) 収入金等の再投資等」に従い運用します。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産(本投資法人が取得する不動産等及び不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。)以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

(ニ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第7章)

a. 借入れ及び投資法人債の発行目的(規約第41条)

本投資法人は、前記「1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 投資法人の目的及び基本的性格」に従い、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に定める機関投資家で、かつ、地方税法施行令附則第7条第7項第3号に定める適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限ります。)からの借入れ及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)の発行を行うことができます。

b. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途(規約第42条)

借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、法令で定められるところに従い、資産の取得、修繕等、敷金及び保証金の返済、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済(借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。)等とします。

c. 借入金及び投資法人債発行の限度額(規約第43条)

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

d. 担保提供(規約第44条)

本投資法人は、借入れ又は投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができます。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該投資物件取得後の投資総額の30%を上限とします。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 本投資法人が投資対象とする物流施設と商業施設」及び同「ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。ただし、本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うとともに（規約第34条第3項）、その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19第5項に定める不動産等の価額の割合が100分の70以上となるよう資産運用を行うものとします（規約第34条第4項）。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券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、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得済みの資産又は取得を予定している個別の不動産信託受益権及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別不動産及び信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいて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る方針ですが、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、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べて低くなることもあると予想され、その結果、投資主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減少その他の財務状況の悪化により、分配金の減少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によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) サポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 物流施設を主たる投資対象としていることに関するリスク
- (ハ) 商業施設を主たる投資対象としていることに関するリスク
- (ニ) シングル・テナント物件等に関するリスク
- (ホ) テナント集中に関するリスク
- (ヘ) PM会社に関するリスク
- (ト) 不動産関連資産等を取得又は処分できないリスク
- (チ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 大和ハウスグループへの依存、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) 本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績が将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスク
- (ホ) 本投資法人について、上場投資法人ではないことを前提とした契約を締結していることに伴うリスク
- (ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) マスターリースに関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク

- (タ) 開発中の物件に関するリスク
- (レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ソ) 有害物質等に関するリスク
- (ツ) 埋立地に関するリスク
- (ネ) 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
- (ナ) 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
- (ラ) 底地物件に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に係るリスク
- (ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (ハ) 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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金する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場を予定している東京証券取引所における投資家の本投資証券について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却が出た場合には、大きく市場価格が下落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態、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。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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、国内一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定です。本投資証券の上場は、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定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

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、本投資証券を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、損害を受ける可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、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。

(ニ) 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、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。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ほか、賃借人との協議や賃借人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い可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ハ) 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取得済資産及び取得予定資産の賃料総額は、当該資産の今後の賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該資

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、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支払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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 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17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。

(ヘ) 新投資口の発行時の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、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の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発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の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、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における本投資証券の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。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポート契約に基づき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、パイプライン・サポート会社との間で、サポート契約を締結しています。しかし、サポート契約は、一定の不動産につき、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、パイプライン・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不動産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、サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産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) 物流施設を主たる投資対象としていることに関するリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としており、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、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、賃料を約定通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。

上記のほかにも、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。

(ハ) 商業施設を主たる投資対象としていることに関するリスク

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としており、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

すなわち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定通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。

上記のほかにも、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。

(二) シングル・テナント物件等に関するリスク

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産には、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おり、ほとんどの物件には、このような単一のテナント又は少数の中心的な大規模テナントが存在しています。

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

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

(ホ) 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。取得予定資産におけるテナントについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

(ヘ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、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あたっては、各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、後任の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。

(ト) 不動産関連資産等を取得又は処分できないリスク

不動産関連資産等は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産関連資産等を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産関連資産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、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もあります。更に、本投資法人が不動産関連資産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視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もあります。

その結果、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。

(チ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、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ます。このため、本投資法人が本書の日付現在予定し、又は、本投資法人が今後予定する新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行について、今後本投資法人の希望する時期及び条件で、新投資口の発行、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、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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は、様々な条件、例えば、LTV等の財務指標に関する財務制限、追加担保提供義務、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失又は強制早期弁済に関する条件、資産取得その他の特定取引の制限、投資主への分配の制約、本投資法人の規約の変更その他の業務等に関する制約等が要請されます。このような制約等が本投資法人の運営に支障をきたし、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。更に、これらの制約等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、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。

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については、60%を上限としますが、新たな運用資産の取得等に伴い、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。

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人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運用資産の取得資金その他の投資資金として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、本投資法人は、敷金又は保証金の返還に必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 大和ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク

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り外部成長及び内部成長を実現することを基本戦略としています。かかる成長戦略に基づき、本投資法人は、大和ハウスグループから、大和ハウスが開発した物件の供給その他の外部成長のためのサポート、及びライフサイクルコストに関するサポート業務やPM業務その他の内部成長のためのサポートを、今後継続的に受けることとしています。

また、大和ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であるだけでなく、本資産運用会社の主要な役員の出向元であり、本投資法人の運用資産及び取得予定資産の主要なマスターリース会社であり、かつ、主要なPM業務の委託先でもあります。

更に、本投資法人及び本資産運用会社は、上記のようなサポートに関連して、大和ハウスとサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、大和ハウスから商標の使用許諾を受けています。

このように、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大和ハウスグループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が大和ハウスグループとの間で本書の日付現在と同一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び可能性があります。

また、本投資法人は、資産運用活動を通じて、大和ハウスグループとの間で取引等を行う可能性があり、この場合、本資産運用会社と大和ハウスグループの上記のような関係から、大和ハウスグループの利益のために、本投資法人の投資主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体制」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、投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社が大和ハウスグループとの間で締結している契約は、大和ハウスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではなく、また、物件を本投資法人に拠出することを義務づけるものでもありません。大和ハウスグループは、不動産開発投資業務を自ら行い、又はファンド(上場投資法人を含みます。)を組成しそのファンドから運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大和ハウスグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員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。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに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、本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本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、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人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があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、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もたらす可能性があります。

(二) 本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績が将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成19年9月14日及び平成18年6月2日に設立されました。本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を、平成19年12月から約4年10か月の間にわたり行い、本投資法人の運用実績を有していますが、本募集により多数の取得予定資産を取得し、また、投資主数も大幅に増加することから、本投資法人の性質は、本募集の前後で大きく異なることとなります。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績から、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

(ホ) 本投資法人について、上場投資法人ではないことを前提とした契約を締結していることに伴うリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、前記「(二) 本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績が将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスク」に記載のとおり、資産運用を平成19年12月から約4年10か月の間にわたり行っておりますが、当該期間中に本投資法人が締結した契約には、本投資法人が上場投資法人ではないことを前提としているものが存在します。例えば、本投資法人が締結している借入契約においては、投資主を原則として大和ハウス1社に限定する義務や、一定の財務指標に関する財務制限に抵触した場合に、投資主への分配を停止する義務等の、上場投資法人には適合しない制限が設けられています。本投資法人は、本募集後本投資法人の上場（売買開始）日までの間に、当該借入契約に係る借入金全額を期限前弁済する等、上場（売買開始）日までにこれらの契約をすべて解消し、又は上場投資法人に適合するよう内容を変更する予定ですが、かかる解消又は変更が何らかの理由により実施されない場合には、これらの上場投資法人には適合しない制限により、債務不履行事由又は期限の利益喪失事由を構成し、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。

(ヘ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が、本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上のインサイダー取引規制には抵触しません。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役員等が本投資証券の取引を行うことを禁止していますが、本投資法人及び本資産運用会社の役員等がかかる規則を遵守しない等により、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては本投資証券の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 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及び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、かかる投資方針等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。

(チ) 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)。その場合には、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。

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。)後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産です。本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別不動産及び信託不動産の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を取得することを予定しています。不動産を信託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、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 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建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に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、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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たり、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もたらす可能性があります。

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がありません。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) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合には、売却した不動産の欠陥、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、投資主に損害を与える可能性があります。更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人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賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の締結・解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上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賃借人からの一方的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、賃借人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の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ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、裁判所の判断により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

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、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。）（以下「会社更生法」といいます。）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、投資主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ほか、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、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主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、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、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、投資主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、賃借人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できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、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、これにより、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、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 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、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が毀損、滅失又は劣化し、そ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、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物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、投資主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、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 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とされています。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、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号、その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、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、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、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。）（以下「消防法」といいます。）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ほか、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。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、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した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により詐害行為として取り消される可能性があります。また、本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(チ)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等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売買が否認又は取り消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

(リ) 転貸に関するリスク

賃借人に、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自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況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、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益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、入居者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) マスターリースに関するリスク

本投資法人が運用する特定の不動産において、マスターリース会社（転貸人）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間で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、マスターリース会社の財務状態が悪化したときは、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターリース会社の債権者がマスター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、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ロ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、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など(区分所有法第62条)、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。また、前記のとおり、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るため、区分所有者は、予期せず他の区分所有者が変動し、その結果、不利益を受ける可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条第1項)。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主張することができません(区分所有法第23条)。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、賃借権などを敷地利用権(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) 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、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、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(民法第249条)、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(民法第256条)、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(民法第258条第2項)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こととされています。ただし、共有者は、倒産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(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

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物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、共有者と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的には解されており、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。

更に、前記のとおり、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、共有者は、他の賃貸人である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。

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、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。

(カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(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。)(以下「借地法」といいます。))第4条)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。

また、本投資法人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ってしまう可能性があります。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、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（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、借地権設定者の資力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、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヨ) 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るため、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。

(タ) 開発中の物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ホ) 開発案件等への投資方針」に記載のとおり、竣工前の未稼働の物件等は原則として投資対象とはしない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約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、売買契約と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、開発中の当該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ほか、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。

(レ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権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（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの）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、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ソ) 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ます。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が下落す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ます。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル

(PCB)が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落す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、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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所在周辺地域において、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があります。

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、投資主に損害を与える可能性があります。

(ツ) 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産及び取得予定資産には、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「(ソ) 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「(二) 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、当該土地の上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、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ほか、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、投資主が損失を被る可能性があります。

(ネ) 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

本投資法人が取得する資産の大部分は信託の受益権を予定しています。

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を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

(ナ) 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。

(ラ) 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を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第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、投資主に損害を与える可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に係るリスク

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(以下「導管性要件」といいます。)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、投資法人による利益の配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、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、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、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。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等の額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、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ) 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

(ロ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額(会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益及び減損損失に係る一定の調整を加えた後の額)の90%超(又は配当可能額の90%超)の分配を行わなければならないとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額等が発生した場合におきましては上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、減損損失以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、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) 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、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。

(ニ) 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損金算入した配当金が税務否認される結果、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。

(ホ) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、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。

(ヘ) 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金(主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。)等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 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、規約において、特定不動産(本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています(規約第34条第3項)。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、直接に倉庫等以外の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(後記「4 手数料等及び税金(5)課税上の取扱い」投資法人の税務(口)不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。)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おいて、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。

(チ) 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、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、原則として、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得しますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は時期によって鑑定評価額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、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の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、不動産等に欠陥、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、不動産等を取得するに際して又は取得後、マーケットレポート等のマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報を取得することがありますが、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、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、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPMLの算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎず、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。

(ロ) 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、平成17年4月1日以後開始する事業年度より適用されています。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性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不動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。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、資産流動化法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の価値が下落した場合、更には特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者、貸付人又は特定社債権者との間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別不動産及び信託不動産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により不動産売買契約又は受益権売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集の対象となる新投資口の発行及び金融機関からの借入れにより調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる借入れが予定通り実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

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投資リスクであ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リスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの重要事項の変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とするほか、利害関係者以外の者との資産の取得及び売却等の取引についても本投資法人の役員会への報告を本資産運用会社に要求することにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本投資法人の役員は、本投資法人の投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本投資法人の役員は、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、当該規程に従わなければならないものとされています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、本投資法人の財務に関するリスク、反社会的勢力に関するリスク、コンプライアンス等に関するリスク、税務リスク、事務リスク、システムリスク及びレピュテーションリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者である経営管理部長及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に1度代表取締役社長及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制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、リスク管理の状況等を踏まえた上で、コンプライアンス・オフィサーが内部監査により検証を行い、その結果を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（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照下さい。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、全部署に対して1事業年度に1回以上、定期的内部監査を実施するほか、代表取締役社長又は監査役の命令により随時内部監査を実施します。内部監査は、会社の組織、制度及び業務が経営方針及び法令諸規則等に従って適正かつ効率的に運用されているかについての検証、評価及び助言並びに各部署におけるリスク管理体制を含む内部管理体制等の適切性、有効性の検証及び問題点の改善方法の提言等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査終了後遅滞なく内部監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及び被監査部署に報告するほか、内部監査における改善勧告又は指摘をした事項の改善状況について適時に確認を行うものとされています。内部監査の結果及びこれに基づく業務の改善状況については、本投資法人の役員会に報告するものとされています。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、必要があると判断した時は、弁護士等外部専門家等による外部監査を行い、外部専門家等から報告を求めることができます。

(ハ) 利益相反取引防止規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係者との取引制限 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員は、本資産運用会社の役職員でなくなった後も1年間は、当該規程に従わなければならないものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォ

ワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています(注)。

(注) 本募集の際に締結した売買契約等については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、本募集と併せ、当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第6条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第51条）

(イ) 各執行役員に対する報酬は、月額60万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員に対する報酬は、月額60万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第50条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期はそれぞれ以下のとおりとします。なお、本投資法人は、かかる報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(イ) 運用報酬

本投資法人の直前の決算期の総資産額（当該直前の決算期の貸借対照表に記載された総資産額をいいます。）に年率0.3%を上限とする料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算）に消費税及び地方消費税を加算した金額とし、当該決算期より3か月以内に支払うものとします。

(ロ) 運用報酬

本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときはその金額を補填した後の金額とします。）に4%を上限とする料率を乗じた金額（1円未満切捨て）に消費税及び地方消費税を加算した金額を、当該決算期より3か月以内に支払うものとします。

(ハ) 運用報酬

本投資法人が不動産等を取得又は譲渡した場合、当該運用資産の取得価額又は譲渡価額（いずれも消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に伴う費用は除きます。）に0.5%を上限とする料率を乗じて得た金額を、当該運用資産を取得又は譲渡した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

ただし、大和ハウスグループ等利害関係者からの運用資産の取得又は大和ハウスグループ等利害関係者への運用資産の譲渡については、当該運用資産の取得価額又は譲渡価額（いずれも消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に伴う費用は除きます。）に0.25%を上限とする料率を乗じた金額を、支払うものとします。

資産保管会社、機関運営事務受託者、会計事務受託者、投資主名簿等管理人、国内における引受人及び海外における引受人への支払手数料

資産保管会社、機関運営事務受託者、会計事務受託者、投資主名簿等管理人、国内における引受人及び海外における引受人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料並びに引受手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

b. 資産保管会社は、上記a.記載の委託報酬を、各決算期の末日の属する月の10日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、各決算期の末日（当該日が営業日でない場合には、前営業日）までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

c. 上記a.記載の委託報酬が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び資産保管会社は協議の上これを変更することができます。

(ロ) 機関運営事務受託者の報酬

a. 本投資法人は委託事務遂行の対価として機関運営事務受託者に対し、以下に定める委託事務報酬（以下、本(ロ)において「本委託事務報酬」といいます。）を支払うものとし、本投資法人は、各決算期毎に機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払うものとします。

i. 役員会への陪席及び役員会の議事録の作成に関する事務

本委託事務報酬は役員会1開催当たり上限15万円とします。

ii. 投資主総会の議事録の作成に関する事務

本委託事務報酬は投資主総会1開催当たり上限20万円とします。

iii. 委託事務報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

b. 本委託事務報酬が経済情勢の著しい若しくは急激な変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更により適正ではなくなったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者は協議の上これを変更することができます。

c. 本委託事務報酬については、機関運営事務受託者は、本投資法人の各決算期の末日の属する月の翌月の10日（当該日が営業日でない場合には、前営業日）までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は、機関運営事務受託者から請求を受けた日の属する月の末日までに支払うものとし、

(八) 会計事務受託者の報酬

a. 委託料の月額、以下の算式により計算された額（千円未満の端数は切捨て、消費税及び地方消費税別途、以下、本(八)において「本業務委託料月額」といいます。）とし、本投資法人は会計事務受託者の請求に基づき（ただし、会計事務受託者は、当該請求を各月末日の10営業日前までに行うものとし、）、当月分を当月末までに、会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。なお、本業務委託料月額に対する消費税及び地方消費税並びに当該振込に要する振込手数料及び当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は、いずれも本投資法人の負担とします。

$$\text{本業務委託料月額} = \text{年額固定報酬額} \times 1/12 + \text{変動報酬月額単価} \times \text{月末時点保有物件数}$$

ここで、年額固定報酬額は、金7,488,000円とし、変動報酬月額単価は、金24,000円とします。

b. 上記a.において1か月に満たない月に係る委託料は、1か月分とみなして算出し、日割計算は行わないものとし、

c. 新規に物件を取得した場合（区分所有権などの部分的な取得等を含みます。）には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、別途本投資法人と会計事務受託者の間で協議の上決定した額を、本投資法人は会計事務受託者に対して、作成完了時の翌月末までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとし、

d. 税務調査の立会等、委託業務範囲を超える事項が発生した場合の委託料については、別途本投資法人と会計事務受託者の間で協議の上決定します。

e. 本投資法人及び会計事務受託者は、上記a.の業務委託料が経済情勢の変動又は当事者の一方的若しくは双方の事情の変化により不相当となったときは、協議の上これを変更することができます。

(二) 投資主名簿等管理人の報酬

a. 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとし、ただし委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人と投資主名簿等管理人の間で協議の上定めます。

b. 経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、上記a.の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人の間で協議の上これを変更し得るものとし、

c. 委託事務手数料は、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとし、

< 委託事務手数料表 >

i. 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲	
基本手数料	(i) 直近の総投資主通知 投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1、ただし、月額の最低料金は200,000円とします。	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除きます。）における投資主の確定と諸統計表の作成	
	5,000名まで		480円
	10,000名まで		420円
	30,000名まで		360円
	50,000名まで		300円
	100,000名まで		260円
	100,001名以上		225円
(ii) 除籍投資主 1名につき	70円	除籍投資主データの整理	

<p>分配金事務 手数料</p>	<p>(i) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>5,000名まで</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>10,000名まで</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>30,000名まで</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>50,000名まで</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>100,000名まで</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(ii) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (iii) ゆうちょ銀行分配金領収証の分割 1枚につき 100円 (iv) 特別税率の適用 1件につき 150円 (v) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	<p>分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成</p>
5,000名まで	120円													
10,000名まで	110円													
30,000名まで	100円													
50,000名まで	80円													
100,000名まで	60円													
100,001名以上	50円													
<p>分配金支払 手数料</p>	<p>(i) 分配金領収証 1枚につき 450円 (ii) 毎月末現在における未払の分配金領収証 1枚につき 3円</p>	<p>取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理</p>												

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
諸届・調査・証明 手数料	(i) 諸届 1件につき 300円 (ii) 調査 1件につき 1,200円 (iii) 証明 1件につき 600円 (iv) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (v) 個別投資主通知 1件につき 300円 (vi) 情報提供請求 1件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
諸通知発送 手数料	(i) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算 (ii) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに10円加算 (iii) 葉書送料 1通につき 8円 (iv) 宛名印書料 1通につき 15円 (v) 照合料 1照合につき 10円 (vi) 資料交換等送付料 1通につき 60円	封入送料 ... 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書送料 ... 葉書の発送 宛名印書料 ... 諸通知等発送のための宛名印書 照合料 ... 2種以上の封入物についての照合 資料交換等 ... 資料交換及び投信資料送付料等の宛名印書、封入、発送
還付郵便物 整理手数料	1通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(i) 議決権行使書面作成料 議決権行使書面1枚につき 15円 (ii) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書面1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書面1枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (iii) 投資主総会受付補助等 1名につき1日 10,000円 (iv) データ保存料 1回につき 70,000円	議決権行使書面用紙の作成 議決権行使書面の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書面の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
投資主一覧表 作成手数料	(i) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (ii) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
CD-ROM 作成手数料	(i) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (ii) 一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき 20円 ただし、(i)及び(ii)ともに最低料金は50,000円とします。 (iii) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (iv) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
分配金振込 投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

ii. 振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ1件につき 100円	新規住所氏名データの作成
総投資主通知 データ処理 手数料	総投資主通知データ1件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資 主名簿への更新

(ホ) 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から国内における引受人及び海外における引受人に対して引受手数料は支払われませんが、ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、国内における引受人及び海外における引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額）の総額との差額は、国内における引受人及び海外における引受人の手取金となります。

会計監査人報酬（規約第52条）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年2月、5月、8月及び11月の各末日までにそれまでの3か月分を会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払います。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号
電話番号 03-5651-2895

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

投資口及び投資法人債券の発行に関する費用

借入れ等に関する費用

分配金支払に関する費用

有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

信託報酬

その他上記 から までに類する費用

（５）【課税上の取扱い】

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

投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

i. 発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

- (i) 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。ただし、平成25年12月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%、地方税（住民税）3%に軽減されています。
- (ii) 個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。
- (iii) 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成25年12月31日までの間は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。
- (iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることも可能です。また、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

ii. 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から10年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。さらに、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、譲渡損が生じた場合は他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通

じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

- i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。
- ii. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得の金額から控除されます。
- iii. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- iv. 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から10年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。
- v. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成25年12月31日までは7%、平成26年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

c. 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

$$\text{「みなし配当の金額」} = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）}$$

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)」=

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \quad (***) \\ & \times \frac{\text{投資主の出資の払戻し(資本の払戻し)直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}} \end{aligned}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

「投資口の譲渡に係る収入金額」= 出資の払戻し(資本の払戻し)額 - みなし配当金額

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \quad (***) \end{aligned}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**) 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

(***) この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

「投資口の譲渡損益の額」= 譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注5) 出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。

「出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額」=

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)を受ける直前の投資口の取得価額} \\ & - \text{譲渡原価の額} \end{aligned}$$

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件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、利益の配当等の額を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件(導管性要件)のうち主なものは以下のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総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
- e. 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%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等(平成24年4月1日から平成27年3月31日までの期間に開始する事業年度については復興特別法人税として、法人税額に10%を乗じた金額が併せて課されます。)の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

- a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産(投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。)の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(下記b.において「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年3月31日までは3%とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成25年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます(倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。)

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の平成24年8月31日現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万円)(注1)	資産総額に対する 比率(%)	
信託不動産	商業施設	三大都市圏	首都圏	13,684	64.2
			中部圏	-	-
			近畿圏	4,799	22.5
		小計	18,484	86.7	
信託不動産 合計			18,484	86.7	
預金・その他の資産			2,846	13.3	
資産総額(注2)			21,330	100.0	
負債総額(注2)			14,057	65.9	
純資産総額(注2)			7,273	34.1	

(注1)「保有総額」は、平成24年8月31日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

(注2)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、帳簿価格を記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が平成24年8月31日現在に保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

(単位：千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿 価額	利率	償還 期限	未収 利息	前払経過 利息	評価額	評価 損益	備考
国債証券	30年分離元本 国債 (第27回)	10,000	5,973	-	平成49 年9月 20日	-	-	6,209	235	営業保証金として 供託していま す。
合計		-	5,973	-	-	-	-	6,209	235	

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 信託不動産の概要

本投資法人が平成24年8月31日現在に保有する信託不動産の概要は、以下のとおりです。取得済資産の概要の記載に関する事項については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」及び同「個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

a. 信託不動産の概要

物件 番号	物件名称	所在地	建築 時期	取得価格		鑑定 評価額 (百万円)	テナン ト数	年間賃料 (消費税別) (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	総賃貸 面積 (㎡)	稼働率 (%)
				価格 (百万円)	比率 (%)						
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	千葉県 鎌ヶ谷市	平成18年 10月31日	7,419	38.1	6,950	1	546	41,742.84	41,742.84	100.0
R-M-2	フォレオ ひらかた	大阪府 枚方市	平成18年 11月20日	5,040	25.9	4,330	1 (23)	373	16,380.78	16,367.31	99.9
R-M-3	クイズゲート 浦和	埼玉県 さいたま市	平成20年 2月17日	5,360	27.5	4,700	10	347	9,705.31	9,650.57	99.4
R-R-1	ライフ相模原 若松店	神奈川県 相模原市	平成19年 4月25日	1,650	8.5	1,440	1	- (注)	2,973.44	2,973.44	100.0
ポートフォリオ 合計				19,469	100.0	17,420	13	1,366	70,802.37	70,734.16	99.9

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

b. 主要な不動産の稼働率の推移

取得済資産のうち、主要な不動産の稼働率の推移は、以下のとおりです。なお、主要な不動産とは、その総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。

単位：(%)

物件名	アクロスモール 新鎌ヶ谷	フォレオ ひらかた	クイズゲート 浦和
第1期(平成20年8月31日)	100.0	-	-

第2期(平成21年2月28日)	100.0	99.9	98.4
第3期(平成21年8月31日)	100.0	97.9	99.0
第4期(平成22年2月28日)	100.0	97.9	98.7
第5期(平成22年8月31日)	100.0	99.9	99.6
第6期(平成23年2月28日)	100.0	99.9	99.4
第7期(平成23年8月31日)	100.0	99.9	99.0
第8期(平成24年2月29日)	100.0	99.9	99.0
第9期(平成24年8月31日)	100.0	99.9	99.4

(口) 稼働率の推移

	投資物件数	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
第1期(平成20年8月31日)	2	66,472.40	66,472.40	100.0
第2期(平成21年2月28日)	5	74,224.40	74,056.66	99.8
第3期(平成21年8月31日)	5	74,224.40	74,056.66	99.4
第4期(平成22年2月28日)	5	74,224.40	73,754.47	99.4
第5期(平成22年8月31日)	5	74,224.40	74,171.46	99.9
第6期(平成23年2月28日)	5	74,224.40	74,156.19	99.9
第7期(平成23年8月31日)	5	74,224.40	74,116.72	99.9
第8期(平成24年2月29日)	4	70,802.37	70,694.69	99.8
第9期(平成24年8月31日)	4	70,802.37	70,734.16	99.9

(八) 主要テナントの概要

a. 主要テナントの概要

本投資法人の平成24年8月31日現在における主要テナント及びテナント毎の当期賃料収入と賃貸面積は、以下のとおりです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10%以上を占めるテナントをいいます。

テナントの名称	業種	物件名称	当期賃料収入 (百万円)	賃料収入 比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%)
大和情報サービス株式会社	施設管理 及び運営業	アクロスモール 新鎌ヶ谷	273	36.5	41,742.84	59.0
小計	-	-	273	36.5	41,742.84	59.0
テナント全体の合計	-	-	748	100.0	70,734.16	100.0

b. 主要テナントへの賃貸条件

本投資法人の平成24年8月31日現在における主要テナントへの賃貸条件は以下のとおりです。

テナントの名称	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料 (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)
大和情報サービス株式会社	アクロスモール 新鎌ヶ谷	平成29年 12月11日	1年毎の自動更新とします。期間満了の6か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合はこの限りではありません。	546	546

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成20年8月末日)	12,427	3,598	499,797
第2期計算期間末 (平成21年2月末日)	24,464	7,429	508,873
第3期計算期間末 (平成21年8月末日)	23,872	7,619	521,871
第4期計算期間末 (平成22年2月末日)	23,967	7,783	533,110
第5期計算期間末 (平成22年8月末日)	23,655	7,469	511,633
第6期計算期間末 (平成23年2月末日)	23,627	7,465	511,322
第7期計算期間末 (平成23年8月末日)	23,534	7,784	533,165
第8期計算期間末 (平成24年2月末日)	21,156	7,074	484,575
第9期計算期間末 (平成24年8月末日)	21,330	7,273	498,152

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金 (円)
第1期(自平成19年9月14日至平成20年8月31日)	-	-
第2期(自平成20年9月1日至平成21年2月28日)	-	-
第3期(自平成21年3月1日至平成21年8月31日)	-	-
第4期(自平成21年9月1日至平成22年2月28日)	483	33,110
第5期(自平成22年3月1日至平成22年8月31日)	169	11,633
第6期(自平成22年9月1日至平成23年2月28日)	-	-
第7期(自平成23年3月1日至平成23年8月31日)	-	-
第8期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)	-	-
第9期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)	-	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間	自己資本利益率 (注)	年換算値
第1期(自平成19年9月14日至平成20年8月31日)	0.0%	0.1%
第2期(自平成20年9月1日至平成21年2月28日)	2.4%	4.8%
第3期(自平成21年3月1日至平成21年8月31日)	2.5%	5.0%
第4期(自平成21年9月1日至平成22年2月28日)	2.1%	4.3%
第5期(自平成22年3月1日至平成22年8月31日)	2.2%	4.4%
第6期(自平成22年9月1日至平成23年2月28日)	2.2%	4.5%
第7期(自平成23年3月1日至平成23年8月31日)	4.2%	8.3%
第8期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)	9.5%	19.1%
第9期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)	2.8%	5.5%

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100

6【手続等の概要】

(1) 申込(販売)手続等

申込期間中の各営業日に、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が行われます。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

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。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。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。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません(規約第6条)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（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。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

保管

本投資法人は、平成24年9月26日（水）の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までとします（規約第45条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。当該募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140

条)。

本投資証券の上場(売買開始)日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

< 資産運用委託契約 >

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 上記i. からiii. にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>vi. 上記i. からv. 従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとし、</p>
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとし、

b. 機関運営事務受託者兼資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

< 一般事務委託契約 >

期間	本契約締結日から2年間とします（本書の日付現在の有効期間は、平成24年9月20日から1年間です。）。
更新	期間満了の1か月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	<p>i. 本契約は、いずれかの一方から相手方に対する文書による通知により、直ちに解約することができます。ただし、機関運営事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関運営事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が機関運営事務受託者以外の委託業務を受託する者（以下、本項目において「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。</p> <p>(i) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で機関運営事務に関する一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。</p> <p>(ii) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で機関運営事務に関する一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとします。ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との機関運営事務に関する一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと機関運営事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、機関運営事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。</p> <p>ii. 機関運営事務受託者は、上記i.ただし書にもかかわらず本投資法人が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本投資法人に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本契約の各条項に違背し、かつ、かかる不履行が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>iii. 上記i.及びii.の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。</p>
変更等	本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

< 資産保管業務委託契約 >

期間	本契約締結日から2年間とします（本書の日付現在の有効期間は、平成23年9月20日から2年間です。）。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までとします。
解約	<p>i. 本契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下、本項目において「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期することができるものとし、具体的には以下のとおり取り扱います。</p> <p>(i) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。</p> <p>(ii) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき</p>
変更等	本契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社は協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとし、

c. 会計事務受託者：税理士法人平成会計社

< 会計事務等に関する業務委託契約書 >

期間	平成19年9月14日から平成20年8月末日までとします（本書の日付現在の有効期間は、平成24年9月1日から1年間です。）。
更新	期間満了3か月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、本契約は従前と同一の条件にて更に1年間自動的に延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、会計事務受託者より本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、本契約は引き続き効力を有するものとし、</p> <p>ii. 本投資法人及び会計事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>iii. 会計事務受託者は、本投資法人に対し、本契約の終了に当たり、本業務の引継ぎに必要な事務を行うなど本契約終了後の業務の移行に関して最大限協力する義務を負うものとし、</p>
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

d. 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

< 投資主名簿等管理人委託契約 >

期間	平成24年9月26日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>(i) 当事者間の文書による解約の合意。この場合には本契約は当事者間の合意によって定める時に終了します。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の日であって、当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始（以下、本項目において総称して又は個別に「倒産手続開始」といいます。）の申立があったとき（ただし、当該申立が30営業日以内に取下げ若しくは却下若しくは棄却されたときを除きます。）、倒産手続開始の決定があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(iv) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>

e. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初

に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(規約第29条)。

(へ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。))で定めるものを除きます。本(ロ)において、以下同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、)、d. 当該資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。))を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで)。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められていません。))

(二) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下、本(二)において「不動産等資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。))。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。))。

利益相反取引防止規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者(後記(ロ)において定義します。)との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

(イ) 基本原則

利害関係者との間で、物件の取得、売却、賃貸、PM業務の委託、売買若しくは賃貸の媒介の委託又は工事発注(1件当たり1,000万円以上の工事に限り、)(以下、総称して「利害関係者との取引」といいます。)を行う場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会において承認が得られることに加え、当該利害関係者との取引に先立ち、本投資法人の役員会においても承認されることを要するものとします。

(ロ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下のa. からc. までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 投信法第201条第1項及び投信法施行令に規定する本資産運用会社の利害関係人等
- b. 本資産運用会社の発行済み株式の100分の10以上を保有している株主（上記a. に該当する者を除きます。）及び株主が法人であるときはその株主の役員及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）
- c. 上記a. 又はb. に該当する会社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、若しくは過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている、又は該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みます。以下同じです。）

(ハ) 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

- a. 利害関係者からの物件の取得
 - i. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合
利害関係者以外の者が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの投資額が鑑定評価額を超える場合には、取得しないものとします。
ただし、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、1投資案件当たりの投資額に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を加算した金額をもって、取得することができるものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i. に準じるものとします。
- b. 利害関係者への物件の売却
 - i. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合
利害関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの売却額が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記i. に準じるものとします。
- c. 利害関係者への物件の賃貸
市場価格、周辺相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、必要に応じて利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。
- d. 利害関係者へのPM業務の委託
 - i. PM会社への業務委託報酬等
利害関係者にPM業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、締結するPM業務委託契約の業務委託報酬については、実績、マーケット水準、役務提供の内容及び業務総量等を勘案の上、適正な条件で決定するものとします。
ただし、本投資法人が取得する物件について、利害関係者が本投資法人の取得以前からPM業務等を行っている場合は、当該利害関係者について倒産リスク及び緊急時対応体制の不備等重大な問題がなく、かつ、新たなPM会社を選定し、取得後3か月以内に変更することを条件に、取得以前と同一の条件で当該利害関係者への委託を一時的に継続することができるものとします。
 - ii. PM業務委託契約の更新
本資産運用会社によるパフォーマンス・チェックを定期的に行い、本資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。
- e. 利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託
 - i. 売買の媒介手数料
媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準及び提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定します。
 - ii. 賃貸の媒介手数料
媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準及び提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定します。
- f. 利害関係者への工事発注（1件当たり1,000万円以上の工事に限ります。）
利害関係者以外の第三者の見積価格又は意見書等の検証資料を取得の上、対象物件に対する熟知度等を総合的に判断して、適正な価格により、利害関係者に発注するものとします。利害関係者に対して工事の発注を行う場合、発注先に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

(二) 利益相反行為の防止等

- a. 本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、関連法令を遵守するとともに、業務を遂行する際に利益相反行為を行わず、また、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならないものとします。
- b. 本資産運用会社は、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利益相反取引防止規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)
大和ハウス工業株式会社	フォレオせんだい宮の杜	6,040
	Dプロジェクト西広島(注2)	460
ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社(注1)	Dプロジェクト愛川町	2,600
	Dプロジェクト浦安	7,700
	Dプロジェクト茜浜	2,550
	Dプロジェクト野田	5,100
	Dプロジェクト犬山	6,650
	Dプロジェクト寝屋川	4,600
	Dプロジェクト札幌南	600
	Dプロジェクト仙台南	1,250
	Dプロジェクト御殿場	950
	Dプロジェクト西広島(注2)	530
ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社(注1)	Dプロジェクト町田	7,600
	Dプロジェクト浦安	21,400
	Dプロジェクト盛岡	1,000
	Dプロジェクト福岡宇美	3,100
ディエイチ・ファンド・スリー 合同会社(注1)	Dプロジェクト八王子	12,600
	Dプロジェクト新三郷	4,440
	Dプロジェクト岐阜	900
	Dプロジェクト土浦	2,880
	Dプロジェクト鳥栖	2,100

(注1) ディエイチ・ファンド・ワン合同会社、ディエイチ・ファンド・ツー合同会社及びディエイチ・ファンド・スリー合同会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注2) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物及びその敷地から成り、本投資法人は、A棟をディエイチ・ファンド・ワン合同会社より、B棟を大和ハウスより、それぞれ取得し、取得後一体として運用する方針です。

(ロ) 利害関係者への賃貸借状況

取得済資産及び取得予定資産の賃貸借に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円)
大和ハウス工業株式会社	フォレオせんだい宮の杜	477
大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷	546

(八) 利害関係者へのPM業務の委託

取得済資産及び取得予定資産のPM業務の委託に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
大和ハウス工業株式会社	Dプロジェクト町田
	Dプロジェクト八王子
	Dプロジェクト愛川町
	Dプロジェクト新三郷
	Dプロジェクト浦安
	Dプロジェクト浦安
	Dプロジェクト茜浜
	Dプロジェクト野田
	Dプロジェクト犬山
	Dプロジェクト岐阜
	Dプロジェクト寝屋川
	Dプロジェクト札幌南
	Dプロジェクト盛岡
	Dプロジェクト仙台南
	Dプロジェクト土浦
	Dプロジェクト御殿場
	Dプロジェクト西広島
Dプロジェクト鳥栖	
大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷
	クイズゲート浦和
	ライフ相模原若松店
	フォレオせんだい宮の杜
	Dプロジェクト福岡宇美
ダイワロイヤル株式会社	フォレオひらかた

(二) 第9期における利害関係人等との取引状況

a. 取引状況：不動産等の取得

該当事項はありません。

b. 取引状況：PM報酬その他の金銭支払取引

第9期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者とのPM報酬その他の金銭支払取引の内容は、以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との 取引の内訳		総額に対する 割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
外注委託費 (注1)	49,979	大和情報サービス 株式会社	42,238	84.5
		ダイワロイヤル 株式会社	7,740	15.5
保証料	12,501	大和ハウス工業 株式会社	12,501	100.0
修繕工事 (注2)	14,313	大和情報サービス 株式会社	7,917	55.3
		ダイワロイヤル 株式会社	6,396	44.7

(注1) 外注委託費には、建物管理報酬の額が含まれています。

(注2) 修繕工事には、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含まれています。

c. 取引状況：賃貸借等取引

第9期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との賃貸借等取引の内容は、以

下のとおりです。

区分	賃貸人・賃借人の 名称	物件名称	取引金額 (千円)	総額に占める 割合(%)
賃料等の受取	大和情報サービス 株式会社	アクロスモール 新鎌ヶ谷 クイズゲート浦和	273,005	36.5

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c. 投資口の併合
- d. 投資法人の解散
- e. 規約の変更
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
- e. 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します。
- f. 上記e.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- g. 本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。
また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます。

その他の公益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

少数投資主権の行使手續

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手續に従う必要があります。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第8期計算期間（平成23年9月1日から平成24年2月29日まで）及び第9期計算期間（平成24年3月1日から平成24年8月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。なお、第8期計算期間及び第9期計算期間の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1【貸借対照表】

(単位：千円)

	第8期 (平成24年2月29日)	第9期 (平成24年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	539,854	972,202
信託現金及び信託預金	1,824,919	1,847,066
営業未収入金	5,415	7,875
前払費用	11,259	7,186
繰延税金資産	119,921	-
その他	7,983	133
流動資産合計	2,509,354	2,834,465
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	9,998,580	10,004,018
減価償却累計額	1,114,657	1,267,381
信託建物(純額)	8,883,922	8,736,636
信託構築物	347,918	347,918
減価償却累計額	50,333	57,251
信託構築物(純額)	297,584	290,666
信託土地	9,457,094	9,457,094
信託建設仮勘定	-	5,840
有形固定資産合計	18,638,602	18,490,238
投資その他の資産		
投資有価証券	6,000	5,973
長期前払費用	2,777	-
投資その他の資産合計	8,778	5,973
固定資産合計	18,647,380	18,496,212
資産合計	21,156,734	21,330,677

	第8期 (平成24年2月29日)	第9期 (平成24年8月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	-	12,400,000
未払金	8,560	9,355
未払費用	70,939	79,005
未払法人税等	605	605
未払消費税等	22,311	1,030
前受金	92,664	92,664
その他	23,968	23,806
流動負債合計	219,050	12,606,466
固定負債		
長期借入金	12,400,000	-
信託預り敷金及び保証金	1,462,879	1,451,189
固定負債合計	13,862,879	1,451,189
負債合計	14,081,930	14,057,656
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,300,000	7,300,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	225,195	26,979
剰余金合計	225,195	26,979
投資主資本合計	7,074,804	7,273,020
純資産合計	7,074,804	7,273,020
負債純資産合計	21,156,734	21,330,677

2【損益計算書】

(単位:千円)

	第8期 自平成23年9月1日 至平成24年2月29日	第9期 自平成24年3月1日 至平成24年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	709,070	684,710
その他賃貸事業収入	59,590	63,344
営業収益合計	768,660	748,055
営業費用		
賃貸事業費用	344,167	326,341
不動産等売却損	1,087,847	-
資産運用報酬	38,254	35,893
資産保管手数料	2,042	1,879
一般事務委託手数料	5,860	5,760
役員報酬	2,400	2,600
その他営業費用	10,022	10,522
営業費用合計	1,490,594	382,997
営業利益又は営業損失()	721,934	365,058
営業外収益		
受取利息	267	253
受取保険金	212	334
その他	113	541
営業外収益合計	593	1,130
営業外費用		
支払利息	69,137	30,004
融資関連費用	16,035	17,335
その他	28	106
営業外費用合計	85,202	47,446
経常利益又は経常損失()	806,542	318,741
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	806,542	318,741
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	97,734	119,921
法人税等合計	97,129	120,526
当期純利益又は当期純損失()	709,412	198,215
前期繰越利益又は前期繰越損失()	484,217	225,195
当期末処分利益又は当期末処理損失()	225,195	26,979

3【金銭の分配に係る計算書】

科 目	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益又は 当期末処理損失()	225,195,214	26,979,401
分配金額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	- (-)	- (-)
次期繰越利益又は 次期繰越損失()	225,195,214	26,979,401
分配金額の算出方法	本投資法人の規約第46条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、 しかし、当期においては当期末処理損失があるため、分配は行わないこととしました。 なお、本投資法人規約第46条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	同左

4【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	806,542	318,741
減価償却費	164,860	159,641
受取利息	267	253
支払利息	69,137	30,004
災害損失引当金の増減額(は減少)	2,256	-
前払費用の増減額(は増加)	2,433	4,073
長期前払費用の増減額(は増加)	2,777	2,777
営業未収入金の増減額(は増加)	1,055	2,460
未払消費税等の増減額(は減少)	13,499	21,281
未払金の増減額(は減少)	2,487	794
未払費用の増減額(は減少)	11,854	7,739
前受金の増減額(は減少)	5,476	-
預り金の増減額(は減少)	225	162
信託有形固定資産の売却による減少額	1,681,469	-
その他	19,894	4,053
小計	1,076,256	495,561
利息の受取額	267	253
利息の支払額	111,040	29,678
法人税等の支払額	243,511	605
営業活動によるキャッシュ・フロー	721,971	465,531
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	877	11,277
投資活動によるキャッシュ・フロー	877	11,277
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	13,000,000	-
長期借入金の返済による支出	14,280,000	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,280,000	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	558,905	454,254
現金及び現金同等物の期首残高	1,722,721	1,163,815
現金及び現金同等物の期末残高	1,163,815	1,618,069

第3【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、代理人及び手数料

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(保管振替機構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、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替(譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。)の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります(振替法第228条、第140条)。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。

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

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

2. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

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4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 投資主資本等変動計算書
 - (4) 金銭の分配に係る計算書
 - (5) キャッシュ・フロー計算書
 - (6) 注記表
 - (7) 附属明細表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの状況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成19年9月12日	設立企画人（大和ハウス・リート・マネジメント株式会社）による投 信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成19年9月14日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成19年9月28日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成19年10月23日	内閣総理大臣による投信法第189条に基づく本投資法人の登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第66号）
平成20年1月29日	規約の変更
平成20年4月11日	規約の変更
平成20年5月19日	規約の変更
平成24年8月20日	規約の変更
平成24年10月17日	規約の変更

2【役員状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口)
執行役員	笥 正澄	昭和47年4月 平成6年5月 平成8年7月 平成9年5月 平成12年4月 平成12年6月 平成13年3月 平成15年6月 平成18年6月 平成20年6月 平成22年6月 平成24年6月 平成24年9月	三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式 会社） 入行 同社 五反田支店長 同社 融資企画部付部長 同社 審査第一部長 中央三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行 株式会社） 日本橋営業第三部長 同社 執行役員日本橋営業第三部長 同社 執行役員大阪支店長 大東紡織株式会社 専務取締役 就任 同社 取締役社長 就任 株式会社日本トリム 監査役 就任 中央三井信用保証株式会社（現 三井住友トラスト 保証株式会社） 顧問 株式会社システムトラスト研究所 監査役 就任（現 任） 大和ハウスリート投資法人 執行役員 就任 （現任）	-
監督役員	佐々木 秀一	昭和55年4月 昭和60年4月 平成5年2月 平成17年9月 平成19年9月	弁護士登録（東京弁護士会） 真田法律事務所 入所 佐々木法律事務所 開設 佐々木・鈴木法律事務所 開設 パートナー（現任） 株式会社伊勢半本店 社外取締役（現任） 大和ハウスリート投資法人 監督役員 就任 （現任）	-
監督役員	菊池 哲史	平成2年4月 平成7年9月 平成9年9月 平成13年10月 平成19年2月 平成19年9月 平成21年10月	大正製薬株式会社 入社 販売計画部販売計画課 上野システム株式会社 入社 業務部業務課 大内明公認会計士事務所 入所 朝日監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 入社 菊池哲史公認会計士事務所 開業（現任） 大和ハウスリート投資法人 監督役員 就任 （現任） 税理士法人まもる 代表社員 就任（現任）	-

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第21条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第22条第1項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第22条第1項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は

監督役員が選任された直近の投資主総会)において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第22条第2項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。本投資法人は、平成24年8月20日開催の第9回投資主総会及び平成24年10月17日開催の第10回投資主総会において、規約を変更しました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

(1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2) 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。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、保管振替機構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。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第6条)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第39条）。

(イ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) a.、b.及びc.に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) d.に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、建物及び設備等の減価償却額は、定額法により計算します。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとします。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ハ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) e.に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、前記(イ)に従って評価し、また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、その信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ニ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) f.に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、前記(イ)に従って評価し、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。

(ホ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) g.に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券（前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(ロ)及び(ハ) r.に定めるものを含まれますが、前記(イ)から(ホ)に定めるものを除きます。）

a. 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場における最終価格（終値をいいます。ただし、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。以下同じです。）に基づき計算した価額をもって、金融商品取引所に上場されている有価証券を評価するものとします。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

b. その他の有価証券

金融商品取引業者等から気配相場が提示されているときは、原則として当該気配相場により評価

するものとし、気配相場が提示されていないときは、原則として投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって、その他の有価証券を評価します。

(ト) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(ハ) k.に定める金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(ハ) q.に定めるデリバティブ取引に係る権利

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

b. 金融商品取引所のない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準じるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、

(リ) その他

前記に定めがない場合は、当該資産の種類毎に、投信協会の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価するものとし、

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとし、(規約第40条)。

(イ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) a.、b.及びc.に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた価額をもって評価します。

(ロ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) d.に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び同e.に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた価額をもって評価します。また、信託資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、信託財産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価します。

(ハ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」(イ) f.に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び同g.に定める不動産

に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
匿名組合の資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、前記(ロ)に従った評価を行い、また、匿名組合の資産である金融資産については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これらの資産合計額から匿名組合の負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価します。また、信託財産である匿名組合出資持分については、本(ハ)第1文に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

本投資法人の資産評価の基準日は、決算期(毎年2月末日及び8月末日)とします(規約第38条)。ただし、有価証券(満期まで保有する目的で投資した有価証券は除きます。)又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とします(規約第38条ただし書)。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています(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。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年3月1日から8

月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで)に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条)。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号

電話番号 03-5651-2895

(2) 【保管】

本投資法人は、平成24年9月26日(水)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までとします(規約第45条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(規約第8条)。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。当該募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)の発行における1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とします(規約第5条第1項及び第3項)。

(ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです(投信法第143条)。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限り、)

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります。

す(投信法第93条の2第2項、第140条)。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場(売買開始)日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

< 資産運用委託契約 >

期間	契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 上記i. からiii. にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>vi. 上記i. からv. 従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとし、</p>
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとし、

(口) 機関運営事務受託者兼資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社
 <一般事務委託契約>

期間	本契約締結日から2年間とします（本書の日付現在の有効期間は、平成24年9月20日から1年間です。）。
更新	期間満了の1か月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	<p>i. 本契約は、いずれかの一方から相手方に対する文書による通知により、直ちに解約することができます。ただし、機関運営事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき機関運営事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が機関運営事務受託者以外の委託業務を受託する者（以下、本項目において「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下のとおり取り扱います。</p> <p>(i) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で機関運営事務に関する一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。</p> <p>(ii) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で機関運営事務に関する一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との機関運営事務に関する一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと機関運営事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、機関運営事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、</p> <p>ii. 機関運営事務受託者は、上記i.ただし書にもかかわらず本投資法人が次に定める事由の一つにでも該当する場合、本投資法人に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本契約の各条項に違背し、かつ、かかる不履行が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>iii. 上記i.及びii.の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。</p>
変更等	本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

<資産保管業務委託契約>

期間	本契約締結日から2年間とします（本書の日付現在の有効期間は、平成23年9月20日から2年間です。）。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散した場合は、その解散日までとします。
解約	<p>i. 本契約を解約する場合は、いずれか一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下、本項目において「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結するまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期することができるものとし、具体的には以下のとおり取り扱います。</p> <p>(i) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。</p>

	<p>(ii) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本契約の各条項に違背し、かつ引き続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき</p>
変更等	<p>本契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社は協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面(本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。)をもって行うものとし、</p>

(八) 会計事務受託者：税理士法人平成会計社
 < 会計事務等に関する業務委託契約書 >

期間	平成19年9月14日から平成20年8月末日までとします（本書の日付現在の有効期間は、平成24年9月1日から1年間です。）。
更新	期間満了3か月前までに双方いずれからも文書による別段の申出がないときは、本契約は従前と同一の条件にて更に1年間自動的に延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、会計事務受託者より本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき本業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が会計事務受託者以外の者との間で本業務の委託に関する契約を締結し本業務が引き継がれるまで、本契約は引き続き効力を有するものとし、</p> <p>ii. 本投資法人及び会計事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本契約の各条項のいずれかに違背し、かつ、かかる不履行が本契約の継続に重大な支障を及ぼすと認められる場合</p> <p>(ii) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p> <p>iii. 会計事務受託者は、本投資法人に対し、本契約の終了に当たり、本業務の引継ぎに必要な事務を行うなど本契約終了後の業務の移行に関して最大限協力する義務を負うものとし、</p>
変更等	本投資法人及び会計事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

(二) 投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社
 < 投資主名簿等管理人委託契約 >

期間	平成24年9月26日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	契約期間の定めはないため、該当事項はありません。
解約	<p>本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。</p> <p>(i) 当事者間の文書による解約の合意。この場合には本契約は当事者間の合意によって定める時に終了します。</p> <p>(ii) 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の日であって、当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>(iii) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始（以下、本項目において総称して又は個別に「倒産手続開始」といいます。）の申立があったとき（ただし、当該申立が30営業日以内に取り下げ若しくは却下若しくは棄却されたときを除きます。）、倒産手続開始の決定があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときにおける、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知において指定する日に終了します。</p> <p>(iv) 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第28条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。

会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(規約第29条)。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (二) 上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本項において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、d. 当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条から第118条まで）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡

d. 不動産の貸借

e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

(2) 利益相反取引防止規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

基本原則

利害関係者との間で、物件の取得、売却、賃貸、PM業務の委託、売買若しくは賃貸の媒介の委託又は工事発注（1件当たり1,000万円以上の工事に限ります。）を行う場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会において承認が得られることに加え、当該利害関係者との取引に先立ち、本投資法人の役員会においても承認されることを要するものとします。

利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 投信法第201条第1項及び投信法施行令に規定する本資産運用会社の利害関係人等

(ロ) 本資産運用会社の発行済み株式の100分の10以上を保有している株主（上記(イ)に該当する者を除きます。）及び株主が法人であるときはその株主の役員及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）第8条第8項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）

(ハ) 上記(イ)又は(ロ)に該当する会社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、若しくは過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている、又は当該会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定する特定目的会社を含みます。）

利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ) 利害関係者からの物件の取得

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者以外の者が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの投資額が鑑定評価額を超える場合には、取得しないものとします。

ただし、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、1投資案件当たりの投資額に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を加算した金額をもって、取得することができるものとします。

b. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記a. に準じるものとします。

(ロ) 利害関係者への物件の売却

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの売却額が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。

b. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記a. に準じるものとします。

(ハ) 利害関係者への物件の賃貸

市場価格、周辺相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、必要に応じて利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

(二) 利害関係者へのPM業務の委託

a. PM会社への業務委託報酬等

利害関係者にPM業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、締結するPM業務委託契約の業務委託報酬については、実績、マーケット水準、役務提供の内容及び業務総量等を勘案の上、適正な条件で決定するものとします。

ただし、本投資法人が取得する物件について、利害関係者が本投資法人の取得以前からPM業務等を行っている場合は、当該利害関係者について倒産リスク及び緊急時対応体制の不備等重大な問題がなく、かつ、新たなPM会社を選定し、取得後3か月以内に変更することを条件に、取得以前と同一の条件で当該利害関係者への委託を一時的に継続することができるものとします。

b. PM業務委託契約の更新

本資産運用会社によるパフォーマンス・チェックを定期的に行い、本資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。

(ホ) 利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託

a. 売買の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準及び提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定します。

b. 賃貸の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準及び提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定します。

(ヘ) 利害関係者への工事発注(1件当たり1,000万円以上の工事に限ります。)

利害関係者以外の第三者の見積価格又は意見書等の検証資料を取得の上、対象物件に対する熟知度等を総合的に判断して、適正な価格により、利害関係者に発注するものとします。利害関係者に対して工事の発注を行う場合、発注先別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

利益相反行為の防止等

(イ) 本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、関連法令を遵守するとともに、業務を遂行する際に利益相反行為を行わず、また、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならないものとします。

(ロ) 本資産運用会社は、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利益相反取引防止規程の定めを遵守するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)
大和ハウス工業株式会社	フォレオせんだい宮の杜	6,040
	Dプロジェクト西広島(注2)	460
ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社(注1)	Dプロジェクト愛川町	2,600
	Dプロジェクト浦安	7,700
	Dプロジェクト茜浜	2,550
	Dプロジェクト野田	5,100
	Dプロジェクト犬山	6,650
	Dプロジェクト寝屋川	4,600
	Dプロジェクト札幌南	600
	Dプロジェクト仙台南	1,250
	Dプロジェクト御殿場	950
	Dプロジェクト西広島(注2)	530

ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社(注1)	Dプロジェクト町田	7,600
	Dプロジェクト浦安	21,400
	Dプロジェクト盛岡	1,000
	Dプロジェクト福岡宇美	3,100
ディエイチ・ファンド・スリー 合同会社(注1)	Dプロジェクト八王子	12,600
	Dプロジェクト新三郷	4,440
	Dプロジェクト岐阜	900
	Dプロジェクト土浦	2,880
	Dプロジェクト鳥栖	2,100

(注1) ディエイチ・ファンド・ワン合同会社、ディエイチ・ファンド・ツー合同会社及びディエイチ・ファンド・スリー合同会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注2) 当該物件は、A棟及びB棟の2棟の建物及びその敷地から成り、本投資法人は、A棟をディエイチ・ファンド・ワン合同会社より、B棟を大和ハウスより、それぞれ取得し、取得後一体として運用する方針です。

利害関係者への賃貸借状況

取得済資産及び取得予定資産の賃貸借に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円)
大和ハウス工業株式会社	フォレオせんだい宮の杜	477
大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷	546

利害関係者へのPM業務の委託

取得済資産及び取得予定資産のPM業務の委託に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
大和ハウス工業株式会社	Dプロジェクト町田
	Dプロジェクト八王子
	Dプロジェクト愛川町
	Dプロジェクト新三郷
	Dプロジェクト浦安
	Dプロジェクト浦安
	Dプロジェクト茜浜
	Dプロジェクト野田
	Dプロジェクト犬山
	Dプロジェクト岐阜
	Dプロジェクト寝屋川
	Dプロジェクト札幌南
	Dプロジェクト盛岡
	Dプロジェクト仙台南
	Dプロジェクト土浦
	Dプロジェクト御殿場
	Dプロジェクト西広島
Dプロジェクト鳥栖	
大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷
	クイズゲート浦和
	ライフ相模原若松店
	フォレオせんだい宮の杜
	Dプロジェクト福岡宇美
ダイワロイヤル株式会社	フォレオひらかた

第9期における利害関係人等との取引状況

(イ) 取引状況：不動産等の取得

該当事項はありません。

(ロ) 取引状況：プロパティ・マネジメント報酬その他の金銭支払取引

第9期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者とのプロパティ・マネジメント報酬その他の金銭支払取引の内容は、以下のとおりです。

区分	支払手数料等 総額（A） （千円）	利害関係人等及び主要株主との 取引の内訳		総額に対する 割合 （B / A）
		支払先	支払金額 （B） （千円）	
外注委託費 (注1)	49,979	大和情報サービス 株式会社	42,238	84.5
		ダイワロイヤル 株式会社	7,740	15.5
保証料	12,501	大和ハウス工業 株式会社	12,501	100.0
修繕工事 (注2)	14,313	大和情報サービス 株式会社	7,917	55.3
		ダイワロイヤル 株式会社	6,396	44.7

(注1) 外注委託費には、建物管理報酬の額が含まれています。

(注2) 修繕工事には、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含まれています。

(ハ) 取引状況：賃貸借等取引

第9期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との賃貸借等取引の内容は、以下のとおりです。

区分	賃貸人・借入人の 名称	物件名称	取引金額 (千円)	総額に占める 割合(%)
賃料等の受取	大和情報サービス 株式会社	アクロスモール 新鎌ヶ谷 クイズゲート浦和	273,005	36.5

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第16条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第13条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第13条第2項）。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第14条第1項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第14条第2項）。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第15条第1項）。
- (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第15条第2項）。
- (ト) 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します（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。
- (チ) 前記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第17条第2項）。
- (リ) 本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。
また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議により予め公告をして、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者としてすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第12条第1項、第2項）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求ことができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提

起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができます。請求の後遅滞なく招集の手續が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手續及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振

替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第6条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項から第3項まで）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、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、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

(7) 投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資法人の投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければならない。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

大和ハウス・リート・マネジメント株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在 200百万円

c. 事業の内容

- i. 投資運用業
- ii. 投資法人の設立企画人としての業務
- iii. 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
- iv. 不動産の売買、所有、管理、賃貸、運用及びその仲介
- v. 投信法に基づく一般事務の受託業務
- vi. 不動産に係わる投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
- vii. 資産の管理、運営及び資産の流動化に関するコンサルティング
- viii. 上記i.からvii.に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

平成18年6月2日	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社設立
平成18年7月28日	宅地建物取引業の免許取得 (免許証番号 東京都知事(2)第86218号)
平成19年3月8日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第54号)
平成19年7月3日	投信法上の投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第75号)
平成19年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係る登録 (関東財務局長(金商)第354号)(注)
平成21年10月5日	東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号に本店移転

(注) 平成19年9月30日付で金融商品取引業者の登録を受けたものとみなされ、平成19年11月29日付で証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)附則第159条第2項の手續を完了しています。

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)

32,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

8,000株

(ハ) 最近5年間に於ける資本金の額の増減

最近5年間に於ける資本金の額の増減はありません。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

(口) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

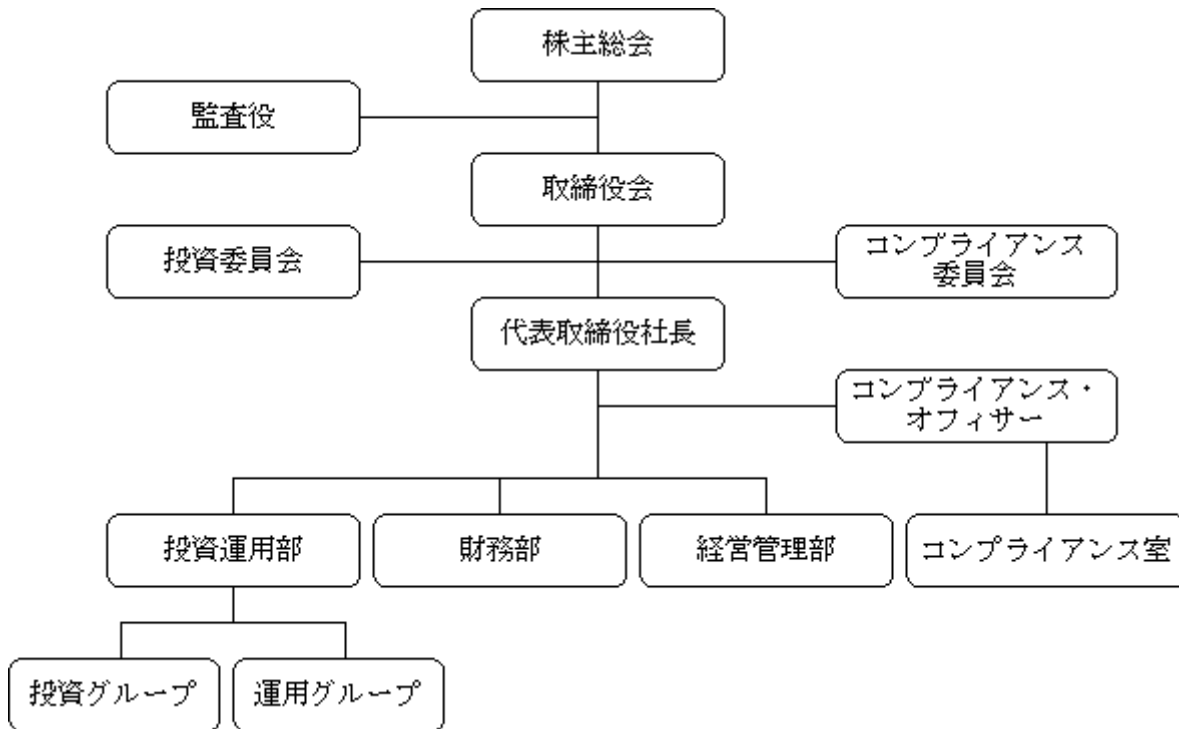
関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として投資委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてコンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制
各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組 織	主な業務の概略
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> < 投資グループ > ・ 本投資法人の運用ガイドライン及び投資方針の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資産取得・売却計画の策定に関する事項 ・ 本投資法人の運用資産の取得及び売却 ・ 不動産市場等の調査分析 ・ 投資委員会の運営に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 < 運用グループ > ・ 本投資法人の資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資産の賃貸及び管理 ・ 本投資法人の借借人の与信管理及び運用資産のリスク管理 ・ 本投資法人の資産運用実績の分析・評価 ・ 投資委員会の運営に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の年度運用計画及び資金計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達の実行に関する事項 ・ 本投資法人のIRに関する事項 ・ 本投資法人の決算に関する事項 ・ 本投資法人の分配金に関する事項 ・ 本投資法人のポートフォリオ全般の管理及び分析 ・ 本投資法人の情報開示に関する事項 ・ 不動産投資信託証券市場及び資本市場の調査・分析 ・ その他上記に付随又は関連する事項
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・ 本投資法人の会計、税務及び資金管理に関する事項 ・ その他本投資法人に関する事項で上記に付随する事項 ・ 本資産運用会社の経営方針及び予算の策定等に関する事項 ・ 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 ・ 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 ・ 本資産運用会社の配当方針及び配当計画案の策定 ・ 本資産運用会社の人事・総務全般に関する事項 ・ 本資産運用会社の決算に関する事項 ・ 監督官庁、関連諸団体等への対応 ・ 苦情等処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項

組織	主な業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム案の策定及び主要施策の実施 ・法令諸規則等を厳格に遵守する企業風土を醸成するための本資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスに関する指導、研修等の実施 ・日常の業務執行における法令諸規則等の遵守状況についての監視監督及び必要な指示の実施 ・法人関係情報管理責任者として、内部者取引防止のための法人関係情報の管理 ・情報管理責任者として、内部情報の漏えい防止のための内部情報の管理 ・内部監査責任者として、1事業年度に1回以上の内部監査の実施 ・コンプライアンスに関する関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応 ・苦情等処理に関する苦情等対応責任者との協議及び必要な対応策の指示 ・その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導 ・内部監査の方針及び計画案策定並びに内部監査の実施 ・コンプライアンスの方針に関する事項 ・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する事項 ・コンプライアンス・プログラムの策定・実行及び見直しに関する事項 ・コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長及びコンプライアンス・オフィサー（委員長は、投資運用部担当取締役）
審議内容	(i) 運用資産の運用に係る投資方針等の策定及び改定 (ii) 年度運用計画の策定及び改定 (iii) 本投資法人の運用資産の取得又は売却に関する選定及び条件の決定 (iv) 運用資産に関する重要な契約締結及び変更並びに解約の決定 (v) 本投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本方針の策定及び改定 (vi) その他運用資産の運用に係る重要事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会は、議決権を有する投資委員会委員の3分の2以上の出席により成立し、議決権を有する投資委員会委員の3分の2以上の賛成により議案を決定するものとします。ただし、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーの出席は必須とします。 ・ コンプライアンス・オフィサーを除く投資委員会委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する投資委員会委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する投資委員会委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができません。この場合、当該投資委員会委員の数は、上記の議決権を有する投資委員会委員の数に算入しません。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、議決権を有しませんが、意見を述べることができ、また、投資委員会の審議過程でコンプライアンス上問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。かかる中断命令が発令された場合には、コンプライアンス・オフィサーが審議の再開を命じるまで、当該議案について投資委員会における審議及び決議を行うことはできません。

(ロ) コンプライアンス委員会

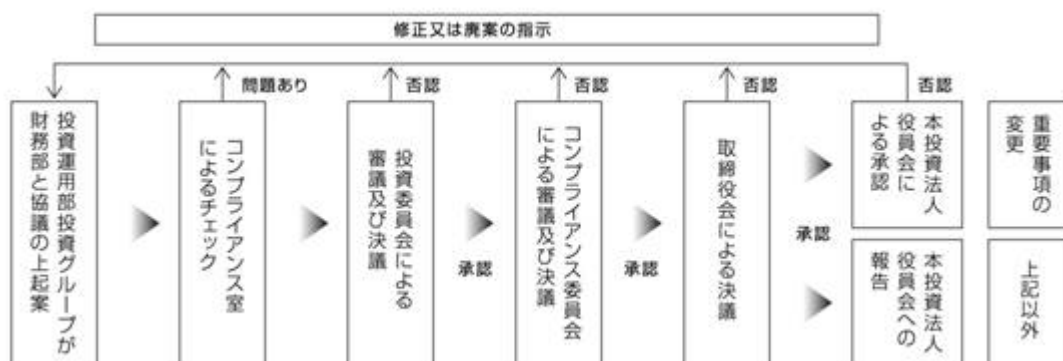
委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長、及び外部委員1名(注)（委員長は、コンプライアンス・オフィサー）
審議内容	(i) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 (ii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置 (iii) 重要な苦情等について、対応策及び再発防止策等に関する事項 (iv) 取締役会において決定することを必要とする事項のうちコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の問題を審議する必要があると認めたもの (v) その他、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 (vi) 上記に準ずるコンプライアンス上重要な事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会は、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席により成立し、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の賛成により議案を決定するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必須の決議成立要件とします。 ・コンプライアンス委員会委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有するコンプライアンス委員会委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有するコンプライアンス委員会委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができません。この場合、当該コンプライアンス委員会委員の数は、上記の議決権を有するコンプライアンス委員会委員の数に算入しません。 ・コンプライアンス・オフィサーに支障ある場合等コンプライアンス委員会の招集又は出席が困難であり、かつ緊急の必要性があると認められるときは、コンプライアンス・オフィサーは、予め指名した者にその職務を代行させるものとしています。

(注) 本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託していますが、本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定



本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

運用ガイドラインの策定の意思決定プロセスは、以下のとおりです。

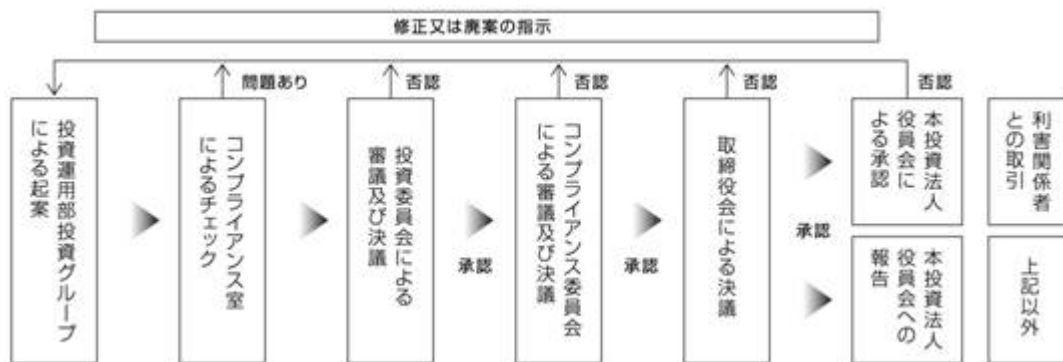
運用ガイドラインは投資運用部投資グループが財務部と協議の上、議案を起案します。起案された議案は、コンプライアンス室により法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無

が検討されます。コンプライアンス室により問題がないと判断された場合には、当該議案は、投資委員会に上程されます。投資委員会において承認された議案は、投資委員会の審議結果とともに、コンプライアンス委員会に上程され、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が審議されます。コンプライアンス委員会において承認された議案は、審議された委員会の審議結果とともに取締役会に上程されます。取締役会において承認された場合、承認された運用ガイドラインは策定されます。ただし、運用ガイドラインの重要事項の変更については、取締役会において承認された議案が、本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において承認された場合、策定されます。なお、代表取締役社長は、上記に従い本投資法人の役員会に上程される場合を除き、策定後速やかに本投資法人の役員会に報告するものとします。

なお、各意思決定の過程で問題があると判断された場合には、当該議案の修正又は廃案が指示されます。

運用ガイドラインの変更の意思決定プロセスも、上記と同様です。

(ロ) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定
運用資産の取得の意思決定プロセスは、以下のとおりです。



< 利害関係者以外の者からの取得 >

投資運用部投資グループは、運用資産の取得のために、所定のデュー・デリジェンスを行い、投資対象物件を選定の上、取得案件として起案します。

起案された議案は、コンプライアンス室により法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が検討されます。コンプライアンス室により問題がないと判断された場合には、当該議案は、投資委員会に上程されます。投資委員会において承認された議案は、投資委員会の審議結果とともに、コンプライアンス委員会に上程され、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が審議されます。コンプライアンス委員会において承認された議案は、審議された委員会の審議結果とともに取締役会に上程されます。取締役会において承認された場合、承認された取得案件は実施されます。なお、代表取締役社長は、承認された取得案件の内容について、承認後速やかに本投資法人の役員会に報告します。

< 利害関係者からの取得 >

利害関係者から運用資産を取得する場合には、取締役会において承認された議案は、本投資法人の役員会に上程され、更に本投資法人の役員会の承認を必要とします。本投資法人の役員会において承認された場合、承認された取得案件は実施されます。

なお、各意思決定の過程で問題があると判断された場合には、当該議案の修正又は廃案が指示されます。

運用資産の売却の意思決定プロセスも、上記と同様です。

投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、本投資法人の財務に関するリスク、反社会的勢力に関するリスク、コンプライアンス等に関するリスク、税務リスク、事務リスク、システムリスク及びレピュテーションリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者である経営管理部長及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に1度代表取締役社長及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制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、リスク管理の状況等を踏まえた上で、コンプライアンス・オフィサーが内部監査により検証を行い、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告するものとしています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照下さい。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、全部署に対して1事業年度に1回以上、定期の内部監査を実施するほか、代表取締役社長又は監査役の命令により随時内部監査を実施します。内部監査は、会社の組織、制度及び業務が経営方針及び社内規程並びに法令諸規則等に従って適正かつ効率的に運用されているかについての検証、評価及び助言並びに各部署におけるリスク管理体制を含む内部管理体制等の適切性、有効性の検証及び問題点の改善方法の提言等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査終了後、遅滞なく内部監査報告書を作成し、代表取締役社長、取締役会及び被監査部署に報告するほか、内部監査における改善勧告又は指摘をした事項の改善状況について適時に確認を行うものとしています。内部監査の結果及びこれに基づく業務の改善状況について本投資法人の役員会に報告するものとされています。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、必要があると判断した時は、弁護士等外部専門家等による外部監査を行い、外部専門家等から報告を求めることができます。

(ハ) 利益相反取引防止規程

前記「第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員でなくなった後も1年間は、当該規程に従わなければならないものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社にお

いて、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています(注)。

(注) 本募集の際に締結した売買契約等については、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、本募集と併せ、当該売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
大和ハウス工業株式会社	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号	8,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員 の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 (常勤)	名島 弘尚	昭和58年4月 平成8年4月 平成11年6月 平成13年12月 平成16年4月 平成18年6月 平成23年4月 平成24年6月 平成24年7月 平成24年8月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 倉敷支店 経理総務課 課長 同社 本社 経理部 経理課 課長 同社 管理本部 経理部 税務・ 会計グループ グループ長 同社 管理本部 経理部 次長 兼 税務・会計グループ グループ 長 同社 本店 管理部 部長 同社 東京支社 経理部長 同社 本社 経理部付 部長 大和ハウス・リート・マネジメ ント株式会社 出向 顧問 大和ハウス・リート・マネジメ ント株式会社 代表取締役社長 就任(現任)	-
取締役 投資運用部長 (常勤)	松竹 健二郎	昭和58年4月 平成6年1月 平成11年10月 平成16年4月 平成17年1月 平成17年11月 平成18年10月 平成21年5月 平成24年8月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 大阪本社 流通店舗営業本 部 課長 同社 滋賀支店 流通店舗営業所 所長 同社 営業本部 流通店舗事業推 進部 ロック推進室 課長 モリモト・アセットマネジメン ト株式会社(現 大和ハウス・ アセットマネジメント株式会 社) 出向 取締役企画部長 就 任 同社 専務取締役(投資運用部 門担当) 就任 大和ハウス・リート・マネジメ ント株式会社 出向 取締役投資 運用部長 就任 同社代表取締役社長 就任 大和ハウスリート投資法人 執 行役員 就任 大和ハウス・リート・マネジメ ント株式会社 取締役投資運用 部長 就任(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 財務部長 (常勤)	鈴木 剛弘	平成2年4月 平成10年11月 平成12年4月 平成12年11月 平成14年10月 平成15年10月 平成16年4月 平成17年4月 平成18年10月 平成19年10月 平成23年10月	株式会社北海道拓殖銀行 入行 中央信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 中央三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 同社 資産金融営業部 同社 不動産投資顧問部 同社 不動産営業部 株式会社アセットビジネスコンサルティング 出向 株式会社三井住友銀行 出向 アルファソリューションズ株式会社 出向 中央三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)大阪支店 不動産部 課長 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 出向 取締役財務部長 就任(現任)	-
取締役 経営管理部長 (常勤)	金澤 英明	昭和51年4月 平成7年4月 平成9年4月 平成13年11月 平成17年4月 平成18年4月 平成18年6月 平成20年1月 平成20年10月 平成23年10月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 本社 経理部 課長 同社 滋賀支店 経理総務課 課長 同社 奈良支店 経理総務課 課長 同社 東京支社 経理部 経理グループ グループ長 同社 不動産事業開発室 リート準備室 上席主任 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務部担当部長 同社 取締役財務部長 就任 同社 取締役財務部長兼経営管理部長 就任 同社 取締役経営管理部長 就任(現任)	-
監査役 (非常勤)	萩原 栄	平成6年4月 平成12年10月 平成13年10月 平成18年5月 平成19年1月 平成20年1月 平成20年4月	萩原茂税理士事務所 入所 税理士登録 朝日監査法人(現 有限責任あずさ監査法人)入社 公認会計士登録 萩原栄公認会計士事務所 所長 就任(現任) 税理士法人フェニックス東京事務所 社員就任 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 監査役 就任(現任)	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、以下の業務又は事務を行っています。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (二) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務
(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 機関運営事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号及び第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b. 資本金の額

平成24年4月1日現在 342,037百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

a. 機関運営事務受託者としての業務

- i. 役員会への陪席
- ii. 役員会の議事録の作成に関する事務
- iii. 投資主総会の議事録の作成に関する事務
- iv. その他本投資法人及び機関運営事務受託者間で別途合意した事務

b. 資産保管会社としての業務

- i. 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
- ii. 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- iii. 帳簿等の作成事務
- iv. 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- v. 本投資法人の印鑑の保管事務
- vi. その他上記i. からv. に準ずる業務又は付随する業務

（3）【資本関係】

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 会計事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

税理士法人平成会計社
東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング

b. 資本金の額

該当事項はありません。

c. 事業の内容

税理士業を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 計算に関する事務
- b. 会計帳簿の作成に関する事務
- c. 納税に関する事務
- d. その他上記a. からc. の事務に関連し又は付随する業務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と税理士法人平成会計社との間には資本関係はありません。

C 投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

a. 名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b. 資本金の額

平成24年4月1日現在 342,037百万円

c. 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- a. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- b. 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
- c. 投資主等の氏名、住所の登録に関する事務
- d. 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- e. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面（又は委任状）の作成等に関する事務
- f. 金銭の分配（以下、本(2)において「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務
- g. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務
- h. 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事務
- i. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下、本(2)において「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事務
- j. 募集投資口の発行に関する事務
- k. 投資証券の発行に関する事務
- l. 投資口の併合又は分割に関する事務
- m. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務（上記a. からl. の事務に関連するものに限り、）
- n. 法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- o. その他振替機関との情報の授受に関する事務
- p. 上記a. からo. に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人との協議の上定める事務

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

D 国内における引受人（投信法第117条第1号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

国内における引受人の名称	資本金の額 (平成24年3月31日現在)	事業の内容
野村證券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
大和証券株式会社(注2)	100,000百万円	
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	

(注1) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 大和証券株式会社の資本金の額は、平成24年4月1日現在の資本金の額を記載しています。

(2) 関係業務の概要

各国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として国内一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各国内における引受人との間には資本関係はありません。

E 海外における引受人（投信法第117条第1号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

海外における引受人の名称	資本金の額 (平成23年12月31日現在)	事業の内容
Morgan Stanley & Co. International plc	9,463,551,292米ドル (7,343億円)	投資銀行業
Nomura International plc	6,491,672,169米ドル (5,037億円)	
UBS Limited	153,663,000英ポンド (193億円)	

(注) 米ドル及び英ポンドの円貨換算は、便宜上、平成24年9月28日(金)現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=77.60円、1英ポンド=125.98円)を用いています。資本金の額は億円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として海外募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各海外における引受人の間には資本関係はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により、「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。)に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第8期計算期間(平成23年9月1日から平成24年2月29日まで)及び第9期計算期間(平成24年3月1日から平成24年8月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】
 (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第8期 (平成24年2月29日)	第9期 (平成24年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	539,854	972,202
信託現金及び信託預金	1,824,919	1,847,066
営業未収入金	5,415	7,875
前払費用	11,259	7,186
繰延税金資産	119,921	-
その他	7,983	133
流動資産合計	2,509,354	2,834,465
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	9,998,580	10,004,018
減価償却累計額	1,114,657	1,267,381
信託建物（純額）	8,883,922	8,736,636
信託構築物	347,918	347,918
減価償却累計額	50,333	57,251
信託構築物（純額）	297,584	290,666
信託土地	9,457,094	9,457,094
信託建設仮勘定	-	5,840
有形固定資産合計	18,638,602	18,490,238
投資その他の資産		
投資有価証券	2 6,000	2 5,973
長期前払費用	2,777	-
投資その他の資産合計	8,778	5,973
固定資産合計	18,647,380	18,496,212
資産合計	21,156,734	21,330,677

	第8期 (平成24年2月29日)	第9期 (平成24年8月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	-	12,400,000
未払金	8,560	9,355
未払費用	3 70,939	3 79,005
未払法人税等	605	605
未払消費税等	22,311	1,030
前受金	92,664	92,664
その他	23,968	23,806
流動負債合計	219,050	12,606,466
固定負債		
長期借入金	12,400,000	-
信託預り敷金及び保証金	1,462,879	1,451,189
固定負債合計	13,862,879	1,451,189
負債合計	14,081,930	14,057,656
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,300,000	7,300,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	225,195	26,979
剰余金合計	225,195	26,979
投資主資本合計	7,074,804	7,273,020
純資産合計	1 7,074,804	1 7,273,020
負債純資産合計	21,156,734	21,330,677

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第 8 期		第 9 期	
	自	平成23年 9 月 1 日 至 平成24年 2 月29日	自	平成24年 3 月 1 日 至 平成24年 8 月31日
営業収益				
賃貸事業収入	2	709,070	2	684,710
その他賃貸事業収入	2	59,590	2	63,344
営業収益合計		768,660		748,055
営業費用				
賃貸事業費用	2	344,167	2	326,341
不動産等売却損	3	1,087,847		-
資産運用報酬		38,254		35,893
資産保管手数料		2,042		1,879
一般事務委託手数料		5,860		5,760
役員報酬		2,400		2,600
その他営業費用		10,022		10,522
営業費用合計		1,490,594		382,997
営業利益又は営業損失（ ）		721,934		365,058
営業外収益				
受取利息		267		253
受取保険金	1	212		334
その他		113		541
営業外収益合計		593		1,130
営業外費用				
支払利息		69,137		30,004
融資関連費用	1	16,035	1	17,335
その他		28		106
営業外費用合計		85,202		47,446
経常利益又は経常損失（ ）		806,542		318,741
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（ ）		806,542		318,741
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		97,734		119,921
法人税等合計		97,129		120,526
当期純利益又は当期純損失（ ）		709,412		198,215
前期繰越利益又は前期繰越損失（ ）		484,217		225,195
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		225,195		26,979

(3)【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第8期		第9期	
	自 平成23年9月1日	至 平成24年2月29日	自 平成24年3月1日	至 平成24年8月31日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		7,300,000		7,300,000
当期変動額				
当期変動額合計		-		-
当期末残高		7,300,000		7,300,000
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失()				
当期首残高		484,217		225,195
当期変動額				
当期純利益又は当期純損失()		709,412		198,215
当期変動額合計		709,412		198,215
当期末残高		225,195		26,979
剰余金合計				
当期首残高		484,217		225,195
当期変動額				
当期純利益又は当期純損失()		709,412		198,215
当期変動額合計		709,412		198,215
当期末残高		225,195		26,979
投資主資本合計				
当期首残高		7,784,217		7,074,804
当期変動額				
当期純利益又は当期純損失()		709,412		198,215
当期変動額合計		709,412		198,215
当期末残高		7,074,804		7,273,020
純資産合計				
当期首残高		7,784,217		7,074,804
当期変動額				
当期純利益又は当期純損失()		709,412		198,215
当期変動額合計		709,412		198,215
当期末残高		7,074,804		7,273,020

(4)【金銭の分配に係る計算書】

科 目	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益又は 当期末処理損失()	225,195,214	26,979,401
分配金額 (投資口1口当たりの 分配金の額)	- (-)	- (-)
次期繰越利益又は 次期繰越損失()	225,195,214	26,979,401

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、</p> <p>しかし、当期においては当期末処理損失があるため、分配は行わないこととしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第46条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	同左
-----------	--	----

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第8期	第9期
	自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	806,542	318,741
減価償却費	164,860	159,641
受取利息	267	253
支払利息	69,137	30,004
災害損失引当金の増減額(は減少)	2,256	-
前払費用の増減額(は増加)	2,433	4,073
長期前払費用の増減額(は増加)	2,777	2,777
営業未収入金の増減額(は増加)	1,055	2,460
未払消費税等の増減額(は減少)	13,499	21,281
未払金の増減額(は減少)	2,487	794
未払費用の増減額(は減少)	11,854	7,739
前受金の増減額(は減少)	5,476	-
預り金の増減額(は減少)	225	162
信託有形固定資産の売却による減少額	1,681,469	-
その他	19,894	4,053
小計	1,076,256	495,561
利息の受取額	267	253
利息の支払額	111,040	29,678
法人税等の支払額	243,511	605
営業活動によるキャッシュ・フロー	721,971	465,531
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	877	11,277
投資活動によるキャッシュ・フロー	877	11,277
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	13,000,000	-
長期借入金の返済による支出	14,280,000	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,280,000	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	558,905	454,254
現金及び現金同等物の期首残高	1,722,721	1,163,815
現金及び現金同等物の期末残高	1,163,815	1,618,069

(6)【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

第8期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日
該当事項はありません。	同左

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
1. 資産の評価基準及び評価の方法	有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）を採用しています。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。	有価証券 満期保有目的の債券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 信託建物 3～59年 信託構築物 10～25年	有形固定資産（信託財産を含む） 同左 信託建物 3～46年 信託構築物 10～24年
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額はありませぬ。	固定資産税等の処理方法 同左
4. ヘッジ会計の方法	(1)繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件をみたす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は資産運用方針に基づき投資法人規約に規定する借入金の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップの特例処理の要件をみたしているため、ヘッジの有効性の評価を省略しています。	

項目	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
5. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について貸借対照表及び損益計算書の該当科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目において信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地 信託預り敷金及び保証金</p>	<p>同左</p> <p>なお、該当勘定科目において信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地、信託建設仮勘定 信託預り敷金及び保証金</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	同左

(追加情報)

第8期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日
<p>会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準</p> <p>当期の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。</p>	

(貸借対照表に関する注記)

第8期 (平成24年2月29日)	第9期 (平成24年8月31日)
<p>1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p> <p>2 投資有価証券5,893千円 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として国債を東京法務局に供託しています。</p> <p>3 投資法人の計算に関する規則第62条6に定める支配投資主に対する金銭債務 未払費用(保証料) 5,367千円</p>	<p>1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同 左</p> <p>2 投資有価証券5,973千円 同 左</p> <p>3 投資法人の計算に関する規則第62条6に定める支配投資主に対する金銭債務 未払費用(保証料) 10,395千円</p>

（損益計算書に関する注記）

第8期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日
1 主要投資主との営業取引による取引高 (1) 営業取引による取引高 - 円 (2) 営業取引以外の取引による取引高 7,720千円	1 主要投資主との営業取引による取引高 (1) 営業取引による取引高 - 円 (2) 営業取引以外の取引による取引高 12,501千円
2 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料収入) 709,070 その他賃貸事業収入 (共益費収入) 29,998 (その他収入) 29,591 不動産賃貸事業収益合計 768,660 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (公租公課) 76,894 (外注委託費) 52,710 (損害保険料) 3,150 (修繕費) 7,821 (減価償却費) 164,860 (その他賃貸事業費用) 38,729 不動産賃貸事業費用合計 344,167 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 424,493	2 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料収入) 684,710 その他賃貸事業収入 (共益費収入) 30,141 (その他収入) 33,203 不動産賃貸事業収益合計 748,055 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (公租公課) 68,739 (外注委託費) 49,979 (損害保険料) 2,124 (修繕費) 8,072 (減価償却費) 159,641 (その他賃貸事業費用) 37,784 不動産賃貸事業費用合計 326,341 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 421,713
3 不動産売却損の内訳 (単位：千円) (コ・ス・パ野間大池) A. 不動産等売却収入 610,102 B. 不動産等売却原価 1,681,469 C. その他売却費用 16,480 D. 不動産等売却損 (B + C - A) 1,087,847	-

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第8期 自 平成23年9月 1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月 1日 至 平成24年8月31日
1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 14,600口	1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 14,600口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 (平成24年2月29日現在)	1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲 記されている科目の金額との関係 (平成24年8月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
539,854	972,202
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,824,919	1,847,066
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
1,200,958	1,201,198
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
1,163,815	1,618,069
(注)テナントから預かっている敷金であり、テナント 退去時にテナントに返還するため信託口座内に留 保している預金	(注)テナントから預かっている敷金であり、テナント 退去時にテナントに返還するため信託口座内に留 保している預金

(リース取引に関する注記)

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)	オペレーティング・リース取引(貸主側) 未経過リース料 (単位：千円)
1年内	1年内
470,578	470,578
1年超	1年超
4,264,532	4,029,243
合計	合計
4,735,111	4,499,821

（金融商品に関する注記）

第8期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した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、不動産等取得代金等を新投資口の追加発行、金融機関からの借入及び投資法人債の発行により、調達を行います。

デリバティブ取引については、借入その他資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジすることを目的として行うものとします。なお、期末日現在デリバティブ取引は行っていません。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りを充分勘案の上、慎重に行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより、リスクを限定しています。

借入金の資金用途は、運用資産の追加取得又は債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、資産運用会社の報告に基づき月次の資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、管理しています。また、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去等による流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、信託財産に預け入れをするなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年2月29日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	539,854	539,854	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,824,919	1,824,919	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,893	6,020	126
資産計	2,370,668	2,370,794	126
(4) 長期借入金	12,400,000	12,400,000	-
(5) 信託預り敷金及び保証金	261,920	235,597	26,323
負債計	12,661,920	12,635,598	26,323

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	5,893	6,020	126

負債

(4) 長期借入金

これは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(5) 信託預り敷金及び保証金

時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間を加味した利率で割り引いて算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次の通りです。

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券 その他有価証券 1	106
信託預り敷金及び保証金 2	1,200,958

1 その他有価証券（優先株出資）に関しては、市場価格がなく、かつ償還期日の定めがあっても、再保険契約の更改に伴い実質的な償還期日を算定することができないことから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

2 信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	539,854	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,824,919	-	-	-	-	-
投資有価証券 満期保有目的の債券	-	-	-	-	-	10,000
合計	2,364,774	-	-	-	-	10,000

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	-	12,400,000	-	-	-	-
合計	-	12,400,000	-	-	-	-

第9期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した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、不動産等取得代金等を新投資口の追加発行、金融機関からの借入及び投資法人債の発行により、調達を行います。

デリバティブ取引については、借入その他資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジすることを目的として行うものとします。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りを充分勘案の上、慎重に行います。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、信用格付の高い預入先金融機関と取引することにより、リスクを限定しています。

借入金の資金使途は、運用資産の追加取得又は債務の返済等を目的としたものであり、返済時の流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、資産運用会社の報告に基づき月次の資金繰り表を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することにより、管理しています。また、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナント退去等による流動性のリスクに晒されています。当該リスクに関しては、信託財産に預け入れをするなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	972,202	972,202	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,847,066	1,847,066	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,973	6,209	235
資産計	2,825,242	2,825,477	235
(4) 1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	12,400,000	-
(5) 信託預り敷金及び保証金	249,991	228,759	21,231
負債計	12,649,991	12,628,759	21,231

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資有価証券

時価については、売買参考統計値によっています。

なお、満期保有目的の債券についての貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は以下の通りです。

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	5,973	6,209	235

負債

(4) 1年内返済予定の長期借入金

これは変動金利によるため、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(5) 信託預り敷金及び保証金

時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間を加味した利率で割り引いて算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品は次の通りです。

区分	貸借対照表計上額(千円)
信託預り敷金及び保証金	1,201,198

信託預り敷金に関しては、市場価格がなく、かつ貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があり、実質的な預託期間を算定することができないことから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	972,202	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,847,066	-	-	-	-	-
投資有価証券 満期保有目的の債券	-	-	-	-	-	10,000
合計	2,819,268	-	-	-	-	10,000

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	12,400,000	-	-	-	-	-
合計	12,400,000	-	-	-	-	-

(有価証券に関する注記)

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
------------------------------------	------------------------------------

満期保有目的の債券及びその他有価証券を保有しております。内容については、(金融商品に関する注記)「2.金融商品の時価等に関する事項」を参照ください。	満期保有目的の債券を保有しております。内容については、(金融商品に関する注記)「2.金融商品の時価等に関する事項」を参照ください。
--	---

(デリバティブ取引に関する注記)

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
デリバティブ取引はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

（税効果会計に関する注記）

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>繰延税金資産（流動）（単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">119,921</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">119,921</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（流動）の純額</td> <td style="text-align: right;">119,921</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">241,390</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）小計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">241,390</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">241,390</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）の純額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	繰越欠損金	119,921	繰延税金資産（流動）合計	119,921	繰延税金資産（流動）の純額	119,921	繰越欠損金	241,390	繰延税金資産（固定）小計	241,390	評価性引当額	241,390	繰延税金資産（固定）合計	-	繰延税金資産（固定）の純額	-	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p>（単位：千円）</p> <p>繰延税金資産（固定）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">200,448</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）小計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">200,448</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">200,448</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）の純額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table>	繰越欠損金	200,448	繰延税金資産（固定）小計	200,448	評価性引当額	200,448	繰延税金資産（固定）合計	-	繰延税金資産（固定）の純額	-
繰越欠損金	119,921																										
繰延税金資産（流動）合計	119,921																										
繰延税金資産（流動）の純額	119,921																										
繰越欠損金	241,390																										
繰延税金資産（固定）小計	241,390																										
評価性引当額	241,390																										
繰延税金資産（固定）合計	-																										
繰延税金資産（固定）の純額	-																										
繰越欠損金	200,448																										
繰延税金資産（固定）小計	200,448																										
評価性引当額	200,448																										
繰延税金資産（固定）合計	-																										
繰延税金資産（固定）の純額	-																										
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。</p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">（単位：％）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">42.05</td> </tr> <tr> <td colspan="2">（調整）</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">4.47</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.23</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">37.81</td> </tr> </table>	法定実効税率	42.05	（調整）		評価性引当額の増減	4.47	その他	0.23	税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.81																
法定実効税率	42.05																										
（調整）																											
評価性引当額の増減	4.47																										
その他	0.23																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.81																										
<p>3. 法人税等の税率の変更</p> <p>「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の42.05％から、37.11％に段階的に変更されますが、この税率変更による繰延税金資産への影響はありません。</p>	<p>3. 法人税等の税率の変更</p> <p style="text-align: center;">同左</p>																										

（持分法損益等に関する注記）

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
本投資法人には関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)
 第8期(自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日)

・ 関連当事者との取引

1. 親会社及び法人主要投資主等
一覧表のとおりです。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
一覧表のとおりです。
4. 役員及び個人主要投資主等
一覧表のとおりです。

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社の子会社	大和情報サービス株式会社	東京都台東区	200	不動産管理業	-	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	外注委託費	44,053	前払費用	10
							水道光熱費	26,250	未払費用	17,389
							その他賃貸事業費用	5,680		
							-	-	信託預り敷金及び保証金	546,000
							賃貸収入等	273,000	前受金	47,775
							修繕費等(注3)	6,660	未払費用	4,297
親会社の子会社	ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	500	不動産管理業	-	プロパティマネジメント業務委託	外注委託費	8,657	未払費用	2,712
							その他賃貸事業費用	3,299		
							修繕費等(注3)	2,410		
親会社	大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	110,120	建設業	100.0	保有不動産の修繕等	修繕費等(注3)	2,353	-	-
							融資関連費用	5,367	未払費用	5,367
役員	松竹健二郎	-	-	本投資法人執行役員兼大和ハウス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長	-	資産運用報酬の支払	資産運用報酬(注4)	38,254	未払費用	36,964

(注1) 取引金額には、消費税は含まれておりませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕費等には、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含んでいます。

(注4) 本投資法人執行役員松竹健二郎が大和ハウス・リート・マネジメント株式会社の代表者として行った取引であり、その金額は本投資法人の規約で定められた条件によっております。

・ 親会社に関する注記

親会社情報：大和ハウス工業株式会社(東京証券取引所・大阪証券取引所に上場)

第9期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

. 関連当事者との取引

1. 親会社及び法人主要投資主等
一覧表のとおりです。
2. 関連会社等
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等
一覧表のとおりです。
4. 役員及び個人主要投資主等
一覧表のとおりです。

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
親会社の子会社	大和情報サービス株式会社	東京都台東区	200	不動産管理業	-	マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託	外注委託費	42,238	前払費用	10
							水道光熱費	29,086	未払費用	20,564
							その他賃貸事業費用	2,396		
							-	-	信託預り敷金及び保証金	546,000
							賃貸収入等	273,005	前受金	47,775
							修繕費等(注3)	7,917	未払費用	3,503
親会社の子会社	ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	500	不動産管理業	-	プロパティマネジメント業務委託	外注委託費	7,740	未払費用	2,161
							その他賃貸事業費用	3,202		
							修繕費等(注3)	6,396		
親会社	大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	110,120	建設業	100.0	保有不動産の修繕等	融資関連費用	12,501	未払費用	10,395
役員	松竹健二郎	-	-	本投資法人執行役員兼大和ハウス・リート・マネジメント株式会社代表取締役社長(注4)	-	資産運用報酬の支払	資産運用報酬(注4)	35,893	未払費用	37,688

(注1) 取引金額には、消費税は含まれておりませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件の決定方法等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕費等には、工事関係の支出のほか保険対応修繕の額も含んでいます。

(注4) 松竹健二郎は平成24年7月31日付で本投資法人の執行役員を退任していますが、本取引は松竹健二郎が第三者(大和ハウス・リート・マネジメント株式会社)の前代表者として行ったものであり、報酬額は本投資法人の規約で定められた条件によっています。なお、取引金額及び期末残高は、当期中の取引金額全額を記載しています。

. 親会社に関する注記

親会社情報：大和ハウス工業株式会社(東京証券取引所・大阪証券取引所に上場)

（資産除去債務に関する注記）

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
該当事項はありません。	同左

（賃貸等不動産に関する注記）

第8期（自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日）

本投資法人では、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸商業施設等を有しています。これらの賃貸等不動産の平成24年2月29日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
20,484,054	1,845,452	18,638,602	17,690,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち主な減少額は野間大池の固定資産売却（1,681,469千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による平成24年2月29日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年2月期（第8期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

第9期（自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日）

本投資法人では、首都圏及びその他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸商業施設等を有しています。これらの賃貸等不動産の平成24年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次の通りです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
18,638,602	154,204	18,484,398	17,420,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期増減額のうち主な減少額は減価償却費（159,641千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による平成24年8月31日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年8月期（第9期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載の通りです。

(セグメント情報等に関する注記)

第8期(自平成23年9月1日至平成24年2月29日)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和情報サービス株式会社(注1)	273,000	不動産賃貸事業
株式会社ニトリ	(注2)	不動産賃貸事業

(注1) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を大和情報サービス株式会社に賃貸し、大和情報サービス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

第9期(自平成24年3月1日至平成24年8月31日)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
大和情報サービス株式会社(注1)	273,005	不動産賃貸事業
株式会社ニトリ	(注2)	不動産賃貸事業

(注1) 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を大和情報サービス株式会社に賃貸し、大和情報サービス株式会社は転借人にこれを転貸しています。

(注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

（1口当たり情報に関する注記）

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
1口当たり純資産額 484,575円 1口当たり当期純損失 48,589円 なお、1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 498,152円 1口当たり当期純利益 13,576円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日
当期純利益又は当期純損失（ ）（千円）	709,412	198,215
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益 又は当期純損失（ ）（千円）	709,412	198,215
期中平均投資口数（口）	14,600	14,600

（重要な後発事象に関する注記）

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日																								
該当事項はありません。	<p>物件の取得 本投資法人は、平成24年9月28日付で以下物件の取得に関して、売買契約を締結しました。</p> <p>平成24年11月28日取得予定物件</p> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト愛川町</td> </tr> <tr> <td>取得価格 （注1）</td> <td>2,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>神奈川県愛甲郡愛川町中津字 桜台4020番12</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト浦安</td> </tr> <tr> <td>取得価格 （注1）</td> <td>7,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県浦安市千鳥12番1</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト愛川町	取得価格 （注1）	2,600,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	神奈川県愛甲郡愛川町中津字 桜台4020番12	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト浦安	取得価格 （注1）	7,700,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	千葉県浦安市千鳥12番1	取得日	平成24年11月28日
物件名称	Dプロジェクト愛川町																								
取得価格 （注1）	2,600,000千円																								
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																								
所在地	神奈川県愛甲郡愛川町中津字 桜台4020番12																								
取得日	平成24年11月28日																								
物件名称	Dプロジェクト浦安																								
取得価格 （注1）	7,700,000千円																								
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																								
所在地	千葉県浦安市千鳥12番1																								
取得日	平成24年11月28日																								

<p style="text-align: center;">第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日</p>	<p style="text-align: center;">第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日</p>																																																
	<table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト茜浜</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>2,550,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県習志野市茜浜三丁目2番 8号</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト野田</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>5,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県野田市ニツ塚字溜井1番 1他</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト犬山</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>6,650,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>愛知県犬山市高根洞5番4他</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト寝屋川</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>4,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>大阪府寝屋川市点野二丁目24 番12号</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト茜浜	取得価格 (注1)	2,550,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目2番 8号	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト野田	取得価格 (注1)	5,100,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	千葉県野田市ニツ塚字溜井1番 1他	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト犬山	取得価格 (注1)	6,650,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	愛知県犬山市高根洞5番4他	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト寝屋川	取得価格 (注1)	4,600,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	大阪府寝屋川市点野二丁目24 番12号	取得日	平成24年11月28日
物件名称	Dプロジェクト茜浜																																																
取得価格 (注1)	2,550,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目2番 8号																																																
取得日	平成24年11月28日																																																
物件名称	Dプロジェクト野田																																																
取得価格 (注1)	5,100,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	千葉県野田市ニツ塚字溜井1番 1他																																																
取得日	平成24年11月28日																																																
物件名称	Dプロジェクト犬山																																																
取得価格 (注1)	6,650,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	愛知県犬山市高根洞5番4他																																																
取得日	平成24年11月28日																																																
物件名称	Dプロジェクト寝屋川																																																
取得価格 (注1)	4,600,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	大阪府寝屋川市点野二丁目24 番12号																																																
取得日	平成24年11月28日																																																

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日																																																
	<table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト札幌南</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>600,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>北海道北広島市輪厚中央五丁 目7番1他</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト仙台南</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>1,250,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>宮城県岩沼市空港南三丁目2番 39</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト御殿場</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>950,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>静岡県御殿場市神場字大通 2271番10</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト西広島</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)(注2)</td> <td>990,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社(A棟) 大和ハウス工業株式会社(B 棟)</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>広島県広島市安佐南区伴南二 丁目3番11号(A棟) 広島県広島市安佐南区伴南二 丁目3番13号(B棟)</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月28日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト札幌南	取得価格 (注1)	600,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	北海道北広島市輪厚中央五丁 目7番1他	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト仙台南	取得価格 (注1)	1,250,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番 39	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト御殿場	取得価格 (注1)	950,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	静岡県御殿場市神場字大通 2271番10	取得日	平成24年11月28日	物件名称	Dプロジェクト西広島	取得価格 (注1)(注2)	990,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社(A棟) 大和ハウス工業株式会社(B 棟)	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	広島県広島市安佐南区伴南二 丁目3番11号(A棟) 広島県広島市安佐南区伴南二 丁目3番13号(B棟)	取得日	平成24年11月28日
物件名称	Dプロジェクト札幌南																																																
取得価格 (注1)	600,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	北海道北広島市輪厚中央五丁 目7番1他																																																
取得日	平成24年11月28日																																																
物件名称	Dプロジェクト仙台南																																																
取得価格 (注1)	1,250,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	宮城県岩沼市空港南三丁目2番 39																																																
取得日	平成24年11月28日																																																
物件名称	Dプロジェクト御殿場																																																
取得価格 (注1)	950,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	静岡県御殿場市神場字大通 2271番10																																																
取得日	平成24年11月28日																																																
物件名称	Dプロジェクト西広島																																																
取得価格 (注1)(注2)	990,000千円																																																
取得先	ディエイチ・ファンド・ワン 合同会社(A棟) 大和ハウス工業株式会社(B 棟)																																																
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権																																																
所在地	広島県広島市安佐南区伴南二 丁目3番11号(A棟) 広島県広島市安佐南区伴南二 丁目3番13号(B棟)																																																
取得日	平成24年11月28日																																																

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日												
	<p>平成24年11月29日取得予定物件</p> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト町田</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>7,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都町田市小山ヶ丘二丁目1 番6号</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月29日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト町田	取得価格 (注1)	7,600,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1 番6号	取得日	平成24年11月29日
	物件名称	Dプロジェクト町田											
	取得価格 (注1)	7,600,000千円											
	取得先	ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社											
	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権											
	所在地	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1 番6号											
	取得日	平成24年11月29日											
	<table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト八王子</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>12,600,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>東京都八王子市南大沢三丁目 21番1他</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月29日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト八王子	取得価格 (注1)	12,600,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	東京都八王子市南大沢三丁目 21番1他	取得日	平成24年11月29日
	物件名称	Dプロジェクト八王子											
	取得価格 (注1)	12,600,000千円											
	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社											
	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権											
	所在地	東京都八王子市南大沢三丁目 21番1他											
	取得日	平成24年11月29日											
	<table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト新三郷</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>4,440,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>埼玉県三郷市新三郷ららシ ティ(注3)</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月29日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト新三郷	取得価格 (注1)	4,440,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	埼玉県三郷市新三郷ららシ ティ(注3)	取得日	平成24年11月29日
	物件名称	Dプロジェクト新三郷											
	取得価格 (注1)	4,440,000千円											
	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社											
	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権											
	所在地	埼玉県三郷市新三郷ららシ ティ(注3)											
取得日	平成24年11月29日												
<table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト浦安</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>21,400,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>千葉県浦安市千鳥11番5</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月29日</td> </tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト浦安	取得価格 (注1)	21,400,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	千葉県浦安市千鳥11番5	取得日	平成24年11月29日	
物件名称	Dプロジェクト浦安												
取得価格 (注1)	21,400,000千円												
取得先	ディエイチ・ファンド・ツー 合同会社												
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権												
所在地	千葉県浦安市千鳥11番5												
取得日	平成24年11月29日												

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日												
	<table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>Dプロジェクト岐阜</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>900,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>岐阜県安八郡輪之内町南波字 村東449番9他</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成24年11月29日</td></tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト岐阜	取得価格 (注1)	900,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	岐阜県安八郡輪之内町南波字 村東449番9他	取得日	平成24年11月29日
	物件名称	Dプロジェクト岐阜											
	取得価格 (注1)	900,000千円											
	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社											
	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権											
	所在地	岐阜県安八郡輪之内町南波字 村東449番9他											
	取得日	平成24年11月29日											
	<table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>Dプロジェクト盛岡</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>1,000,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>ディエイチ・ファンド・ツ ー合同会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>岩手県岩手郡滝沢村大釜字風 林3番18他</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成24年11月29日</td></tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト盛岡	取得価格 (注1)	1,000,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ツ ー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	岩手県岩手郡滝沢村大釜字風 林3番18他	取得日	平成24年11月29日
	物件名称	Dプロジェクト盛岡											
	取得価格 (注1)	1,000,000千円											
	取得先	ディエイチ・ファンド・ツ ー合同会社											
	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権											
	所在地	岩手県岩手郡滝沢村大釜字風 林3番18他											
	取得日	平成24年11月29日											
	<table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>Dプロジェクト土浦</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>2,880,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>茨城県土浦市本郷字原山20番 29</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成24年11月29日</td></tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト土浦	取得価格 (注1)	2,880,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	茨城県土浦市本郷字原山20番 29	取得日	平成24年11月29日
	物件名称	Dプロジェクト土浦											
	取得価格 (注1)	2,880,000千円											
	取得先	ディエイチ・ファンド・ス リー合同会社											
	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権											
	所在地	茨城県土浦市本郷字原山20番 29											
取得日	平成24年11月29日												
<table border="1"> <tr><td>物件名称</td><td>Dプロジェクト福岡宇美</td></tr> <tr><td>取得価格 (注1)</td><td>3,100,000千円</td></tr> <tr><td>取得先</td><td>ディエイチ・ファンド・ツ ー合同会社</td></tr> <tr><td>資産の種類</td><td>不動産を信託財産とする信託 の受益権</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 野口384番15他(A棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 稲木369番15他(B棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 稲木369番11(C棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野 字岩長浦316番590(D棟)</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成24年11月29日</td></tr> </table>	物件名称	Dプロジェクト福岡宇美	取得価格 (注1)	3,100,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・ツ ー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権	所在地	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 野口384番15他(A棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 稲木369番15他(B棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 稲木369番11(C棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野 字岩長浦316番590(D棟)	取得日	平成24年11月29日	
物件名称	Dプロジェクト福岡宇美												
取得価格 (注1)	3,100,000千円												
取得先	ディエイチ・ファンド・ツ ー合同会社												
資産の種類	不動産を信託財産とする信託 の受益権												
所在地	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 野口384番15他(A棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 稲木369番15他(B棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野字 稲木369番11(C棟) 福岡県糟屋郡宇美町大字井野 字岩長浦316番590(D棟)												
取得日	平成24年11月29日												

第8期 自 平成23年9月1日 至 平成24年2月29日	第9期 自 平成24年3月1日 至 平成24年8月31日																								
	<table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>Dプロジェクト鳥栖</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>2,100,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>ディエイチ・ファンド・スリー合同会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2他</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月29日</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>物件名称</td> <td>フォレオせんだい宮の杜</td> </tr> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>6,040,000千円</td> </tr> <tr> <td>取得先</td> <td>大和ハウス工業株式会社</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産を信託財産とする信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号(A棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番1号(B1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番2号(B2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番3号(B3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番6号(C1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番10号(C2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番8号(C3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番7号(C4棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番31号(D1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番30号(D2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番32号(D3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番1号(E1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番2号(E2棟)</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>平成24年11月29日</td> </tr> </table> <p>(注1) 取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでおりません。</p> <p>(注2) ディエイチ・ファンド・ワン合同会社からの取得価格530,000千円(A棟)及び大和ハウス工業株式会社からの取得価格460,000千円(B棟)の合計額を記載しています。</p> <p>(注3) 賃借人の承諾が得られなかったため、住居表示の詳細は開示しておりません。</p>	物件名称	Dプロジェクト鳥栖	取得価格 (注1)	2,100,000千円	取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	所在地	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2他	取得日	平成24年11月29日	物件名称	フォレオせんだい宮の杜	取得価格 (注1)	6,040,000千円	取得先	大和ハウス工業株式会社	資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	所在地	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号(A棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番1号(B1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番2号(B2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番3号(B3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番6号(C1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番10号(C2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番8号(C3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番7号(C4棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番31号(D1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番30号(D2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番32号(D3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番1号(E1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番2号(E2棟)	取得日	平成24年11月29日
物件名称	Dプロジェクト鳥栖																								
取得価格 (注1)	2,100,000千円																								
取得先	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																								
所在地	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原1623番2他																								
取得日	平成24年11月29日																								
物件名称	フォレオせんだい宮の杜																								
取得価格 (注1)	6,040,000千円																								
取得先	大和ハウス工業株式会社																								
資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権																								
所在地	宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番5号(A棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番1号(B1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番2号(B2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番3号(B3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番6号(C1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番10号(C2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番8号(C3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目14番7号(C4棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番31号(D1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番30号(D2棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目6番32号(D3棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番1号(E1棟) 宮城県仙台市宮城野区東仙台四丁目7番2号(E2棟)																								
取得日	平成24年11月29日																								

(7)【附属明細表】

A. 有価証券明細表

(イ) 株式及び投資証券以外の有価証券

種類	銘柄	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円)	評価損益 (千円)	備考
国債証券	30年分離元本国債 (第27回)	5,973	6,209	235	営業保証金として供託しています。
合計		5,973	6,209	235	

B. デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

C. 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘 要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	-	
有形 固定 資産	信託建物 (附属設備含 む)	9,998,580	5,437	-	10,004,018	1,267,381	152,723	8,736,636	-
	信託構築物	347,918	-	-	347,918	57,251	6,917	290,666	-
	信託土地	9,457,094	-	-	9,457,094	-	-	9,457,094	-
	信託建設仮勘 定	-	5,840	-	5,840	-	-	5,840	-
小計	19,803,594	11,277	-	19,814,871	1,324,633	159,641	18,490,238	-	
無形固定資産	-	-	-	-	-	-	-	-	
合計	19,803,594	11,277	-	19,814,871	1,324,633	159,641	18,490,238	-	

D. その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E. 投資法人債明細表

該当事項はありません。

F．借入金等明細表

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	-	3,119,076	-	3,119,076	0.48%	平成25年 6月12日	(注3)	大和ハウス工業株式会社による連帯保証 (注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	-	3,119,076	-	3,119,076				
	株式会社三井住友銀行	-	3,119,076	-	3,119,076				
	三井住友信託銀行株式会社(注2)	-	3,042,769	-	3,042,769				
	計	-	12,400,000	-	12,400,000				
長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	3,119,076	-	3,119,076	-	0.48%	平成25年 6月12日	(注3)	大和ハウス工業株式会社による連帯保証 (注4)
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,119,076	-	3,119,076	-				
	株式会社三井住友銀行	3,119,076	-	3,119,076	-				
	三井住友信託銀行株式会社(注2)	3,042,769	-	3,042,769	-				
	計	12,400,000	-	12,400,000	-				
合計	12,400,000	12,400,000	12,400,000	12,400,000					

(注1) 「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 中央三井信託銀行株式会社と住友信託銀行株式会社は、中央三井アセット信託銀行株式会社とともに、平成24年4月1日付で合併し、三井住友信託銀行株式会社に商号を変更しました。

(注3) 借入金の使途は、借入金の返済資金です。

(注4) 当該保証による大和ハウス工業株式会社への融資関連費用（保証料）が発生していません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成24年8月31日現在）

	金額
・資産総額	21,330,677,314円
・負債総額	14,057,656,715円
・純資産総額（ - ）	7,273,020,599円
・発行済数量	14,600口
・1口当たり純資産額（ / ）	498,152円

（注）資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(2) 借入れの状況

本投資法人の平成24年8月31日現在の借入状況は、以下のとおりです。

	区分	借入残高 (千円)	返済期限	返済方法 (注1)	使途	摘要 (注2)
	借入先					
1年内返済予定の 長期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	3,119,076	平成25年 6月12日	期限一括返済	借入金の 返済資金	大和ハウス工 業株式会社によ る連帯保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,119,076				
	株式会社三井住友銀行	3,119,076				
	三井住友信託銀行株式会社	3,042,769				
	計	12,400,000				

(注1) 上記借入れに関し、本投資法人の上場その他一定の条件が成就した場合、借入れの全部又は一部を期限前弁済することができるものとされており、本募集後上場（売買開始）日までの間にその全部について期限前弁済を行う予定です。

(注2) 上記(注1)記載の上記借入れの全額期限前弁済に伴い、当該連帯保証は解除される予定です。

借入れの予定

(イ) タームローン

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを上場後に行います。ただし、かかる借入れは別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、下記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分	借入先	借入予定 金額 (注4)	利率 (注5)	変動・ 固定の 区分	返済期限	返済方法 (注7)	使途	摘要
長期	三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	200億円	基準金利に0.3% を加えた利率 (注6)	固定	借入実行日より 3年後の応当日	期限一括 弁済	取得予定 資産の購 入及びそ れに関連 する費用	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	150億円	基準金利に0.4% を加えた利率 (注6)	固定	借入実行日より 4年後の応当日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	160億円	基準金利に0.5% を加えた利率 (注6)	固定	借入実行日より 5年後の応当日			
	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	100億円	基準金利に0.7% を加えた利率 (注6)	固定	借入実行日より 7年後の応当日			

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社りそな銀行により組成されます。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社により組成されます。

(注3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほコーポレート銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社日本政策投資銀行により組成されます。

(注4) 上記借入予定金額は、本書の日付現在の予定額です。実際の借入金額は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注6) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の午前10時時点の当該期間におけるスワップオフアードレートにT/Lスプレッド(365日換算)を加えた金利です。

(注7) 上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入れの一部又は全部を期限前弁済することができます。

(ロ) コミットメントライン契約

本投資法人は、将来において取得予定資産以外の資産を購入する等資金調達の必要が生じた場合に備えて、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で借入限度額合計100億円のコミットメントライン契約を締結する予定です。ただし、かかる契約の締結は別途定められる条件をすべて充足することに加え、上記の各行による審査手続きにおける最終的な決裁の完了等を条件とします。

第6【販売及び買戻しの実績】

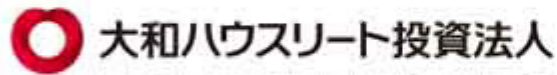
計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自平成19年9月14日 至平成20年8月31日)	平成19年9月14日	400	0	400
第1期 (自平成19年9月14日 至平成20年8月31日)	平成19年12月11日	6,800	0	7,200
第2期 (自平成20年9月1日 至平成21年2月28日)	平成20年12月10日	7,400	0	14,600

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称を記載し、本投資法人及び取得済資産又は取得予定資産のテナントのロゴマークや写真、図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかると請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、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。」
6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。



大和ハウスリート投資法人

新設物件発行及び投資口市場価格届出書（交付目録見書）



本届出目録見書により行う大和ハウスリート投資法人投資口43,700,000,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口2,570,000,000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25年法律第25号、その他の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第5条により有価証券届出書を平成24年10月24日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力発生していません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。本書は、金融商品取引法に基づき投資者に交付しなければならない届出見書（交付目録見書）です。金融商品取引法上、投資者は、請求により上記の有価証券届出書第三号の内容を記載した届出見書（請求届出見書）の交付を受けることができ、投資者



「安定性」を最重要視した運用

大和ハウスリート投資法人は、その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに、運用資産の健全な成長を図ることにより、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。



がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求記録簿が活用されています。

【金融商品取引法等に関する法律に準ずる重要事項】

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的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、制度等、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。

（注）本書に掲載されている写真は、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現状と一致していません。



インベストメント・ハイライト

Investment Highlights

長期的に安定収益を実現できる高機能型物流施設及び 専門店集積型商業施設への投資

- ・ 法人テナントとの長期契約が可能であり、稼働率も安定している物流施設及び商業施設の2つのアセットタイプへの投資による「安定性」を最重要視した運用
- ・ 「高機能型物流施設」^(注1)及び「専門店集積型商業施設」^(注2)への投資によりキャッシュフローの安定したポートフォリオの構築を目指す

(注1) 「高機能型物流施設」とは、本投資法人が暫定的に考える立場に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える生産・流通・消費の付加価値を創出し、収益を創出した物流施設を指し、以下同様です。

(注2) 「専門店集積型商業施設」とは、本投資法人の商業施設とすることを目的に所在し、テナントサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を併せて集積され、その地域の消費者が購買しやすいテナント集積及び付帯する商業施設、又は同じ消費者の購買活動と一体となっている商業施設群のいずれか形態で構築している商業施設を指し、以下同様です。

物流施設と商業施設の豊富な開発実績を有する 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が有する企画開発力、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

外部成長

大和ハウスグループとのパイプライン・サポート等に関する覚書(サポート契約)を最大限に活用した、競争力の高い資産の取得による資産規模の着実な成長を図る

内部成長

大和ハウスグループの運営管理ノウハウを最大限に活用した「ライフサイクルコスト」^(注)の最適化

(注)「ライフサイクルコスト」とは、建物の設計から竣工、運用、解体までの建物のライフサイクルにかかる総費用を指しています。



投資主利益に配慮した運営体制の確保

- ・大和ハウスによる投資口の保有(セიმポート出資)
- ・投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保
- ・利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

安定した財務運営

- ・安定したバンクフォーメーション
- ・借入れの長期化と返済期限の分散・コミットメントラインの設定
- ・長期発行体格付(株式会社日本格付研究所) AA-(安定的)(本書の日付現在)
上記格付は、本投資法人の投資口に付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間質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間質に供される予定の信用格付はありません。

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	24 物件	114,519 百万円	稼働率	99.99 %
・物流施設	19 物件	89,010 百万円	NOI利回り(注1)	5.9 %
・商業施設	5 物件	25,509 百万円		

(注1) NOI利回り(注1)は取得(予定)建物

(注2) 注釈1、注2(東証)の「ファンド情報」より「ファンドの状況」を参照してください。①:取得済、②:取得済または取得予定資産の取得)もご参照ください。



Investment Policy of Daiwa House REIT

長期的な安定収益の確保

本投資法人は、基本方針である「安定性」を最重要視した運用を達成するため、物流施設と商業施設を投資対象とし、中でも「高機能型物流施設」及び「専門店舗集積型商業施設」への投資によって投資主への安定した運用成果の分配を目指します。

人々の生活に密着した必要不可欠な資産

本投資法人は、生産者と消費者を繋ぐ物流施設と、流通小売企業と消費者を繋ぐ商業施設を、いずれも消費者との接点となる、人々の生活に密着した分野に係る資産と考えています。すなわち、これらの資産は、いかなる経済環境のもとにおいても必要不可欠なものであり、今後も安定的な需要が見込まれると考えています。



物流施設及び商業施設は長期にわたり
安定的な収益を確保するのに適したアセットタイプ



長期契約による安定した収益の確保

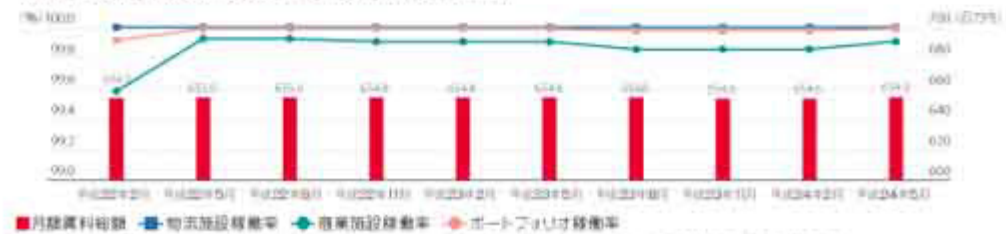
本投資法人は、物流施設及び商業施設について、他の用途の不動産と比較した場合、法人テナントとの長期契約が可能であり、かつ稼働率も安定しているという傾向があるため、長期にわたり安定的な収益を確保するのに適したアセットタイプであると考えています。

・賃貸借契約の状況（取得済資産及び取得予定資産）（平成24年8月31日現在）



※1）上記のグラフの縦軸は、左が「第二種ファンド情報」、右「ファンドの状況」を指し、横軸は、「取得済資産」「取得予定資産」の区別がなされています。

・稼働率及び月額賃料総額の推移（取得（予定）資産）



※1）上記のグラフの縦軸は、左が「第二種ファンド情報」、右「ファンドの状況」を指し、横軸は、「取得済資産」「取得予定資産」の区別がなされています。

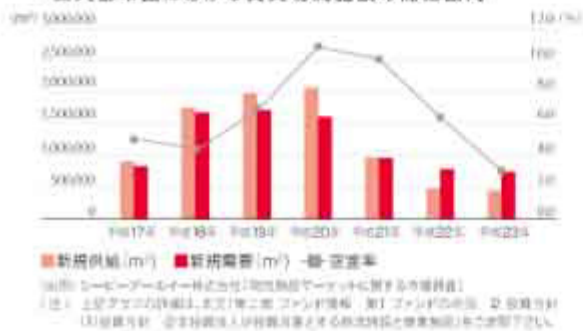


Logistics

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あるものと本投資法人は考えています。

・三大都市圏における賃貸物流施設の需給動向



・大規模先進的物流施設が市場量に占める割合



■大規模先進的物流施設 1.8% 8,535,002m²
 ■その他物流施設 98.2% 453,805,187m²

(注) コーヒーチェーンメーカーと当社2社が施設提供マーケットに関する市場調査
 (注) 上記データの詳細は、本文「第2章 フロンティア開発」第1「フロンティア市場」②「投資方針」
 (注) 投資方針 (注) 投資方針 ②本投資法人が投資対象とする地域特性と事業類型(注)を参照下さい。

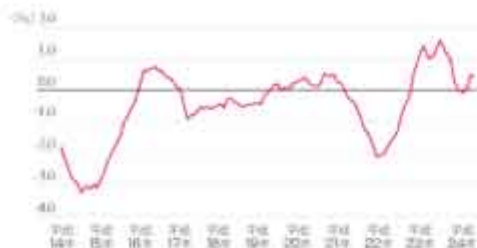


Retail

商業施設を取り巻く事業環境

商業施設を取り巻く事業環境については、足許においては全国的にゆるやかな回復傾向が見られます。小売業の業種別商品販売額の構成比の推移を見ると、専門店の販売額が最も高い割合を占めています。また、専門スーパー、コンビニエンスストア及びドラッグストアは伸びを見せている一方で、百貨店及び総合スーパーは減少傾向にあり、小売業の業種別構成比率には大きな変化が起きています。

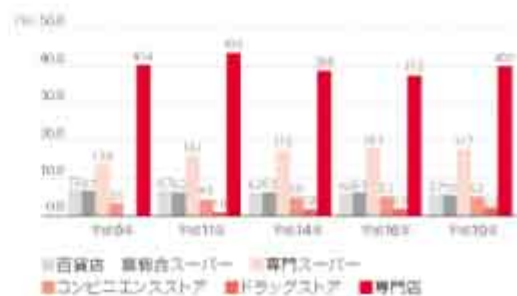
・小売販売額の前年同月比推移



出所) 経済産業省「商業販売額統計」

(注) 上記グラフの縦軸は、本表「第2部」の「テナント情報」欄「テナントの状況」の「伸び率」に「(1) 前年同月比」の「伸び率」が記載付与される業種別売上高(億円)を100とした場合の値。

・小売業の業種別商品販売額の構成比の推移



出所) 経済産業省「商業販売額」

(注) 上記グラフの縦軸は、本表「第2部」の「テナント情報」欄「テナントの状況」の「伸び率」に「(1) 前年同月比」の「伸び率」が記載付与される業種別売上高(億円)を100とした場合の値。

「高機能型物流施設」及び「専門店舗型商業施設」への投資

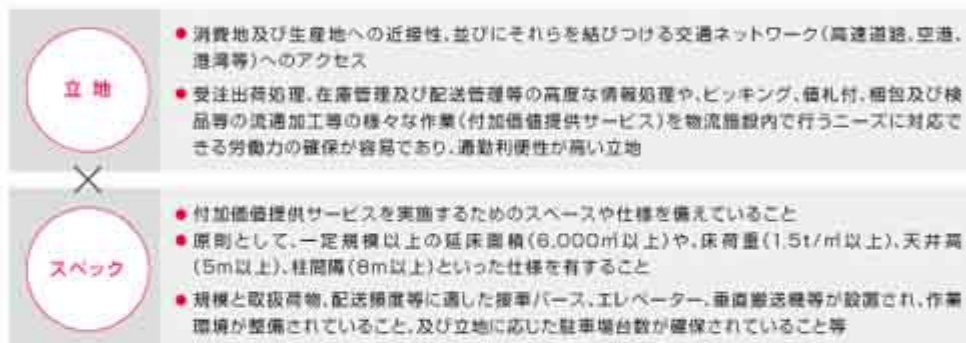
Outline of Daiwa House REIT

高機能型物流施設への投資

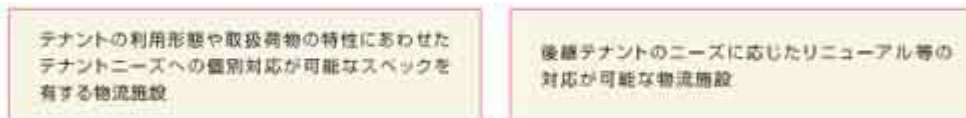
高機能型物流施設は、物流施設として求められる立地とスペック、幅広い物流テナントのニーズに対応できる汎用性等の特徴に照らして、長期安定的なキャッシュフローの確保を実現できる運用資産であると本投資法人は考えています。

■ 物件選定基準

本投資法人は、その投資対象とする高機能型物流施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地とスペックの二つの観点について以下の考え方に基き、物件選定を進めていきます。



更に、長期的に安定した資産運用の選択肢を確保するために、以下の二つの観点にも配慮して物件選定を行います。

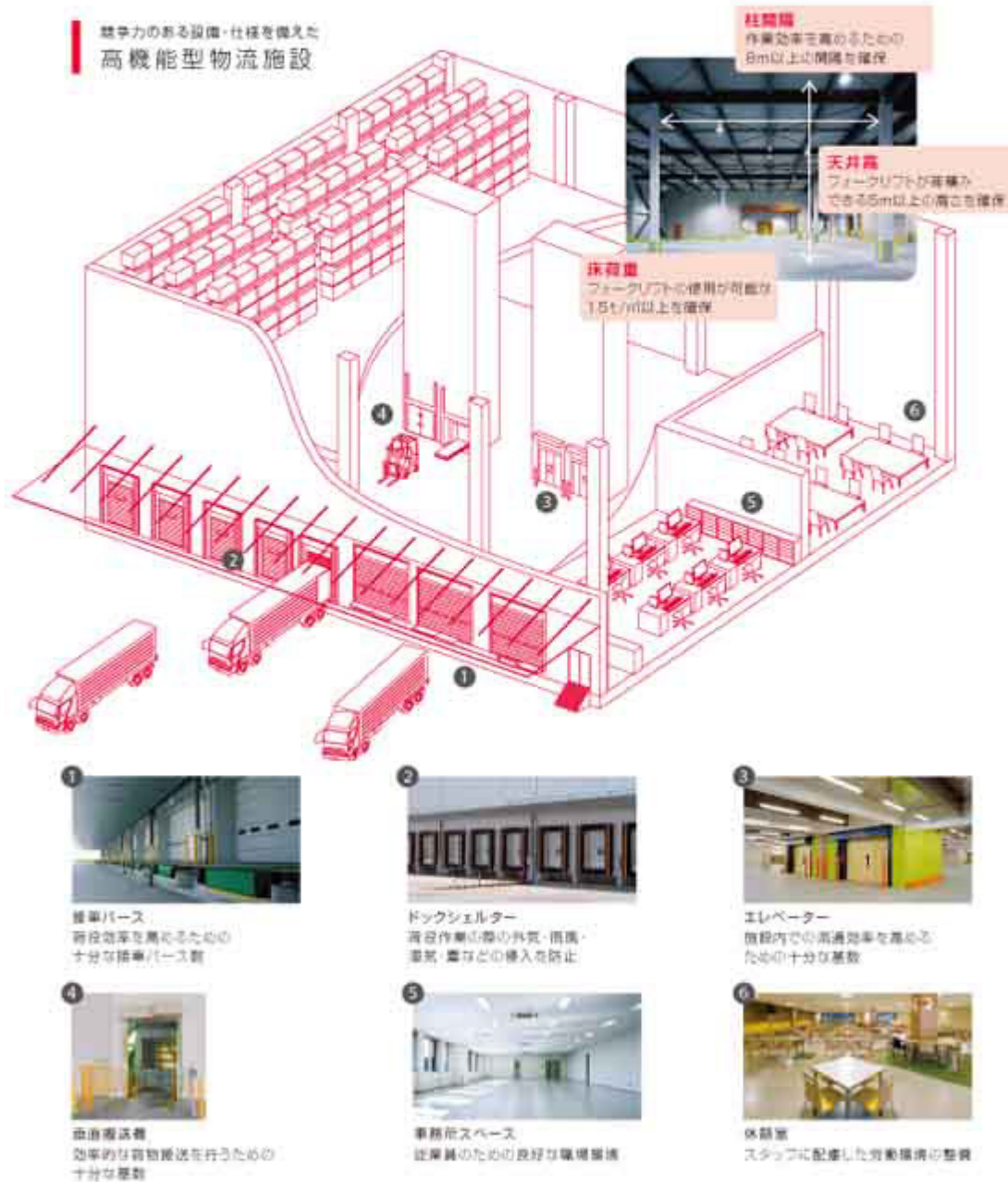


■ 当初ポートフォリオ（物流施設）

当初ポートフォリオには、大和ハウスが展開する代表的な物流施設ソリューション事業（ロプロジェクト）シリーズの組入れを予定しています。これらは、いずれもテナントの求める立地、規模、設備・仕様水準を十分に充足しており、テナント満足度が高く、また、テナントと大和ハウスグループとの強固な信頼関係に基づき、その多くにおいては契約期間が10年以上の長期の賃貸借契約が締結されています。



（注）上記各グラフの図表は、本資料第2巻「ファンド情報」第1章「ファンドの概要」2.投資方針、（注）投資方針、各ポートフォリオ構成表等）をご参照下さい。



(注) 新築入居物件は、上記設備のすべてを備えている訳ではありません。

「高層型物産施設」及び「専門店集積型商業施設」への投資

Outline of Daiwa House REIT

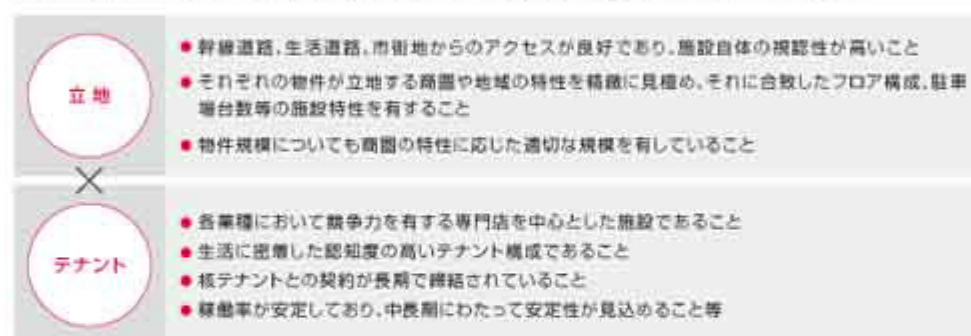
専門店集積型商業施設への投資

専門店集積型商業施設は、商業施設として長期的に安定的な集客力を維持できるための要件として、幹線道路、生活道路、市街地からのアクセスが良好であること、各業種において競争力を有する専門店を中心とした施設であること、生活に密着した認知度の高いテナント構成であること、核テナントとの長期契約が締結されていることなどから、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。

(注) 賃貸面積が2,000坪以上のテナントを指します。

■ 物件選定基準

本投資法人は、その投資対象とする専門店集積型商業施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地とテナントの二つの観点について以下の考え方に基づき、物件選定を進めていきます。



■ 当初ポートフォリオ(商業施設)

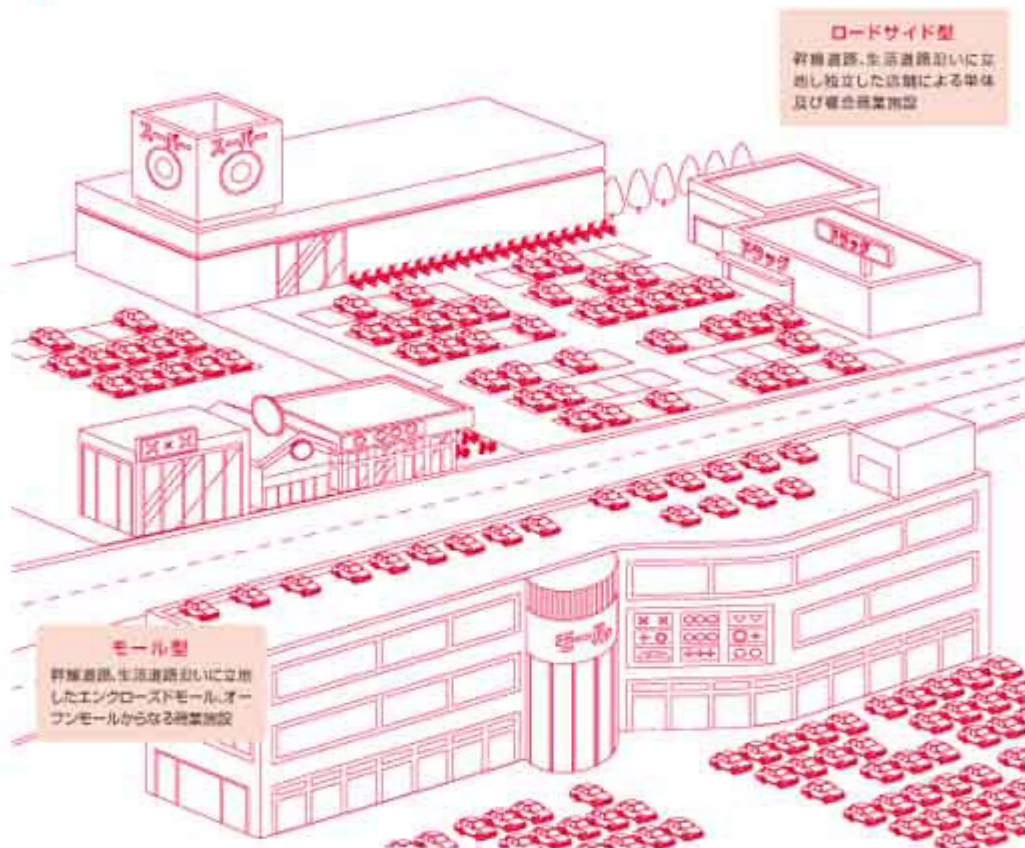
当初ポートフォリオは、大和ハウスグループが手がけ、いずれも商品やサービスが消費者に広く認知されている専門店を核とする施設で構成し、大和ハウスグループによる長期のサブリース型マスターリース契約が締結されているものが商業施設の取得資産及び取得予定資産の55.5%(年間賃料ベース)を占めるなど、長期安定的なキャッシュフローの創出を可能にしています。



(注) 1. 上記各グラフの図解は、本投資法人のポートフォリオの状況を示しています。2. 図解は、(注)1.の図解とは異なる場合があります。

競争力のある専門店を中心とする

専門店集積型商業施設



・取得済資産及び取得予定資産の主なテナント



※1 西松屋グループにて、テナントテナント業種については記載しておりません。



■ 戸建住宅



■ 賃貸住宅



■ マンション



■ 住居ストック

（注）上記各物件について、本報告の作成時点、本投資法人が取得する予定はありません。

Collaboration

外部成長と内部成長に向けた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、全国の豊富な土地情報と顧客基盤に裏付けられた物流施設と商業施設の豊富な開発実績を有する大和ハウスグループとのコラボレーションを通じて、競争力の高い資産の取得による資産規模の着実な成長を図り、更には、資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により、資産価値の維持・向上を目指します。



■ 大和ハウスのREIT戦略

- 大和ハウスは、テナントが主として法人である物流施設と商業施設については本投資法人に対して、物件情報の提供や優先的売買交渉権の付与等を行うサポート契約を締結し、本投資法人の成長戦略を支える方針です。
- 大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、本投資口の保有を継続する意向です。



■ 商業施設



■ 商業施設



■ 健康余暇



■ その他

(注) 上記各物件について、半端の物件存在、未収増上益取得する予定は行っておりません。

大和ハウスグループの概要

大和ハウスグループは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」の理念を掲げて、戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設、健康余暇及びその他の8事業を主として行っており、生活基盤産業への総合的な事業を展開しています。



(注1) 大和ハウス工業株式会社「第73期決算説明会報告書」

(注2) 売上高とは、当期報告書への売上高を指していません。

(注3) 上記数字は連結決算数値であり、「第二部 ファイナンス情報」の「ファンディング」の「財務諸表」の「財務諸表」の「大和ハウスグループの連結財務諸表」にて参照ください。

・大和ハウスグループの事業施設事業及び商業施設事業の業績推移



(出所) 大和ハウス工業株式会社「Financial Factbook」

(注) 本投資法人の投資対象となる物件は施設は「事業施設事業」の商業施設は「商業施設事業」の各セグメントに分類されています。「事業施設事業」には、教育施設のほか、店舗の建設、加工施設（加工工場）が含まれます。また、商業施設売上及び営業利益には、事業間の内部取引は含まれていません。

大和ハウスグループとのコラボレーションを成長戦略に活用

Outline of Daiwa House Group

大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の強み

物流施設 部門

大和ハウスグループは、物流事業者と事業に必要なパートナー（土地・建物オーナー、荷主企業等）をつなぐ「パートナーコーディネートシステム」を基盤に、土地の選定から最適な物流施設や設備の設計、施工及び運営管理まで、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

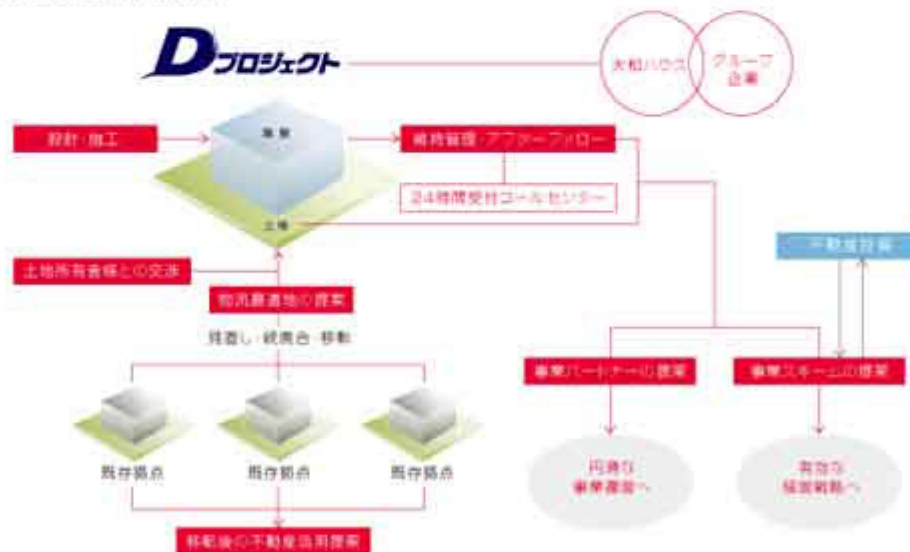
大和ハウスグループの物流施設の企画開発における特徴

- 1 テナントニーズを反映した企画・開発
- 2 テナントニーズを具現化する建設力
- 3 立地の選定力
- 4 全国的な物流事業者及び荷主企業とのネットワーク
- 5 物流施設の建設提案から始まるテナントとの強固なリレーション
- 6 グループ力を活用したリーシング力

大和ハウスによる参画型事業「Dプロジェクト」

Dプロジェクトは、大和ハウスの顧客の物流戦略に合わせ、大和ハウスが事業参画し様々な事業スキームを適用する形で、顧客の事業形態や製品特徴に合致した物流施設を顧客が土地や建物を所有しないノンアセットで事業展開することを可能にする物流不動産ソリューション事業です。

Dプロジェクトの概念図



大和ハウスグループでは物流施設開発事業「Dプロジェクト」を手がけ、これまでの開発実績及び開発予定のプロジェクトは総敷地面積で約805,700坪（平成24年4月現在）以上にのびります。その多くは、物流潤地に立地する本投資法人の投資基準に合致した高機能型物流施設であり、優良テナントと10年以上の長期の賃貸借契約が締結されています。

商業施設
部門

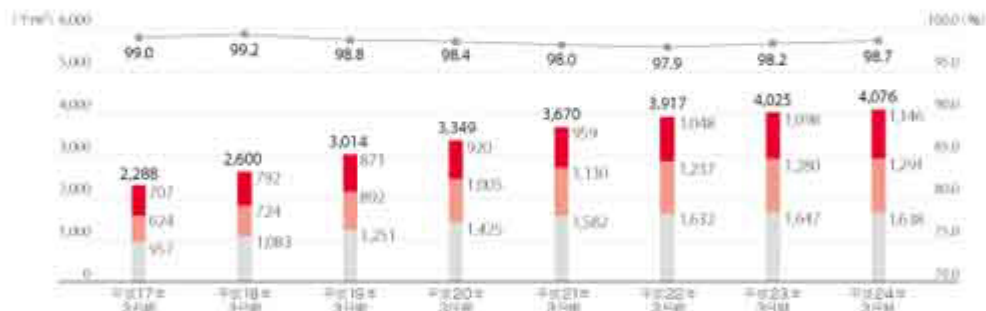
大和ハウスグループは、昭和52年から取り組んでいる商業施設の建築・開発の歴史の中で、時代の状況や立地条件に合わせて、ロードサイド型からモール型の店舗まで、様々なタイプの店舗開発を手がけています。複合商業施設では、エンクローズドモール型^(注)、オープンモール型^(注)などの多様な施設を建築し、それぞれに適した運営管理とサポート体制を推進しています。

大和ハウスグループの商業施設の企画開発における特徴

- 1 地域にあった施設づくり、街づくり
- 2 専門テナントの誘致力
- 3 企画開発から運営までの総合プロデュース力
- 4 全国的な土地情報及びテナントとのネットワーク
- 5 優良テナントとのパートナーシップ
- 6 LOCシステムを通じた土地情報と出店情報の集積

(注)「エンクローズドモール型」とは、建物内にすべての店舗を収容し、店舗の付いたモールを中核に配置するタイプのショッピングモールを指します。また、「オープンモール型」とは、店舗群を駅・モールを核とした外側に配置し、建物を取り囲むタイプの複合商業施設を指し、両者を合わせてエンクローズドモールとします。

・商業施設の転賃建物面積及び入居率の推移



※ 大和リース(大和辻商リース) ■ 大和積載サービス ■ アイソコイナル - 借入居率(右軸・3行合計)

(出典) 大和ハウス工業株式会社「Financial Factbook」

(注) 1. 入居率は、以下の算式により算出される各半期平均の入居率を公表しています。

入居率 = 入居面積 ÷ 賃貸可能面積

【算式】入居率 = (期ごとの「テナント稼働」 + 1) × コンプレイト率 ÷ 2 × 稼働率 (注) 1. 計算方法 (注) 2. 大和ハウスグループの「コア6レーシング」をご参照ください。

(注) 2. 稼働率は、計算上の稼働率として公表しています。したがって、記載されている数値をそのまま比較して仕訳後と一致しない場合があります。

・大和ハウスの物販及び外食テナントの施工実績の一例(平成19年度～平成23年度)

マクドナルド	ドコモショップ	スキ薬局	丸亀製菓
かつぱ寿司	ABC-MART	コスモス薬品	クスリのアオキ
スシロー	すき家	洋服の青山	スターバックスコーヒー
西松屋	五右衛門	クリエイトSD	銀鏡市場
ワークマン	ユニクロ	ツルハドラッグ	はま寿司
ウエルシア	くら寿司	auショップ	幸楽苑

大和ハウスグループとのコラボレーションを成長戦略に活用

Outline of Daiwa House Group

大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の開発実績

大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の主な開発実績(平成24年4月現在)



(注) 大和ハウス工業株式会社

(注) 上記の物件については、本報告の発行時点、取得予定段階に該当する物件については当該法人が取得する予定は未定です。

詳細は本報告1章(2)節「フロント情報」第1「フロントの状況」を参照ください。④大和ハウスグループとのコラボレーション」もご参照下さい。

■ 開発物件及び開発中物件の一例

物流施設部門



Dプロジェクト松戸B棟



Dプロジェクト西淀川パートII



Dプロジェクト三郷インターB棟（完成予定図）



Dプロジェクト相模原（完成予定図）

物件名称	所在地	竣工(予定)年月	延床面積(m ²)
Dプロジェクト松戸B棟	千葉県松戸市	平成23年3月	26,731
Dプロジェクト川越B棟	埼玉県川越市	平成23年4月	17,484
Dプロジェクト西淀川パートII	大阪府大阪市	平成23年4月	39,583
Dプロジェクト川越C棟	埼玉県川越市	平成24年8月	21,164
Dプロジェクト三郷インターB棟	埼玉県三郷市	平成25年6月	73,035
Dプロジェクト相模原	神奈川県相模原市	平成25年6月	83,547

(注)上記は計画図に基いて、本表の図付図表。本投資法人が取得する予定はありません。

商業施設部門



フォレオ大津一里山



フォレオ葛葉

物件名称	所在地	竣工年月	延床面積(m ²)
フォレオ博多	福岡県福岡市	平成20年1月	29,001
イーアスつくば	茨城県つくば市	平成20年9月	125,249
イーアス札幌	北海道札幌市	平成20年10月	57,953
フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	平成20年10月	66,038
フォレオ葛葉	埼玉県久喜市	平成22年4月	18,847
ロイヤルホームセンター森ノ宮店	大阪府大阪市	平成24年10月	21,026

(注)上記は計画図に基いて、本表の図付図表。本投資法人が取得する予定はありません。

ポートフォリオの概要

Overview of Portfolio Properties

物件 番号	借託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期	取得(予定)価格		鑑定評価額 (百万円)	総賃貸可能 面積(m ²)	稼働率 (%)	PML (%)
				取得(百万円)	比率(%)				
L-B-1	プロジェクト駒田	東京都駒田市	平成18年10月1日	7,600	6.6	7,920	50,490.39	100.00	2.7
L-B-2	プロジェクト八王子	東京都八王子市	平成20年12月1日	12,600	11.0	13,000	62,394.17	100.00	6.0
L-B-3	プロジェクト新三郷	埼玉県新三郷市	平成18年6月30日	2,600	2.3	2,900	14,240.84	100.00	5.5
L-B-4	プロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	平成21年4月15日	4,440	3.9	5,520	11,289.91	100.00	0.8
L-B-5	プロジェクト浦安1	千葉県浦安市	平成17年5月31日他	7,700	6.7	8,070	36,515.81	100.00	3.5
L-B-6	プロジェクト浦安2	千葉県浦安市	平成18年4月10日	21,400	18.7	22,000	72,320.01	100.00	2.1
L-B-7	プロジェクト葛西	千葉県葛西町	平成17年10月11日	2,550	2.2	2,630	11,663.39	100.00	1.7
L-B-8	プロジェクト船田	千葉県船橋市	平成19年9月30日	5,100	4.5	5,600	29,232.53	100.00	1.7
L-B-9	プロジェクト式山	東京都式根町	平成21年12月10日	6,650	5.8	7,570	43,723.70	100.00	3.4
L-B-10	プロジェクト船橋	千葉県船橋市	平成21年2月28日	900	0.8	1,050	7,669.91	100.00	4.1
L-B-11	プロジェクト船橋川	千葉県船橋市	平成21年7月23日	4,600	4.0	5,150	11,151.51	100.00	2.7
L-B-12	プロジェクト札幌南	北海道札幌市	平成19年10月30日	600	0.5	771	6,749.10	100.00	1.9
L-B-13	プロジェクト望月	埼玉県志木市	平成14年2月13日	1,000	0.9	1,130	9,558.32	100.00	8.1
L-B-14	プロジェクト船橋南	千葉県船橋市	平成18年3月28日	1,250	1.1	1,350	11,052.27	100.00	1.5
L-B-15	プロジェクト土浦	茨城県土浦市	平成21年2月19日	2,880	2.5	3,190	17,448.86	100.00	1.6
L-B-16	プロジェクト船橋南	千葉県船橋市	平成21年1月15日	950	0.8	1,100	6,737.53	100.00	7.0
L-B-17	プロジェクト西武池袋	東京都池袋市	平成20年1月10日他	990	0.9	1,140	5,093.51	100.00	2.3
L-B-18	プロジェクト船橋南	千葉県船橋市	平成18年5月1日他	3,100	2.7	3,500	24,729.56	100.00	1.3
L-B-19	プロジェクト船橋南	千葉県船橋市	平成21年2月19日	2,100	1.8	2,470	8,826.00	100.00	4.2
借託物件19物件 計				89,010	77.7	96,061	440,887.32	100.00	—
R-M-1	アクロスモール 葛西の丘	千葉県葛西町	平成18年10月31日	7,419	6.5	6,950	41,742.84	100.00	2.4
R-M-2	フレンドシップ 大船南	千葉県船橋市	平成18年11月20日	5,040	4.4	4,330	16,380.78	99.92	13.3
R-M-3	クイズアート 船橋南	千葉県船橋市	平成20年2月17日	5,360	4.7	4,700	9,705.31	99.44	1.8
R-R-1	ライフ相模原 相模原南	神奈川県相模原市	平成19年4月25日	1,650	1.4	1,440	2,973.44	100.00	11.0
R-R-2	フレンド シップ大船南	千葉県船橋市	平成21年10月6日他	6,040	5.3	6,100	19,845.72	100.00	2.8
商業物件5物件 計				25,509	22.3	23,520	90,648.09	99.92	—
ポートフォリオ24物件 合計				114,519	100.0	119,581	531,535.41	99.99	1.9

(注) ①取得(予定)価格: ①: 取得価格、②: 取得予定価格、③: 取得価格、④: 取得価格、⑤: 取得価格、⑥: 取得価格、⑦: 取得価格、⑧: 取得価格、⑨: 取得価格、⑩: 取得価格、⑪: 取得価格、⑫: 取得価格、⑬: 取得価格、⑭: 取得価格、⑮: 取得価格、⑯: 取得価格、⑰: 取得価格、⑱: 取得価格、⑲: 取得価格、⑳: 取得価格、㉑: 取得価格、㉒: 取得価格、㉓: 取得価格、㉔: 取得価格、㉕: 取得価格、㉖: 取得価格、㉗: 取得価格、㉘: 取得価格、㉙: 取得価格、㉚: 取得価格、㉛: 取得価格、㉜: 取得価格、㉝: 取得価格、㉞: 取得価格、㉟: 取得価格、㊱: 取得価格、㊲: 取得価格、㊳: 取得価格、㊴: 取得価格、㊵: 取得価格、㊶: 取得価格、㊷: 取得価格、㊸: 取得価格、㊹: 取得価格、㊺: 取得価格、㊻: 取得価格、㊼: 取得価格、㊽: 取得価格、㊾: 取得価格、㊿: 取得価格

・当初ポートフォリオの状況(全体)



(注) ①取得(予定)価格: ①: 取得価格、②: 取得予定価格、③: 取得価格、④: 取得価格、⑤: 取得価格、⑥: 取得価格、⑦: 取得価格、⑧: 取得価格、⑨: 取得価格、⑩: 取得価格、⑪: 取得価格、⑫: 取得価格、⑬: 取得価格、⑭: 取得価格、⑮: 取得価格、⑯: 取得価格、⑰: 取得価格、⑱: 取得価格、⑲: 取得価格、⑳: 取得価格、㉑: 取得価格、㉒: 取得価格、㉓: 取得価格、㉔: 取得価格、㉕: 取得価格、㉖: 取得価格、㉗: 取得価格、㉘: 取得価格、㉙: 取得価格、㉚: 取得価格、㉛: 取得価格、㉜: 取得価格、㉝: 取得価格、㉞: 取得価格、㉟: 取得価格、㊱: 取得価格、㊲: 取得価格、㊳: 取得価格、㊴: 取得価格、㊵: 取得価格、㊶: 取得価格、㊷: 取得価格、㊸: 取得価格、㊹: 取得価格、㊺: 取得価格、㊻: 取得価格、㊼: 取得価格、㊽: 取得価格、㊾: 取得価格、㊿: 取得価格

・物流施設



■三大都市圏	85.5%	
■首都圏	71.9%	83,990百万円
■中京圏	8.5%	7,550百万円
■近畿圏	5.2%	4,600百万円
◎その他	14.5%	12,870百万円



■5年未満	40.6%	36,110百万円
■5年以上10年未満	58.3%	51,900百万円
■10年以上	1.1%	1,000百万円

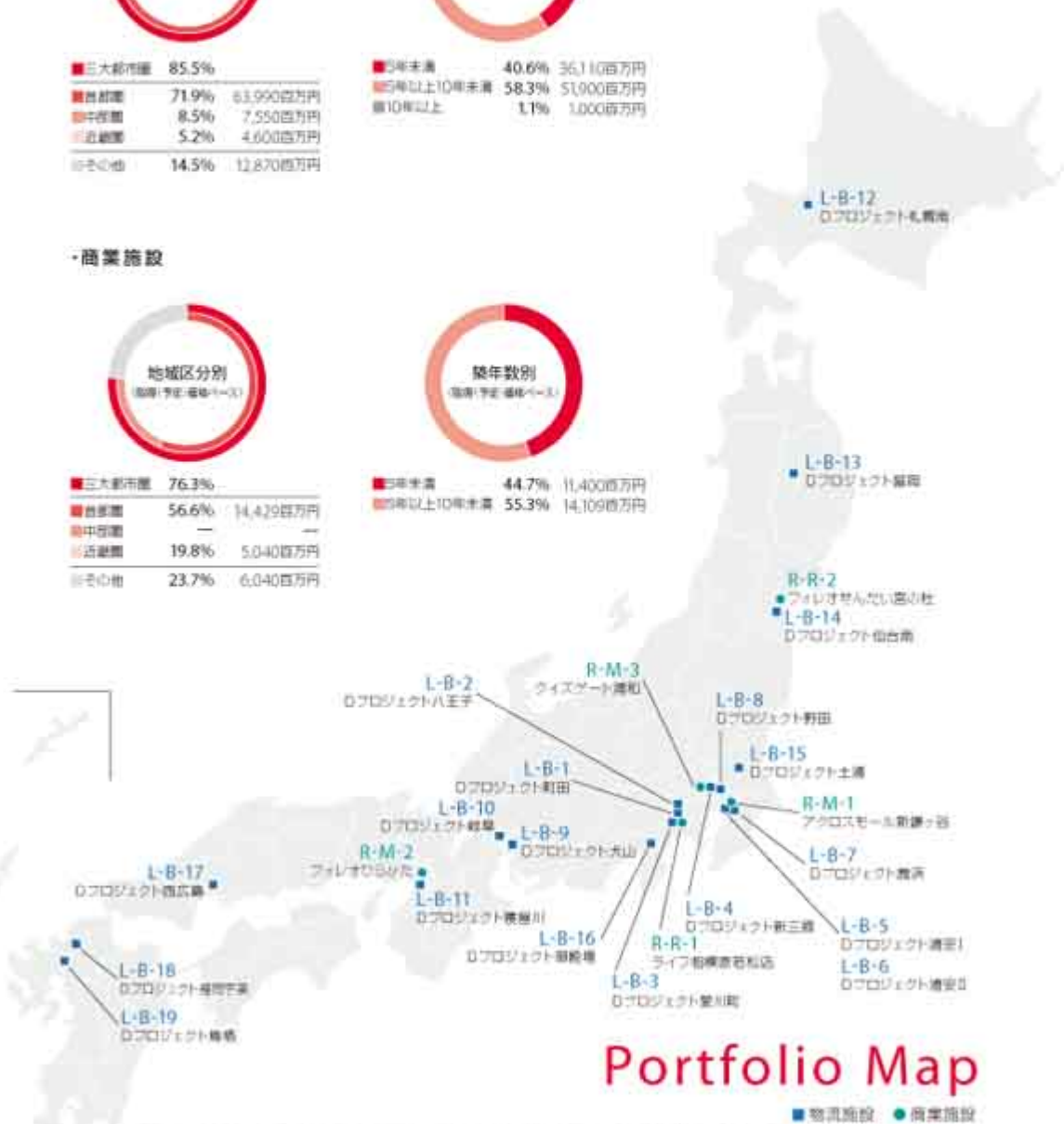
・商業施設



■三大都市圏	76.3%	
■首都圏	56.6%	14,429百万円
■中京圏	—	—
■近畿圏	19.8%	5,040百万円
◎その他	23.7%	6,040百万円



■5年未満	44.7%	11,400百万円
■5年以上10年未満	55.3%	14,109百万円



※プロジェクトの所在地は、本資料記載のマップ情報、第1マップの住所、記載された市町村庁舎、①ポータルサイトの掲載内容に準拠して示されています。

Logistics 高機能型物流施設



D-PROJECT URAHASE I

L-B-5 Dプロジェクト浦安I

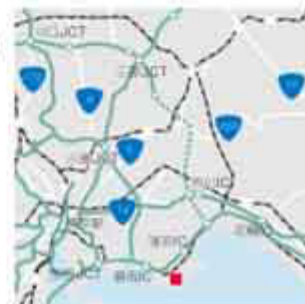
所在地 千葉県浦安市
 建築時期 平成17年5月31日竣
 土地面積 19,971.14㎡
 延床面積 36,515.81㎡

D-PROJECT URAHASE II

L-B-6 Dプロジェクト浦安II

所在地 千葉県浦安市
 建築時期 平成19年4月10日竣
 土地面積 38,456.00㎡
 延床面積 72,320.01㎡

首都高速道路湾岸線及び国道357号線から2~3kmの距離に、
 また、東京港まで約20kmに位置し、輸入物流に最適した物流施設



Overview of Portfolio Properties



PROJECT HIGHLIGHT

L-8-2 Dプロジェクト八王子

東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接し、東京都下エリアの地域配送拠点としての物流施設

所在地 東京都八王子市
 建築時期 平成20年12月1日
 土地面積 45,295.43㎡
 延床面積 58,678.15㎡



Logistics | 高機能型物流施設



D PROJECT MACHIDA
L-8-1 Dプロジェクト町田

東名高速道路「横浜町田IC」と中央自動車道「八王子IC」につながる国道16号線に近接し、首都圏南東部を中心とした広域への配送拠点としての物流施設

所在地 東京都町田市
建築時期 平成18年10月1日
土地面積 33,860.49㎡
延床面積 60,490.34㎡



D PROJECT NOZAKI
L-8-8 Dプロジェクト野田

首都圏の主要環状線である国道16号線に近接し、常磐自動車道「柏IC」から約5kmと高速道路へのアクセスも良好な物流施設

所在地 千葉県野田市
建築時期 平成19年9月30日
土地面積 34,686.75㎡
延床面積 29,190.21㎡



Overview of Portfolio Properties



D PROJECT AIKAWA-MACH

L-B-3 Dプロジェクト愛川町

至近の主要幹線道路である国道129号線の利用により八王子などの東京西部への配送が可能で、国道246号線の経由により川崎・横浜へのアクセスが良好な物流施設



所在地 神奈川県愛甲郡
建築時期 平成18年6月30日
土地面積 17,397.21㎡
延床面積 13,213.43㎡



D PROJECT NIIMI-MACH

L-B-4 Dプロジェクト新三郷

外環自動車道「三郷IC」から約3kmに位置し、首都圏広域への高速アクセスが可能で、国道298号線や国道4号線などの一般道も利用可能な物流施設



所在地 埼玉県三郷市
建築時期 平成21年4月15日
土地面積 9,816.60㎡
延床面積 11,257.04㎡



D PROJECT SAITAMA-KU

L-B-7 Dプロジェクト茜浜

東関東自動車道、並走する国道357号線及び京葉道路へのアクセスが良好で、東京都心部から千葉県を中心とした首都圏広域の消費地をカバーできる物流施設



所在地 千葉県習志野市
建築時期 平成17年10月11日
土地面積 13,000.00㎡
延床面積 11,656.89㎡

Logistics 高機能型物流施設



PROJECT INUYAMA

L-B-9 Dプロジェクト犬山

東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」から約10km,中央自動車道「小牧東IC」から約7kmと、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性を有する物流施設



所在地 愛知県犬山市
建築時期 平成21年12月10日
土地面積 46,530.67㎡
延床面積 42,093.63㎡



PROJECT Gifu

L-B-10 Dプロジェクト岐阜

名神高速道路「大垣IC」から約3km,「岐阜羽島IC」から約6km圏と高速道路へのアクセスが良好な立地であり、中部圏を中心とする消費地配送拠点として機能する物流施設



所在地 岐阜県安八郡
建築時期 平成21年2月28日
土地面積 7,333.37㎡
延床面積 6,921.06㎡



PROJECT NEYAGAWA

L-B-11 Dプロジェクト寝屋川

近畿自動車道「摂津南IC」から約5kmと交通アクセスは比較的良好で、京都方面と大阪を結ぶ主要幹線である環道1号線に接する物流施設



所在地 大阪府寝屋川市
建築時期 平成21年7月23日
土地面積 9,865.97㎡
延床面積 11,303.11㎡

Overview of Portfolio Properties



D PROJECT SAPPORO AREA
L-B-12 Dプロジェクト札幌南

札幌市と新千歳空港の中間の北広島市に位置し、
 港湾貨物の多い苫小牧エリアにつながる国道36号線にも近接する物流施設



所在地 北海道北広島市
 建築時期 平成19年10月30日
 土地面積 10,986.08㎡
 延床面積 6,749.10㎡



D PROJECT MAEBASHI
L-B-13 Dプロジェクト盛岡

東北自動車道「盛岡IC」まで5.7kmに位置し、北東北3県（青森・秋田・岩手）及び
 仙台地区への配送可能な拠点として考えることができる物流施設



所在地 岩手県岩手郡
 建築時期 平成14年9月17日
 土地面積 15,990.00㎡
 延床面積 8,849.12㎡



D PROJECT SENDAI AREA
L-B-14 Dプロジェクト仙台南

仙台東部道路「仙台空港IC」まで約3kmの距離にあり、国道4号線及び
 仙台東部自動車道により仙台中心部へのアクセスが良好な物流施設



所在地 宮城県仙台市
 建築時期 平成18年3月29日
 土地面積 17,092.58㎡
 延床面積 11,042.87㎡

Logistics 高機能型物流施設



PROJECT TOSHIMA

L-B-15 Dプロジェクト土浦

常磐自動車道「土浦北IC」から約3km、国道125号線から約1.5kmに立地し、幹線道路への交通アクセスが良好な物流施設

所在地 茨城県土浦市
建築時期 平成21年2月19日
土地面積 18,191.52㎡
延床面積 17,449.86㎡



PROJECT GUNMA

L-B-16 Dプロジェクト御殿場

東名高速道路「御殿場IC」及び「裾野IC」から約7kmに立地し、中部圏内の生産拠点間の調達物流拠点及び首都圏に向けた中継拠点として機能し得る物流施設

所在地 静岡県御殿場市
建築時期 平成21年1月16日
土地面積 6,154.07㎡
延床面積 6,457.26㎡



PROJECT HIROSHIMA

L-B-17 Dプロジェクト西広島

中国自動車道と山陽自動車道を接続する広島自動車道「広島西風新都IC」至近に立地し、山口方面、岡山方面(四国方面)及び広島市中心市街地への交通利便性を備えた物流施設

所在地 広島県広島市
建築時期 平成20年1月10日
土地面積 24,049.72㎡
延床面積 4,453.45㎡

Overview of Portfolio Properties



PROJECT FURUOKA 008

L-B-18 Dプロジェクト福岡宇美

福岡中心市街地に比較的近く、福岡空港から約6km圏と交通アクセスが比較的良好で、九州自動車道利用により九州全域を管轄する配送拠点として機能する物流施設

所在地 福岡県糟屋郡
 建築時期 平成18年5月1日也
 土地面積 31,476.78㎡
 延床面積 23,742.02㎡



PROJECT TAMA 009

L-B-19 Dプロジェクト鳥栖

九州縦断自動車道と九州横断自動車道が交差する「鳥栖IC」に近接し、九州内でも高速道路の結節点として重要な物流立地に所在する物流施設



所在地 佐賀県鳥栖市
 建築時期 平成21年2月19日
 土地面積 12,395.42㎡
 延床面積 6,504.62㎡

Retail | 専門店集積型商業施設



FOCUS SENDAI MIYAGORI

R-R-2 フォレオせんだい宮の杜

仙台市中心部から北東約3kmに位置し、周辺の住宅地からのアクセス良好な
有力テナントの集積で構成された商業施設

所在地 宮城県仙台市
建築時期 平成21年10月6日地
土地面積 42,273.93㎡
延床面積 19,845.72㎡



Overview of Portfolio Properties



ACROSSMALL SHINJUKU VALLEY R-M-1 アクロスモール新鎌ヶ谷

北総鉄道、新京成線、東武野田線の3路線が乗り入れる「新鎌ヶ谷」駅前に立地し、市内の主要幹線道路に接する商業施設

所在地 千葉県鎌ヶ谷市
建築時期 平成18年10月31日
土地面積 17,967.08㎡
延床面積 35,852.43㎡



FOREO HIRAKATA R-M-2 フォレオひらかた

国道1号線沿いに立地し、シネプレックス、スポーツデポのほか専門店や飲食店などが複合された商業施設

所在地 大塚市
建築時期 平成18年11月20日
土地面積 26,736.12㎡
延床面積 21,489.16㎡



Retail | 専門店集積型商業施設

Overview of Portfolio Properties



2024年10月現在
R-M-3 クイズゲート浦和

国道463号線及び第二産業道路が交差する地点に立地し、ファミリーが多いエリアに位置する商業施設。

所在地 埼玉県さいたま市
建築時期 平成20年2月17日
土地面積 9,917.35㎡
延床面積 17,028.40㎡



LIFE SAGAMIHARA WAKATSUKI
R-R-1 ライフ相模原若松店

政令指定都市・相模原市に所在し、小田急小田原線「相模大野」駅の北西約1.5kmに位置する、スーパーマーケットが複数店成立しうる商圏を有する地域密着型の商業施設。

所在地 神奈川県相模原市
建築時期 平成19年4月25日
土地面積 3,831.88㎡
延床面積 2,913.24㎡



投資主利益に配慮した運営体制の確保

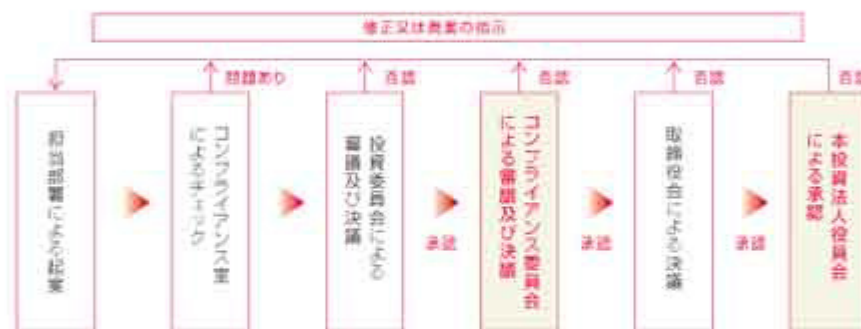
・大和ハウスによる投資口の保有（セイムポート出資）

大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、パイプライン・サポート等に関する覚書において、以下の意向を確認しています。

- 1 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する
- 2 保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する

・投資主の利益保護を目的とした意思決定フローにおける第三者性の確保

本投資法人は、利害関係者との取引を行うにあたっては、第三者である外部委員の賛成を要件とするコンプライアンス委員会の決議と、第三者である役員のみで構成され、その過半数の賛成を要件とする投資法人役員会の承認を要することとしており、第三者性を確保した運営体制を採用しています。



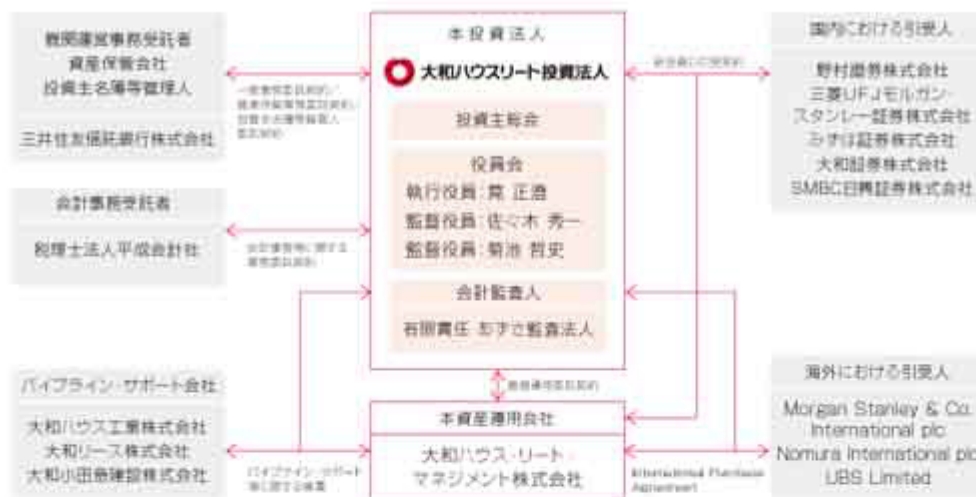
・利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本投資法人は、利害関係者との取引に関して大要以下のルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

利害関係者との取引種類	取引基準の概要
物件取得	鑑定評価額を超える場合には取得しない(注)
物件売却	鑑定評価額未満となる場合には売却しない
物件賃貸	市場価格、周辺相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して適正な賃貸条件に基づき賃貸する
PM業務委託	原則として実績、マーケット水準、役務提供の内容及び業務範囲を勘案の上、適正な条件で決定する 本資産運用会社による定期的なパフォーマンス・チェックの結果、基準に達しない場合には契約を更新しない
売買・賃貸の 媒介業務の委託	宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定する
工事発注 (1件当たり1,000万円 以上の工事)	第三者見積価格又は見積書等の検証資料を取得の上、対象物件に対する熟知度等を総合的に判断して適正価格により発注する

(注) 大和ハウスがウェブサイトのリンクした物件を売却する場合には、1名買主当たりの買戻額に、利益相反取引防止の観点から、売却した当該物件を売却した金額を控えて、売却することがあるものとします。

■ 本投資法人の仕組図



■ 本資産運用会社の概要

名称	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
資本金の額	200百万円(本書の日付現在)
大株主の状況	大和ハウス工業株式会社(100%)
代表取締役社長	名島 弘尚
登録・免許等	・宅地建物取引業 東京都知事(2)第96218号 ・取引一任代理等 国土交通大臣認可第54号 ・金融商品取引業 関東財務局長(金商)第354号

■ 財務方針

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。

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、投資口の希薄化に配慮した上で、機動的に行います。
デット・ファイナンス (LTV水準)	財務健全性の確保のため、LTV率は、60%を上限とします。 (※) LTVとは、資産負債のうち有利子負債を平均化する割合を示します。

・ 格付の状況(本書の日付現在)

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付: AA-	格付の見直し: 安定的

上記格付は、本投資法人の投資口に付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機関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機関に供される予定の信用格付はありません。

・ 借入れの予定

借入先	借入予定金額	利率	返済期限	返済方法	使途	備考
三井住友信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする信託融資	200億円	基準金利に0.3% を加えた利率	借入実行日より 3年後の応当日			
株式会社みずほコーポレート銀行及び株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする信託融資	150億円	基準金利に0.4% を加えた利率	借入実行日より 4年後の応当日			
株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする信託融資	180億円	基準金利に0.5% を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日			
株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする信託融資	100億円	基準金利に0.7% を加えた利率	借入実行日より 7年後の応当日			

(注)上記各借入の利率については、本投資法人の取締役会、第5回株主総会の承認を経て、貸付業者との間で、貸付条件の予定が合意された。

独立監査人の監査報告書

平成24年10月10日

大和ハウスリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	浅野 俊治 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	田澤 治郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている大和ハウスリート投資法人の平成23年9月1日から平成24年2月29日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び注記表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大和ハウスリート投資法人の平成24年2月29日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しています。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成24年10月10日

大和ハウスリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	浅野 俊治 印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	田澤 治郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている大和ハウスリート投資法人の平成24年3月1日から平成24年8月31日までの第9期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、大和ハウスリート投資法人の平成24年8月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得に係る売買契約の締結を行っている。

当該事項は当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券届出書提出会社）が別途保管しています。
2. 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。