

2018年2月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目4番8号
大和ハウスリート投資法人
代表者名 執行役員 川西次郎
(コード番号：8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 土田耕一
問合せ先 取締役財務企画部長 塚本晴人
TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得の決定に際しては、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。）及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得及び貸借の概要

(1) 取得予定資産

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	所在地	取得 予定日	取得予定価格 (百万円) (注)	鑑定評価額 (百万円)	取得先
LM-002	DPL 福岡糟屋	物流施設	福岡県 糟屋郡	2018年 4月10日	13,300	13,300	大和ハウス工業株式会社
LB-009	Dプロジェクト 犬山 (追加取得)	物流施設	愛知県 犬山市	2018年 4月10日	2,100	2,190	ディエイチ・ファン ド・ファイブ合同会社
LB-047	Dプロジェクト 川越IV	物流施設	埼玉県 川越市	2018年 4月10日	5,600	5,730	ディエイチ・ファン ド・ファイブ合同会社
LB-048	Dプロジェクト 久喜VII	物流施設	埼玉県 久喜市	2018年 4月10日	1,040	1,100	ディエイチ・ファン ド・ファイブ合同会社
LB-049	Dプロジェクト 千葉北	物流施設	千葉県 千葉市	2018年 4月10日	7,640	7,650	大和ハウス工業株式会社
LB-050	Dプロジェクト 松戸II	物流施設	千葉県 松戸市	2018年 4月10日	8,200	8,310	大和ハウス工業株式会社

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	所在地	取得 予定日	取得予定価格 (百万円) (注)	鑑定評価額 (百万円)	取得先
LB-051	Dプロジェクト 富里II	物流施設	千葉県 富里市	2018年 4月10日	6,900	6,990	大和ハウス工業株式会社
LB-052	Dプロジェクト 大阪平林	物流施設	大阪府 大阪市	2018年 4月10日	3,600	4,320	大和ハウス工業株式会社
LB-053	Dプロジェクト 仙台東II	物流施設	宮城県 仙台市	2018年 4月10日	7,300	7,370	大和ハウス工業株式会社
LB-054	Dプロジェクト 上三川	物流施設	栃木県 河内郡	2018年 4月10日	7,900	7,940	ディエイチ・ファン ド・ファイブ合同会社
LB-055	Dプロジェクト 富士	物流施設	静岡県 富士市	2018年 4月10日	3,600	3,650	大和ハウス工業株式会社
LB-056	Dプロジェクト 鳥栖III	物流施設	佐賀県 鳥栖市	2018年 4月10日	9,200	9,380	ディエイチ・ファン ド・ファイブ合同会社
RM-009	フォレオ大津一里山	商業施設	滋賀県 大津市	2018年 4月3日	8,100	8,400	大和ハウス工業株式会社
RM-010	フォレオ博多	商業施設	福岡県 福岡市	2018年 4月3日	3,200	3,530	大和ハウス工業株式会社
RR-006	ロイヤルホームセン ター森ノ宮(底地)	商業施設	大阪府 大阪市	2018年 3月27日	4,500	5,170	ロイヤルホームセン ター株式会社
HO-001	ダイワロイネットホ テル横浜関内	ホテル	神奈川県 横浜市	2018年 4月3日	4,800	4,930	株式会社フジタ
合計					96,980	99,960	—

(注) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

- (2) 売買契約締結日 : 2018年2月28日
- (3) 取得予定日 : 上記(1)の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
- (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金 : 新投資口の発行による手取金、借入金及び自己資金(注1)
- (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (7) 年間賃料合計(注2) : 5,965百万円
- (8) 敷金・保証金合計(注3) : 3,255百万円

(注1) 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 「年間賃料」は、2017年12月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額)を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の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。売上歩合賃料については、2017年12月の売上に連動した月額売上歩合賃料をいいます。なお、「パススルー型マスターリース契約」とは、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をいい、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。また、「サブリース型マスターリース契約」とは、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をいいます。

(注3) 「敷金・保証金」は、2017年12月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額(複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が契約されている信託不動産については、その合計額)を記載し

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

ています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、長期的な安定収益の確保を図ることができると判断したため、取得予定資産の取得及び貸借を決定しました。取得予定資産の取得は、全て大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得です。

各取得予定資産の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

なお、本投資法人は、取得予定資産の賃借人（以下「テナント」といいます。）に関して、2017年11月21日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産である不動産信託受益権の概要は、以下の表のとおりです。

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

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

<物流施設>

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

<居住施設>

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

<商業施設>

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクロズドモール、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

- ・「取得予定日」は、各取得予定資産の取得について、当該取得に係る売買契約書に記載された取得予定年月日を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「取得予定価格」とは、本投資法人の取得予定資産に係る各売買契約書に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）をいいます。
- ・「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、取得予定資産について、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・所在地の「地番」欄には、各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの 1 筆の地番）を、所在地の「住所」欄には、住居表示（住居表示のない各信託不動産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの 1 所在地）を、それぞれ記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して、信託受託者が保有する権利又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約に基づき信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第 7 条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」欄には、建築基準法第 52 条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、現況とは一致しない場合があります。
- ・建物の「種類」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- ・建物の「構造」・「階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、附属建物は含まれていません。
- ・建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、取得予定資産について、設定されている担保がある場合、又は各取得予定資産について、本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
- ・「調査書日付」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。
- ・「PML」欄には、年超過確率 0.21%（再現期間 475 年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格(注)に対する比率（%）で示した数値を記載しています。
 (注)「再調達価格」とは、既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。以下同じです。
- ・「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」欄は、取得予定資産に関する建築確認申請書又は計画変更確認申請書等に基づいて記載しており、当時の名称等を記載しています。
- ・「賃貸借の概要」欄は、2017 年 12 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。なお、「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、主要なテナント（当該賃貸面積の、建物全体における賃貸可能面積に占める割合が 50%を超過するテナント）について記載し、各信託不動産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合は、主要なエンドテナントについて、当該エンドテナントとマスターリース（ML）会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「テナント賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）」は、テナント（エンドテナント）が複数存在する場合のみ記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2017 年 12 月 31 日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書若しくは賃貸借予約契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2017 年 12 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017 年 12 月 31 日現在における各信託不動産に係る転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・「稼働率」欄には、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄には、居住施設について、2017 年 12 月 31 日現在、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・「テナント数」は、2017 年 12 月 31 日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、テナント数は 1 として記載しています。
- ・「年間賃料」は、2017 年 12 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結され

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

ている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2017年12月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。

- ・「敷金・保証金」は、2017年12月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」は、2017年12月31日現在における各取得予定資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各取得予定資産に係る転貸借契約書）の内容を記載しています。また、「平均賃貸借契約期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「賃貸借契約残存期間」は、2018年4月10日から、2017年12月31日現在における各取得予定資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2017年12月31日現在における各取得予定資産に係る転貸借契約書）に記載された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約残存期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「マスターリース（ML）会社」は、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を信託受託者との間で締結し、又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- ・「マスターリース（ML）種別」欄には、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー型」、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「サブリース型」と記載しています。「パススルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。
- ・「プロパティ・マネジメント（PM）会社」は、各信託不動産について、PM業務を委託し又は委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・「契約期間」は、2017年12月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された契約期間を記載しています。
- ・「その他賃貸借」は、本投資法人による取得時に締結され又は締結される予定の各信託不動産の屋根部分等の賃貸を目的とする太陽光発電設備設置契約書の内容を記載しています。
- ・「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

(i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - (iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
 - (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・「物件の特性」は、物流施設、商業施設及びホテルについては、本投資法人がシービーアールイー株式会社、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト又は株式会社日本ホテルアプレイザルに、取得予定資産の評価を委託し作成された各評価報告書に記載された取得予定資産の基本的性格、特徴、その立地する地域の特性等の主要項目を記載しています。当該取得予定資産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号		DPL 福岡糟屋		用途		物流施設	
LM-002				タイプ		マルチテナント型	
取得予定日		2018年4月10日		取得予定価格		13,300百万円	
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権(注1)					
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日		2038年4月30日	
所在地	地番	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六 642 番 1					
	住所	福岡県糟屋郡粕屋町大字内橋字三十六 642 番地 1					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	面積	31,343.87 m ²			延床面積	87,682.74 m ²	
	用途地域	準工業地域			種類	倉庫・事務所	
	建ぺい率	60%(注2)			構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造	
	容積率	300%			階数	7階建	
担保設定の有無		なし		建築時期		2014年4月24日	
建物状況評価の概要							
調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社					
緊急修繕費		0千円		調査書日付		2018年2月	
短期修繕費		0千円		PML		0.9%	
長期修繕費		516,216千円(12年間)					
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関							
設計者		大成建設株式会社					
構造設計者		大成建設株式会社					
施工者		大成建設株式会社					
確認検査機関		日本 ERI 株式会社					
構造計算調査機関		-					
賃貸借の概要							
賃貸可能面積		73,738.59 m ²		テナント数		1	
賃貸面積		73,738.59 m ²		年間賃料		非開示(注3)	
稼働率		100.0%		敷金・保証金		非開示(注3)	
平均賃貸借契約期間		5.4年		平均賃貸借契約残存期間		1.9年	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

マスターリース (ML) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社
マスターリース (ML) 種別	パススルー型
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社
賃借人	株式会社ユニクロ、株式会社ムロオ、株式会社ネストロジスティクス、三井物産グローバルロジスティクス株式会社、株式会社 M・K ロジ、NOK 株式会社等

特記事項

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

物件の特性

■立地

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

■スペック

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

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

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

(注 3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	D プロジェクト犬山 (追加取得) (注 1)	用途	物流施設		
LB-009		タイプ	BTS 型		
取得予定日	2018 年 4 月 10 日	取得予定価格	2,100 百万円		
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038 年 4 月 30 日		
所在地	地番	愛知県犬山市字高根洞 5 番 45			
	住所	愛知県犬山市字高根洞 5 番地 45			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	10,497.00 ㎡		延床面積	9,900.00 ㎡

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法 (その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。) に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

(注1) 本投資法人が保有するDプロジェクト犬山に隣接する土地と建物を追加取得するものです。保有資産と取得予定資産の配置については、添付資料の「参考資料1.「取得予定資産の外観写真・周辺地図」」をご参照ください。

(注2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	Dプロジェクト川越IV		用途	物流施設	
LB-047			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	5,600百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	埼玉県川越市芳野台三丁目2番1			
	住所	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	28,757.65 m ²		延床面積	24,684.47 m ²
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

特記事項
建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までには売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。
物件の特性
<p>■立地</p> <p>川越市は、東京都心から約30km圏に位置しており、本物件は、首都圏の主要な環状線である国道16号へのアクセスに優れるほか、関越自動車道「川越IC」、圏央道「川島IC」へのアクセス性も高いため、首都圏を広域的にカバーできる拠点性を有する立地といえます。操業環境は農地に囲まれた工業団地であるため、倉庫のオペレーションが周辺環境に与える影響は低いと考えられ、24時間稼働に対応しうる立地といえます。労働力の確保については、従業員の通勤は自家用車か、徒歩圏内にあるバス停を利用できます。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は延床面積約7,467坪の3階建（2階は事務所のみ）で、物流会社により利用されています。基本仕様としては、倉庫部分の天井高は1階8.4m、3階8.0m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は10.5m×9.2mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。配送効率性については、1階の両面にドックレバラーを具備したトラックバースが設置されているため、効率的なオペレーションを図ることができる構造となっています。駐車場は普通車100台、身障者用1台分が設置されています。また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上には太陽光パネルが設置されています。</p>

物件番号	Dプロジェクト久喜VII		用途	物流施設	
LB-048			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	1,040百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038年4月30日		
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番3			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田6004番地3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,846.76 m ²		延床面積	2,940.76 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建ぺい率	50%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	平家建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010年1月5日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年2月		
短期修繕費	0千円	PML	1.5%		
長期修繕費	42,274千円（12年間）				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
確認検査機関	財団法人さいたま住宅検査センター		
構造計算調査機関	—		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	3,225.46 m ²	テナント数	1
賃貸面積	3,225.46 m ²	年間賃料	非開示(注)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)
賃貸借契約期間	非開示(注)	賃貸借契約残存期間	非開示(注)
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	株式会社ニチレイロジグループ本社		
契約形態	非開示(注)		
契約期間			
賃料改定			
契約更新			
中途解約			
中途解約			
特記事項			
該当事項はありません。			
物件の特性			
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する久喜市は、東京都心より50km圏の埼玉県東北部に位置しています。東北自動車道「久喜IC」（約5.4km）、圏央道「白岡菖蒲IC」（約5.1km）、国道122号の至近に位置しているため、幹線道路への交通アクセスが良好な立地といえます。交通アクセスの良さから、埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。また、2017年2月に圏央道の埼玉県～茨城県区間の開通によりほぼ全線開通したことで、更なる広域管轄拠点としてポテンシャルの向上が見込まれます。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は延床面積約890坪、平屋建で、食品を扱う物流会社により利用されています。施設の大部分に冷蔵庫（+5℃）、冷凍庫（-23℃）が設置されており、片面にドックシェルターを備えています。低層型施設であり、配送利便性を備えた施設といえます。基本仕様としては、天井高は4.7m～5.5m、床荷重は冷蔵庫部分が0.5t/m²、冷凍庫部分が1.0t/m²、柱間隔は11.8m×11.8m～12.0mが確保されています。敷地内の駐車場スペースは52台分の設置があるため、十分なスペースが確保されています。</p>			

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	Dプロジェクト千葉北	用途	物流施設
LB-049		タイプ	BTS型
取得予定日	2018年4月10日	取得予定価格	7,640百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

その他賃貸借	<p>本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。</p> <p>契約先：大和エネルギー株式会社</p> <p>契約締結日：2018年4月10日</p> <p>契約期間：2018年4月10日から2036年5月17日まで</p> <p>年間使用料：1,692,000円（消費税別）</p>
--------	--

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性

■立地

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

■スペック

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

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

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

(注 2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	D プロジェクト松戸 II		用途	物流施設	
LB-050			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2018 年 4 月 10 日		取得予定価格	8,200 百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注 1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038 年 4 月 30 日	
所在地	地番	千葉県松戸市上本郷字西之小田 700 番 1			
	住所	千葉県松戸市上本郷字西之小田 700 番地 1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	20,218.12 m ²		延床面積	27,387.69 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・作業所
	建ぺい率	60%(注 2)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4 階建て
担保設定の有無	なし		建築時期	2010 年 9 月 30 日	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

建物状況評価の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
緊急修繕費	50千円	調査書日付	2018年2月
短期修繕費	0千円	PML	3.5%
長期修繕費	77,496千円（12年間）		
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関			
設計者	大和ハウス工業株式会社		
構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
確認検査機関	株式会社東京建築検査機構		
構造計算調査機関	-		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	25,305.82 m ²	テナント数	1
賃貸面積	25,305.82 m ²	年間賃料	非開示(注3)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)
賃貸借契約期間	非開示(注3)	賃貸借契約残存期間	非開示(注3)
マスターリース (ML) 会社	-		
マスターリース (ML) 種別	-		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	三菱食品株式会社		
契約形態	建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注3)		
賃料改定	賃料の起算日から5年毎に行うものとします。		
契約更新	更新に関する合意はありません。		
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃借人に対し中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。		
特記事項			
建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。			
物件の特性			
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する松戸市は、東京都心から20km圏で、江戸川を挟んで東京都葛飾区、埼玉県三郷市に隣接する千葉県北西部に位置します。松戸周辺を主として、柏・埼玉方面や千葉県内への配送拠点としての位置付けが強いエリアであるといえます。都内配送及び首都圏全域への配送は、主要幹線道路として国道6号（水戸街道）が通過しており、約4kmの距離にある「三郷南 IC」から「三郷 IC/JCT」へ通じて常磐自動車道、東京外環自動車道、首都高速へと乗り入れることで、首都圏全域をカバーすることも可能です。</p> <p>本物件は、北松戸工業団地内に立地しており、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可</p>			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

能な物流適地であるといえます。最寄駅である JR「北松戸」駅から徒歩3分の距離であり、雇用を確保しやすい希少性が高い立地といえます。

■スペック

本物件は延床面積約 8,285 坪、4 階建の物流施設で食品卸会社が利用しており、1 階が冷蔵倉庫となっています。天井高は 1 階 7.5m、2 階 8.2m、4 階 7.6m、床荷重は 1 階 1.0t/m²、2・4 階 1.5t/m²（自動倉庫部分は 2t/m²）、柱間隔が 10.3m×9.0m と高い汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター 1 基、垂直搬送機 4 基が設置されているため、十分な庫内搬送能力を有しています。トラックバースは、1 階及びスロープで接続された 2 階に、それぞれ L 字型に設置されているため、高い配送効率性が確保されています。出入口は 3 か所設置されており、トラックのオペレーションを効率的に行うことができます。また、従業員用の駐車場スペースは 46 台分設置されています。

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

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

(注 3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	D プロジェクト富里 II		用途	物流施設	
LB-051			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2018 年 4 月 10 日		取得予定価格	6,900 百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注 1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038 年 4 月 30 日	
所在地	地番	千葉県富里市美沢 1 番 4			
	住所	千葉県富里市美沢 1 番地 6			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	21,061.77 m ²		延床面積	41,098.08 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%(注 2)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	4 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2016 年 4 月 28 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2018 年 2 月		
短期修繕費	0 千円	PML	2.1%		
長期修繕費	57,787 千円 (12 年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

構造計算調査機関	—		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	40,870.56 ㎡	テナント数	1
賃貸面積	40,870.56 ㎡	年間賃料	非開示(注 3)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注 3)
賃貸借契約期間	11.0 年	賃貸借契約残存期間	8.9 年
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	東京納品代行株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	2016 年 3 月 31 日から 2027 年 2 月 28 日まで		
賃料改定	賃料の改定は行わないものとします。		
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。		
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の 12 か月前までに書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより、中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。		
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018 年 4 月 10 日 契約期間：2018 年 4 月 10 日から 2036 年 4 月 11 日まで 年間使用料：1,760,400 円（消費税別）		
特記事項			
該当事項はありません。			
物件の特性			
<p>■立地</p> <p>本物件が所在する富里市は東京都心から50km圏に位置し、古くから工業団地等の造成が進み、製造拠点の集積が見られるエリアです。国道296号を利用することにより、千葉の中心部への地域配送や、東京東部を管轄でき、国道16号に乗り入れることで埼玉の中心部を管轄することができます。また、東関東自動車道「富里IC」（約5km）から、首都圏を広域的にカバーすることも可能であり、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能できます。周辺環境としては、「富里第二工業団地」内に立地するため、24時間の稼働でも近隣からのクレームは生じにくい環境にあります。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は延床面積約 12,432 坪、4 階建て、アパレル専門の物流会社により利用されています。基本仕様は、天井高は 1～3 階 6.6m、4 階 4.8m、床荷重は、1～3 階 1.5t/㎡、4 階 0.5t/㎡、柱間隔は 10.9m（一部 10.5m）×9.2m と汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーターは 3 基、人荷用エレベーターは 1 基、垂直搬送機 1 基が設置されており、十分な庫内配送能力を有しています。</p> <p>駐車場スペースは、乗用車用 82 台分設置されており、十分なスペースが確保されているといえます。また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネルが設置されています。</p>			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

物件番号	Dプロジェクト大阪平林		用途	物流施設	
LB-052			タイプ	BTS型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	3,600百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番106			
	住所	大阪府大阪市住之江区平林北二丁目6番15号			
土地	所有形態	事業用定期借地権		所有形態	所有権
	面積	14,450.12 m ² (注2)		延床面積	20,917.87 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2015年6月30日
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円		調査書日付	2018年2月	
短期修繕費	0千円		PML	8.0%	
長期修繕費	35,471千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	22,485.08 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	22,485.08 m ²		年間賃料	非開示(注3)	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	非開示(注3)	
賃貸借契約期間	15.0年		賃貸借契約残存期間	12.2年	
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社
賃借人	伊藤忠食品株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2015年6月30日から2030年6月29日
賃料改定	非開示(注3)
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。
中途解約	賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の12か月以上前に書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約ができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、底地権者が承諾し、本物件の賃貸借が従前と同一条件で継続することとなった場合には、当該違約金の支払いを免れることができるものとします。
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018年4月10日 契約期間：2018年4月10日から2035年7月13日まで 年間使用料：1,080,000円（消費税別）

特記事項

事業用定期借地権の概要は以下のとおりです。
底地権者：株式会社シーアールイー、岩田土地株式会社
借地期間：2014年11月1日から49年11か月まで
借地面積：14,450.12㎡

物件の特性

■立地

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

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

■スペック

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

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

(注2) 事業用定期借地契約に基づく借地面積を記載しています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件番号	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ		用途	物流施設	
LB-053			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2018年4月10日		取得予定価格	7,300百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番1			
	住所	宮城県仙台市泉区明通三丁目1番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	47,590.33 m ²		延床面積	38,557.41 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年9月30日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	50千円		調査書日付	2018年2月	
短期修繕費	0千円		PML	6.7%	
長期修繕費	99,230千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	39,580.46 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	39,580.46 m ²		年間賃料	非開示(注3)	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	非開示(注3)	
賃貸借契約期間	非開示(注3)		賃貸借契約残存期間	非開示(注3)	
マスターリース (ML) 会社	-				
マスターリース (ML) 種別	-				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	国分グループ本社株式会社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	非開示(注3)				
賃料改定	非開示(注3)				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃借人に対し中途解約日の 12 か月前までに書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一条件で継続することになった場合には、当該違約金の支払いを免れることができるものとします。
------	---

特記事項

1. 本件土地の一部 (1,553.71 m²) について、仙台市泉区松森字鹿島 53 番 43 を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線を設置すること及び設置・保守のために立ち入ることができるとされています。また、本件土地の一部について、本件土地に囲まれた隣地 (仙台市泉区明通三丁目 1 番 3) に設置された工作物の検査等のために当該隣地所有者による立ち入りが行われています。
2. 建物状況調査報告書において指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までには売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。

物件の特性

■立地

本物件は、中心消費地である仙台中心部より約 16km の位置にあり、幹線道路である国道 4 号等の一般道を利用することで、仙台中心部へのアクセス性は高いといえます。また、東北自動車道「泉 IC」から約 2.6km に位置するため、南東北エリアを中心に東北エリアを広域に管轄することができます。大規模産業系施設が集積する「泉パークタウン」内の工業流通団地内に立地しているため、周辺には住宅の集積は少ないことから、24 時間稼働することができます。労働力確保の観点では、人口が集中する仙台市内から従業員を集めることができ、徒歩圏内のバス停も利用することができます。

■スペック

本物件は延床面積約 11,664 坪、2 階建て、食品卸会社により利用されています。一部に冷凍、冷蔵設備が設置されており、ドックシェルターを備えています。基本仕様は、天井高は 1 階 8.4m、2 階 7.7m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 10.5m×9.5m と汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーターは 3 基、垂直搬送機は 5 基が設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。1 階の両面にトラックバースが設置されているため、効率的なオペレーションを図ることができます。また、敷地内のトラックのオペレーションは良好で、駐車場は普通車用 212 台、トラック用 95 台分が設置されています。

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

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

(注 3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	D プロジェクト上三川	用途	物流施設
LB-054		タイプ	BTS 型
取得予定日	2018 年 4 月 10 日	取得予定価格	7,900 百万円
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038 年 4 月 30 日
所在地	地番 栃木県河内郡上三川町大字多功字南原 2568 番 1		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

	住所	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原 2568 番地 1			
土 地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	33,135.15 m ²		延床面積	48,033.67 m ²
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・作業所
	建ぺい率	60%(注 1)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	6 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2010 年 12 月 24 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2018 年 2 月		
短期修繕費	0 千円	PML	1.3%		
長期修繕費	227,367 千円 (12 年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	株式会社東京建築検査機構				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	52,239.75 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	52,239.75 m ²	年間賃料	非開示(注 2)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注 2)		
賃貸借契約期間	非開示(注 2)	賃貸借契約残存期間	非開示(注 2)		
マスターリース (ML) 会社	-				
マスターリース (ML) 種別	-				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社日立物流関東				
契約形態	非開示(注 2)				
契約期間					
賃料改定					
契約更新					
中途解約					
特記事項					
<p>本件土地の一部 (2,968.31 m²) について、小山市大字稲葉郷字水窪 646 番 1 を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線路の設置及び保全のために立ち入ることができるとされています。</p>					
物件の特性					
<p>■立地</p> <p>本物件が所在する上三川町は、東京都心から約 90km 圏、栃木県南部に位置します。幹線道路である国道 4 号、352 号、北関東自動車道（「壬生 IC」、 「宇都宮上三川 IC」 まで約 10km）を利用することで、北関東の中心都市である宇都宮市、前橋市</p>					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

や、埼玉の中心部を管轄することができます。また、東北自動車道に乗り入れることで、東京方面に加えて、東北方面も広域にカバーできる立地です。

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

■スペック

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

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

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

(注 2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	D プロジェクト富士		用途	物流施設	
LB-055			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2018 年 4 月 10 日	取得予定価格	3,600 百万円		
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注 1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2038 年 4 月 30 日		
所在地	地番	静岡県富士市大淵字城山 2261 番 6			
	住所	静岡県富士市大淵字城山 2261 番地 6			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	32,793.24 m ²		延床面積	24,176.10 m ²
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2013 年 10 月 1 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2018 年 2 月		
短期修繕費	0 千円	PML	14.0%		
長期修繕費	66,588 千円 (12 年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
確認検査機関	株式会社確認サービス		
構造計算調査機関	—		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	23,795.40 m ²	テナント数	1
賃貸面積	23,795.40 m ²	年間賃料	非開示(注 2)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注 2)
賃貸借契約期間	20.0 年	賃貸借契約残存期間	15.5 年
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	株式会社日立物流中部		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	2013 年 10 月 1 日から 2033 年 9 月 30 日		
賃料改定	賃貸借契約期間の開始日から 5 年毎に行うものとします。		
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。		
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃借人と協議の上で賃貸人が承諾した場合、賃貸人に対し中途解約日の 6 か月以上前に書面にて申し入れ、かつ中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同一又は賃貸人が承諾する条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。		
その他賃貸借	本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結する予定です。 契約先：大和エネルギー株式会社 契約締結日：2018 年 4 月 10 日 契約期間：2018 年 4 月 10 日から 2033 年 10 月 28 日まで 年間使用料：2,364,000 円（消費税別）		
特記事項			
該当事項はありません。			
物件の特性			
<p>■立地</p> <p>本物件が所在する富士市は静岡県東部の東部に位置し、人口は静岡県内では浜松市、静岡市に次ぐ約 25 万人の地方都市です。一般道により静岡市や浜松市中心部への地域配送に加えて、新東名高速道路「新富士 IC」（約 3.2 km）、東名高速道路「富士 IC」（約 5.5 km）に乗り入れることにより、首都圏及び東海から関西圏へアクセスすることが可能です。</p> <p>本物件は、工業団地内に立地しており産業施設が集積しているため、物流運用の面では良好な環境下にあり、幹線道路へのアクセス性も高いです。雇用確保の観点では、通勤は自家用車になりますが、周辺の人口集積都市から集めることも可能です。</p> <p>■スペック</p>			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

(注 2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	D プロジェクト鳥栖Ⅲ		用途	物流施設	
LB-056			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2018 年 4 月 10 日		取得予定価格	9,200 百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038 年 4 月 30 日	
所在地	地番	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目 1 番 3			
	住所	佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目 1 番地 3			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	34,310.37 m ²		延床面積	64,984.95 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	5 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2012 年 3 月 21 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円		調査書日付	2018 年 2 月	
短期修繕費	0 千円		PML	4.3%	
長期修繕費	93,341 千円 (12 年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				
構造計算調査機関	-				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	65,215.07 m ²	テナント数	1
賃貸面積	65,215.07 m ²	年間賃料	非開示(注)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)
賃貸借契約期間	非開示(注)	賃貸借契約残存期間	非開示(注)
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	非開示(注)		
契約形態			
契約期間			
賃料改定			
契約更新			
中途解約			
特記事項			
該当事項はありません。			
物件の特性			
<p>■立地</p> <p>本物件は、九州圏における南北の九州自動車道と東西の長崎自動車道、大分自動車道が交差する内陸要衝の「鳥栖 IC/JCT」から3km圏に立地しており、九州北部を中心として九州全域を見据えた集配送が可能な立地優位性をもっています。また、主要幹線道路である国道3号・34号・県道17号（鳥栖筑紫野道路）等へもアクセスは良好です。操業環境については、大型物流施設等の事業所が周辺に集積している一方、背後には住宅地が広がっていることから通行・操業による騒音等近隣地域への一定の配慮が必要となりますが、緑地帯などの設置により24時間稼働及び多頻度配送等が可能な立地といえます。雇用確保については、周辺には住宅地が広がっている上、車通勤が前提となりますが、周辺都市部からのアクセスは良好であることから雇用は確保しやすいといえます。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は延床面積約19,728坪、5階建の物流施設で、インターネット通販事業会社1社により利用されています。基本仕様は、天井高は1階7.8m、2・4階6.1m、3階3.6m、5階3.3m、床荷重は1・2・4階1.0t/m²、3・5階0.5t/m²、柱間隔は10.0m×11.0mを確保しています。荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備えており、EC・流通関連業種等に適した仕様となっています。また、保管・作業スペースには空調設備を備え、良好な労働環境が整っています。トラックバースは両面に設置されており、効率的なオペレーションを図ることができます。駐車場は、乗用車用154台分、トラック待機スペースが十分に確保されています。</p>			

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	フォレオ大津一里山	用途	商業施設
RM-009		タイプ	モール型
取得予定日	2018年4月3日	取得予定価格	8,100百万円
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■立地 本物件の所在する大津市は滋賀県の南西端にあり京都府に接しています。本物件は国道1号（京滋バイパス）と並行する県道2号の間に立地し、JR 東海道本線「瀬田」駅方面から南下する学園通りに面しています。平面駐車場、屋上駐車場、地下駐車場を中心に約1,400台の大型の駐車場があり、出入口は北側道路及び南側道路の2か所あり、アクセスは良好です。</p> <p>■テナント構成 1階には食品スーパーの「ピアゴ」、大型書店の「大垣書店」、2階には家電量販店「エディオン」、地下1階に大和ハウスグループの「スポーツクラブNAS」がそれぞれ核テナントとして入っており、その他の物販店舗、サービス店舗、飲食店舗等にて構成されています。食品スーパーを中心にNSC機能は好調で、足元商圏では優位性があります。</p> <p>■商圏特性等 商圏距離別人口は、1km圏1.2万人、3km圏8.8万人、5km圏20.4万人です。年代別人口でみると、1km圏では滋賀県の平均と比べると、男性20歳代及び女性30歳代の比率が高く、一方で70歳代以上の高齢者世帯が少なく、若い世代が多い魅力的な商圏といえます。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏
2015年	人口	11,824人	87,128人	203,537人
	世帯数	4,694世帯	36,578世帯	84,868世帯
2016年	人口	12,001人	88,016人	204,510人
	世帯数	4,832世帯	37,194世帯	86,010世帯
出典：住民基本台帳				

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

(注2) 本投資法人による取得までにサブリース型マスターリース変更契約が締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、変更後のサブリース型マスターリース契約が締結されているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。

物件番号	フォレオ博多		用途	商業施設	
RM-010			タイプ	モール型	
取得予定日	2018年4月3日		取得予定価格	3,200百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目395番1			
	住所	福岡県福岡市博多区東那珂一丁目14番46号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	19,874.73㎡		延床面積	23,230.77㎡
	用途地域	工業地域		種類	店舗・遊技場・駐車場
	建ぺい率	60%(注1)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年1月7日	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

建物状況評価の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2018 年 2 月
短期修繕費	0 千円	PML	1.2%
長期修繕費	275,039 千円 (12 年間)		
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関			
設計者	大和ハウス工業株式会社		
構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
確認検査機関	株式会社国際確認検査センター (新築時) 日本 ERI 株式会社 (増築時)		
構造計算調査機関	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
賃貸借の概要(注 2)			
賃貸可能面積	23,230.77 m ² (注 3)	テナント数	1
賃貸面積	23,230.77 m ² (注 3)	年間賃料	252,432 千円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	124,538 千円
賃貸借契約期間	20.1 年	賃貸借契約残存期間	20.1 年
マスターリース (ML) 会社	大和情報サービス株式会社		
マスターリース (ML) 種別	サブリース型		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和情報サービス株式会社		
賃借人	大和情報サービス株式会社		
契約形態	建物等賃貸借契約(注 3)		
契約期間	2018 年 4 月 3 日から 2038 年 4 月 30 日		
賃料改定	本契約開始日より 10 年間は据置き、以後 3 年毎に協議の上、見直します。公租公課の負担の増減、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に変動があり、賃料の額が不相当となった場合は、協議の上、改定できます。		
契約更新	3 年毎の自動更新とします。ただし、期間満了の 6 か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合等はこの限りではありません。		
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約することができません。ただし、賃借人は、賃借人に対し中途解約日の 12 か月前までに書面をもって申し入れ、かつ所定の違約金を支払うことにより中途解約することができるものとします。		
特記事項			
該当事項はありません。			
物件の特性			
<p>■ 立地</p> <p>本物件は、北側に国道 3 号及び県道 112 号、南側に市道福岡駅春日原 2 号 (筑紫通り) が通り、これらの道路と JR 鹿児島本線「竹下」駅を結ぶ市道竹下駅前線に面しており、道路アクセスは良好です。県道 112 号福岡日田線沿道はカー用品、カーディーラー等の自動車関連、ホームセンター、スーパー、CVS 等ロードサイド店舗が多く立地するエリアです。</p> <p>■ テナント構成</p> <p>1 階に食品スーパーの「ルミエール」、2 階に衣料品店の「サンキ」、3 階には大和ハウスグループの「スポーツクラブ NAS」</p>			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法 (その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。) に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

がそれぞれ核テナントとして入っており、その他の物販店舗、サービス店舗、飲食店舗等にて構成されています。

■ 商圏特性等

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

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

出典：住民基本台帳

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

(注 2) 本投資法人による取得までにサブリース型マスターリース変更契約が締結される予定であることから、2017 年 12 月 31 日現在において、変更後のサブリース型マスターリース契約が締結されているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。

(注 3) 本件建物とは別に、賃借人に対し本件土地の一部を交番用地等として福岡県及び第三者に転貸することを目的として賃貸する予定です。当該借地の面積は賃貸可能面積及び賃貸面積には含んでいません。

物件番号	ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)		用途	商業施設	
RR-006			タイプ	ロードサイド型	
取得予定日	2018 年 3 月 27 日		取得予定価格	4,500 百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注 1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038 年 3 月 31 日	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区玉造一丁目 540 番 1			
	住所	-			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	-
	面積	6,669.74 m ²		延床面積	-
	用途地域	準工業地域・商業地域		種類	-
	建ぺい率	60%・80%		構造	-
	容積率	400%		階数	-
担保設定の有無	なし		建築時期	-	
建物状況評価の概要					
調査会社	-				
緊急修繕費	-	調査書日付	-		
短期修繕費	-	PML	-		
長期修繕費	-				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	-				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

構造設計者	—			
施工者	—			
確認検査機関	—			
構造計算調査機関	—			
賃貸借の概要(注2)				
賃貸可能面積	6,669.74 m ²	テナント数	1	
賃貸面積	6,669.74 m ²	年間賃料	205,200 千円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	171,000 千円	
賃貸借契約期間	30.0 年	賃貸借契約残存期間	30.0 年	
マスターリース (ML) 会社	—			
マスターリース (ML) 種別	—			
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	—			
賃借人	ロイヤルホームセンター株式会社			
契約形態	事業用定期借地権設定契約			
契約期間	2018年3月27日から2048年3月31日			
賃料改定	借地権の存続期間中は、初回を2018年9月1日とし、以後毎年9月1日に賃料を改定するものとします。			
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。ただし、賃貸人及び賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上合意に達した場合には再契約を締結するものとします。			
中途解約	賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。			
特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■立地</p> <p>JR 大阪環状線「森ノ宮」駅と「玉造」駅の間地点に立地する大型のホームセンターであり、住宅密度が高いエリアに所在しています。都心に近いエリアのため、大型のホームセンターの供給は少ないエリアで、存在感の高い店舗となっています。西側は広幅員道路の玉造筋、北側は東西へのアプローチが良い道路で、車でのアプローチも良好です。駐車場は3階、4階、屋上階で約400台あり、ホームセンター業態であることを考慮すると十分な台数が確保されています。</p> <p>■テナント構成</p> <p>大和ハウスグループであるロイヤルホームセンター株式会社が直営店舗として利用しています。日用品関連からDIY、リフォーム関連の商品まで幅広く品揃えをしています。</p> <p>■商圏特性等</p> <p>商圏距離別人口は、1km圏4.6万人、2km圏19.6万人、3km圏44.4万人です。商圏人口は、都心部に近い立地ながら居住者数も多く、他のホームセンターの店舗と一定の距離があり、競合も緩やかであり、商圏内では優位性をもっています。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	2km 圏	3km 圏
2015 年	人口	45,614 人	194,243 人	439,693 人
	世帯数	24,013 世帯	103,678 世帯	241,823 世帯

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

2016年	人口	46,391人	196,455人	444,534人
	世帯数	24,599世帯	105,817世帯	246,861世帯
				出典：住民基本台帳

- (注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意しています。
- (注2) 本投資法人による取得までに事業用定期借地権設定契約が締結される予定であることから、2017年12月31日現在において、同契約が締結されているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。

物件番号	ダイワロイネットホテル横浜関内		用途	ホテル	
HO-001			タイプ	—	
取得予定日	2018年4月3日		取得予定価格	4,800百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2038年4月30日	
所在地	地番	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番4			
	住所	神奈川県横浜市中区羽衣町二丁目7番地4			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,114.86 m ²		延床面積	8,567.98 m ²
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・店舗・駐車場
	建ぺい率	80%(注2)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	800%・600%(注3)		階数	地下1階地上10階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2009年8月6日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円		調査書日付	2018年2月	
短期修繕費	0千円		PML	9.7%	
長期修繕費	100,991千円(12年間)				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				
構造計算調査機関	—				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	7,938.67 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	7,938.67 m ²		年間賃料	265,225千円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	222,447千円	
平均賃貸借契約期間	18.9年		平均賃貸借契約残存期間	11.5年	
マスターリース (ML) 会社	大和情報サービス株式会社				
マスターリース (ML) 種別	パススルー型				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和情報サービス株式会社
賃借人 (ホテル)	ダイワロイヤル株式会社
契約形態	建物賃貸借契約
契約期間	2010年11月1日から2030年10月31日
賃料改定	賃料発生日より5か年据え置くものとします。6年目以降の賃料については協議の上定めるものとし、以後も3か年経過毎に同様とします。
契約更新	期間満了の1年前までに、賃貸人または賃借人がその相手方に書面により更新しない旨の意思表示をしないときは、同一内容をもってさらに3年間更新されるものとし、以後も同様とします。
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は、賃貸人に対し中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を一括して支払うことにより中途解約することができるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、本物件の賃貸借が従前と同等の条件で継続することとなった場合には当該違約金の支払いを免れることができるものとします。

特記事項

該当事項はありません。

物件の特性

■立地

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

■テナント構成

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

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

■物件特性等

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

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

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

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

4. 取得先の概要

- (1) DPL 福岡糟屋、Dプロジェクト千葉北、Dプロジェクト松戸Ⅱ、Dプロジェクト富里Ⅱ、Dプロジェクト大阪平林、Dプロジェクト仙台泉Ⅱ、Dプロジェクト富士、フォレオ大津一里山及びフォレオ博多

① 名称	大和ハウス工業株式会社
② 所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 芳井 敬一
④ 事業内容	総合建設業
⑤ 資本金	161,699 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
⑦ 純資産	1,463,837 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
⑧ 総資産	3,952,777 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 7.04% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 5.61% (2017 年 9 月 30 日現在)
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、2017 年 8 月 31 日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の 11.0%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 19 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人の PM 業務等受託先及び保有する不動産の賃借人です。当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(2) Dプロジェクト犬山 (追加取得)、Dプロジェクト川越IV、Dプロジェクト久喜VII、Dプロジェクト上三川及びDプロジェクト鳥栖III

① 名称	ディエイチ・ファンド・ファイブ合同会社
② 所在地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人アセットホールディングス 職務執行者 須貝 信
④ 事業内容	①不動産の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分 ②不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ③その他前号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
⑤ 資本金	400,000 円
⑥ 設立年月日	2010 年 3 月 18 日
⑦ 純資産	取得先の承諾が得られていないため、開示していません。
⑧ 総資産	取得先の承諾が得られていないため、開示していません。
⑨ 大株主及び持ち株比率	取得先の承諾が得られていないため、開示していません。
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、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当該会社へ匿名組合出資をしています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法 (その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。) に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、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匿名組合出資を行っている特別目的会社です。

(3) ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）

① 名称	ロイヤルホームセンター株式会社
② 所在地	大阪府大阪市北区堂島浜二丁目1番29号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中山 正明
④ 事業内容	小売業
⑤ 資本金	100百万円（2017年3月31日現在）
⑥ 設立年月日	1993年7月14日
⑦ 純資産	31,400百万円（2017年3月31日現在）
⑧ 総資産	58,897百万円（2017年3月31日現在）
⑨ 大株主及び持ち株比率	大和ハウス工業株式会社 100%（2017年3月31日現在）
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、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の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、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の子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(4) ダイワロイネットホテル横浜関内

① 名称	株式会社フジタ
② 所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目25番2号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 奥村 洋治
④ 事業内容	総合建設業
⑤ 資本金	14,002百万円（2017年3月31日現在）
⑥ 設立年月日	2002年10月1日
⑦ 純資産	69,516百万円（2017年3月31日現在）
⑧ 総資産	296,500百万円（2017年3月31日現在）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

⑨ 大株主及び持ち株比率	大和ハウス工業株式会社 100% (2017年3月31日現在)
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、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の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、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の子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

5. 利害関係人等との取引

DPL 福岡糟屋、Dプロジェクト千葉北、Dプロジェクト松戸Ⅱ、Dプロジェクト富里Ⅱ、Dプロジェクト大阪平林、Dプロジェクト仙台泉Ⅱ、Dプロジェクト富士、フォレオ大津一里山及びフォレオ博多の取得先である大和ハウス工業株式会社、ロイヤルホームセンター森ノ宮（底地）の取得先及び賃借人であるロイヤルホームセンター株式会社、ダイワロイネットホテル横浜関内の取得先である株式会社フジタ、DPL 福岡糟屋のMLPM会社並びにDプロジェクト犬山（追加取得）、Dプロジェクト川越Ⅳ、Dプロジェクト久喜Ⅶ、Dプロジェクト千葉北、Dプロジェクト松戸Ⅱ、Dプロジェクト富里Ⅱ、Dプロジェクト大阪平林、Dプロジェクト仙台泉Ⅱ、Dプロジェクト上三川、Dプロジェクト富士及びDプロジェクト鳥栖ⅢのPM会社である大和ハウスプロパティマネジメント株式会社、Dプロジェクト川越Ⅳ、Dプロジェクト千葉北、Dプロジェクト富里Ⅱ、Dプロジェクト大阪平林及びDプロジェクト富士において屋根部分等の賃貸を目的として太陽光発電設備設置契約を締結する大和エネルギー株式会社、フォレオ大津一里山、フォレオ博多及びダイワロイネットホテル横浜関内のMLPM会社である大和情報サービス株式会社、並びにDプロジェクト川越Ⅳの賃借人である大和物流株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。

また、Dプロジェクト犬山（追加取得）、Dプロジェクト川越Ⅳ、Dプロジェクト久喜Ⅶ、Dプロジェクト上三川及びDプロジェクト鳥栖Ⅲの取得先であるディエイチ・ファンド・ファイブ合同会社は、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不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める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。

本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、それぞれに必要な審議及び決議を経ていきます。

6. 取得先の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
LM-002 DPL 福岡糟屋 (福岡県糟屋郡 粕屋町大字内橋 字三十六 642 番地 1)	①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 2011年12月(注)	特別な利害関係にある者以外	—	—
LB-009 Dプロジェクト犬 山(追加取得) (愛知県犬山市 字高根洞 5 番地 45)	①ディエイチ・ファンド・ ファイブ合同会社 ②本資産運用会社の親会社で ある大和ハウス工業株式会 社が一部出資する特別目的会 社 ③投資運用目的で取得 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 2012年5月	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会 社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
LB-047 Dプロジェクト川 越IV (埼玉県川越市 芳野台三丁目 2 番 地 1)	①ディエイチ・ファンド・ ファイブ合同会社 ②本資産運用会社の親会社で ある大和ハウス工業株式会 社が一部出資する特別目的会 社 ③投資運用目的で取得 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 2012年5月	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会 社の親会社 ③投資運用目的で 取得	(土地) ①大和物流株式会 社 ②本資産運用会 社の親会社である大 和ハウス工業株式 会社の子会社 ③開発目的で取得 (建物) 特別な利害関係に ある者以外	(土地) 特別な利害関係に ある者以外
LB-048 Dプロジェクト久 喜VII (埼玉県久喜市 菖蒲町菖蒲字太 鼓田 6004 番地 3)	①ディエイチ・ファンド・ ファイブ合同会社 ②本資産運用会社の親会社で ある大和ハウス工業株式会 社が一部出資する特別目的会 社 ③投資運用目的で取得	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会 社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—	—	—
	2012年5月	—	—	—
LB-049 Dプロジェクト千葉北 (千葉県千葉市稲毛区長沼町461番地1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	(土地) 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 (建物) 3,617百万円	—	—	—
	(土地) 2013年5月 (建物) 2018年4月(予定)	—	—	—
LB-050 Dプロジェクト松戸II (千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	(土地) 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 (建物) 2,230百万円	—	—	—
	(土地) 2008年8月 (建物) 2018年4月(予定)	—	—	—
LB-051 Dプロジェクト富里II (千葉県富里市)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
美沢 1 番地 6)	(建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得			
	(土地) 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 (建物) 5,134 百万円	—	—	—
	(土地) 2014 年 2 月 (建物) 2018 年 4 月 (予定)	—	—	—
LB-052 D プロジェクト大 阪平林 (大阪府大阪市 住之江区平林北 二丁目 6 番 15 号)	(建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発	—	—	—
	建物は前所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—	—	—
	(建物) 2015 年 6 月	—	—	—
LB-053 D プロジェクト仙 台泉 II (宮城県仙台市 泉区明通三丁目 1 番地 1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	(土地) 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。 (建物) 4,850 百万円	—	—	—
	(土地) 2013 年 8 月 (建物) 2018 年 4 月 (予定)	—	—	—
LB-054 D プロジェクト上 三川 (栃木県河内郡	①ディエイチ・ファンド・ ファイブ合同会社 ②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	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会社 の親会社	特別な利害関係に ある者以外	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
上三川町大字多 功字南原 2568 番 地 1)	が一部出資する特別目的会社 ③投資運用目的で取得	③開発目的で取得		
	1 年を超えて所有していたた め記載を省略します。	—	—	—
	2012 年 5 月	—	—	—
LB-055 D プロジェクト富 士 (静岡県富士市 大淵字城山 2261 番地 6)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—	—
	(土地) 1 年を超えて所有し ていたため記載を省略しま す。 (建物) 1,697 百万円	—	—	—
	(土地) 2013 年 1 月 (建物) 2018 年 4 月 (予定)	—	—	—
LB-056 D プロジェクト鳥 栖Ⅲ (佐賀県鳥栖市 弥生が丘三丁目 1 番地 3)	①ディエイチ・ファンド・ ファイブ合同会社 ②本資産運用会社の親会社で ある大和ハウス工業株式会 社が一部出資する特別目的会社 ③投資運用目的で取得	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会社 の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—
	1 年を超えて所有していたた め記載を省略します。	—	—	—
	2012 年 5 月	—	—	—
RM-009 フォレオ大津一 里山 (滋賀県大津市 一里山七丁目 1 番 1 号)	①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—	—
	1 年を超えて所有していたた め記載を省略します。	—	—	—
	2005 年 3 月、2007 年 6 月、 2007 年 11 月 (注)	—	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者	前々々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
RM-010 フォレオ博多 (福岡県福岡市 博多区東那珂一 丁目14番46号)	①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—	—
	1年を超えて所有していたた め記載を省略します。	—	—	—
	2008年12月	—	—	—
RR-006 ロイヤルホーム センター森ノ宮 (底地) (大阪府大阪市 中央区玉造一丁 目1番31号)	①ロイヤルホームセンター株 式会社 ②本資産運用会社の親会社の 子会社 ③自社利用目的で取得	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会社 の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—
	1年を超えて所有していたた め記載を省略します。	—	—	—
	2012年9月	—	—	—
HO-001 ダイワロイネッ トホテル横浜関 内 (神奈川県横浜 市中区羽衣町二 丁目7番地4)	①株式会社フジタ ②本資産運用会社の親会社の 子会社 ③投資運用目的で取得	①大和ハウス工業 株式会社 ②本資産運用会社 の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係に ある者以外	—
	1年を超えて所有していたた め記載を省略します。	—	—	—
	2011年5月	—	—	—

(注) 開発物件のため、建物については記載していません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 取得の日程

物件名称	取得決定日及び売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)	2018年2月28日	2018年3月27日 (予定)
フォレオ大津一里山		2018年4月3日 (予定)
フォレオ博多 ダイワロイネットホテル横浜関内		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名称	取得決定日及び売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
DPL 福岡槽屋 D プロジェクト犬山 (追加取得) D プロジェクト川越IV D プロジェクト久喜VII D プロジェクト千葉北 D プロジェクト松戸II D プロジェクト富里II D プロジェクト大阪平林 D プロジェクト仙台泉II D プロジェクト上三川 D プロジェクト富士 D プロジェクト鳥栖III	2018年2月28日	2018年4月10日 (予定)

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地) を除く取得予定資産に係る信託受益権売買契約 (以下「本売買契約」といいます。) は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等 (注) に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています (なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。)。ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

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

10. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ2018年8月期 (2018年3月1日～2018年8月31日) 及び2019年2月期 (2018年9月1日～2019年2月28日) における運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2018年8月期の運用状況の予想の修正及び2019年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

11. 不動産鑑定評価書の概要

取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要は、以下の表のとおりです。

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。) に基づき、大和不動産鑑定株式会社、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。) に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができない情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

以 上

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

(物件番号) LM-002 DPL 福岡糟屋



(物件番号) LB-009 Dプロジェクト犬山 (追加取得)



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(物件番号) LB-047 Dプロジェクト川越Ⅳ



(物件番号) LB-048 Dプロジェクト久喜Ⅶ



(物件番号) LB-049 Dプロジェクト千葉北



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(物件番号) LB-050 Dプロジェクト松戸II



(物件番号) LB-051 Dプロジェクト富里II



(物件番号) LB-052 Dプロジェクト大阪平林



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(物件番号) LB-053 Dプロジェクト仙台泉II



(物件番号) LB-054 Dプロジェクト上三川



(物件番号) LB-055 Dプロジェクト富士



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(物件番号) LB-056 Dプロジェクト鳥栖Ⅲ



(物件番号) RM-009 フォレオ大津一里山



(物件番号) RM-010 フォレオ博多



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(物件番号) RR-006 ロイヤルホームセンター森ノ宮 (底地)



(物件番号) HO-001 ダイワロイネットホテル横浜関内



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格(百万円)	投資比率(注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.4%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	2.3%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.5%
LB-004	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	5,710	0.8%
LB-005	Dプロジェクト浦安I	千葉県浦安市	9,280	1.4%
LB-006	Dプロジェクト浦安II	千葉県浦安市	26,000	3.9%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.4%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	0.9%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	8,690	1.3%
			(追加取得) 2,100	0.3%
LB-010	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.2%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	0.9%
LB-012	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	818	0.1%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%
LB-014	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,530	0.2%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.5%
LB-016	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	1,140	0.2%
LB-017	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	1,210	0.2%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.6%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	0.9%
LB-020	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市	3,900	0.6%
LB-021	Dプロジェクト久喜II	埼玉県久喜市	8,120	1.2%
LB-022	Dプロジェクト川越I	埼玉県川越市	3,530	0.5%
LB-023	Dプロジェクト川越II	埼玉県川越市	4,850	0.7%
LB-024	DPL 犬山	愛知県犬山市	3,940	0.6%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.6%
LB-026	Dプロジェクト久喜III	埼玉県久喜市	7,630	1.1%
LB-027	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市	5,520	0.8%
LB-028	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市	8,280	1.2%
LB-029	Dプロジェクト久喜VI	埼玉県久喜市	5,140	0.8%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	0.9%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.5%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.1%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.3%
LB-034	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市	1,280	0.2%
LB-035	Dプロジェクト川越III	埼玉県川越市	7,200	1.1%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.5%
LB-037	Dプロジェクト浦安III	千葉県浦安市	8,500	1.3%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.7%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.5%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.2%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.3%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.3%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.5%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	0.9%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.6%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖II	佐賀県鳥栖市	1,700	0.3%
LB-047	Dプロジェクト川越IV	埼玉県川越市	5,600	0.8%
LB-048	Dプロジェクト久喜VII	埼玉県久喜市	1,040	0.2%
LB-049	Dプロジェクト千葉北	千葉県千葉市	7,640	1.1%
LB-050	Dプロジェクト松戸II	千葉県松戸市	8,200	1.2%
LB-051	Dプロジェクト富里II	千葉県富里市	6,900	1.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(注)
LB-052	Dプロジェクト大阪平林	大阪府大阪市	3,600	0.5%
LB-053	Dプロジェクト仙台泉II	宮城県仙台市	7,300	1.1%
LB-054	Dプロジェクト上三川	栃木県河内郡	7,900	1.2%
LB-055	Dプロジェクト富士	静岡県富士市	3,600	0.5%
LB-056	Dプロジェクト鳥栖III	佐賀県鳥栖市	9,200	1.4%
LM-001	DPL 三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.5%
LM-002	DPL 福岡糟屋	福岡県糟屋郡	13,300	2.0%
物流施設	58 物件 計		336,499	49.9%
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.1%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.7%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.4%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.4%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.3%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.3%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.4%
RE-009	カスターリア麻布十番II	東京都港区	2,690	0.4%
RE-010	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.3%
RE-011	カスターリア銀座II	東京都中央区	1,800	0.3%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.3%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.3%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%
RE-017	カスターリア水天宮II	東京都中央区	1,138	0.2%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.1%
RE-019	カスターリア新富町II	東京都中央区	825	0.1%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.1%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.1%
RE-025	カスターリア人形町II	東京都中央区	1,070	0.2%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.1%
RE-027	カスターリア東日本橋II	東京都中央区	1,370	0.2%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%
RE-029	カスターリア新富町III	東京都中央区	675	0.1%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.4%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%
RE-032	カスターリア東日本橋III	東京都中央区	666	0.1%
RE-033	カスターリア新宿御苑II	東京都新宿区	486	0.1%
RE-034	カスターリア新富町IV	東京都中央区	400	0.1%
RE-035	カスターリア高輪台II	東京都港区	1,190	0.2%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%
RE-037	カスターリア銀座III	東京都中央区	2,880	0.4%
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.4%
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.1%
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.5%
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.4%
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.1%
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.1%
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.3%
RE-045	カスターリア初台II	東京都渋谷区	1,900	0.3%
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(注)
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.7%
RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.2%
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.2%
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%
RE-054	カスターリア大塚II	東京都豊島区	1,040	0.2%
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.1%
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.4%
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.1%
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.2%
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.1%
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.1%
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.4%
RE-071	カスターリア森下II	東京都江東区	686	0.1%
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.1%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.1%
RE-077	カスターリア門前仲町II	東京都江東区	2,160	0.3%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.3%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.1%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.2%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.2%
RE-087	カスターリア大森II	東京都大田区	2,370	0.4%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.6%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.3%
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.3%
RE-091	カスターリア大森III	東京都品川区	1,520	0.2%
RE-092	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.6%
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.2%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.2%
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(注)
RE-106	カスタリア市川	千葉県市川市	461	0.1%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.8%
RE-108	カスタリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.2%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.6%
RE-110	パンフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.3%
RE-111	エルブレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.3%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.2%
RE-115	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.4%
RE-116	カスタリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.2%
RE-117	カスタリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%
RE-118	カスタリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.6%
RE-119	カスタリア栄	愛知県名古屋市	1,010	0.1%
RE-121	カスタリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%
RE-122	カスタリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.3%
RE-123	カスタリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.1%
RE-124	カスタリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.5%
RE-125	カスタリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%
RE-126	カスタリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%
RE-127	カスタリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%
RE-128	カスタリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%
RE-129	カスタリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.3%
RE-130	カスタリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.4%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%
RE-132	カスタリア伏見	愛知県名古屋市	2,260	0.3%
RE-133	カスタリア名駅南	愛知県名古屋市	720	0.1%
RE-134	カスタリア薬院	福岡県福岡市	930	0.1%
RE-135	カスタリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%
RE-136	カスタリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%
RE-137	カスタリア大濠ベイトワー	福岡県福岡市	2,910	0.4%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.4%
RE-139	カスタリア志賀本通	愛知県名古屋市	1,730	0.3%
RE-140	カスタリア京都西大路	京都府京都市	973	0.1%
RE-141	カスタリア人形町Ⅲ	東京都中央区	2,000	0.3%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.3%
RE-143	カスタリア新栄Ⅱ	愛知県名古屋市	1,800	0.3%
居住施設	135 物件 計		250,448	37.1%
RM-001	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.2%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.7%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.6%
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.4%
RM-005	アクロスプラザ三芳(底地)	埼玉県入間郡	3,740	0.6%
RM-006	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.2%
RM-007	ASOBOX(底地)	福岡県北九州市	1,600	0.2%
RM-008	フォレオ青梅今井	東京都青梅市	3,800	0.6%
RM-009	フォレオ大津一里山	滋賀県大津市	8,100	1.2%
RM-010	フォレオ博多	福岡県福岡市	3,200	0.5%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.2%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	1.0%
RR-003	アクロスプラザ稲沢(底地)	愛知県稲沢市	2,390	0.4%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.3%
RR-005	平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	5,620	0.8%
RR-006	ロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)	大阪府大阪市	4,500	0.7%
商業施設	16 物件 計		71,530	10.6%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（注）
HO-001	ダイワロイネットホテル横浜関内	神奈川県横浜市	4,800	0.7%
ホテル	1 物件 計		4,800	0.7%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.1%
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.2%
OT-003	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.1%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.3%
その他	4 物件 計		11,480	1.7%
ポートフォリオ	214 物件 合計		674,757	100.0%

(注) 投資比率は、取得（予定）価格が取得（予定）価格合計に占める割合について小数第2位を四捨五入し記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。