

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 浅田利春
(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
大和ハウスリート本部ファンド企画部長 朝比奈孝祐
TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	償却後 NOI 利回り (注4)
LM-007	DPL つくば谷田部	物流施設	茨城県 つくば市	2022年 9月5日	7,800	8,250	4.8%	3.6%
LM-008	DPL 広島観音	物流施設	広島県 広島市		18,800	19,600	4.8%	3.7%
LM-009	DPL 沖縄豊見城 I	物流施設	沖縄県 豊見城市		8,200	8,220	5.8%	3.1%
LB-067	D プロジェクト門真 I	物流施設	大阪府 門真市		3,150	3,420	6.3%	3.5%
合計／平均					37,950	39,490	5.1%	3.5%

(注1) 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。

(注2) 2022年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$$

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2022年6月30日）に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益（注4）において、「運営純収益」といいます。）を使用しています。なお、平均値については、各資産のNOI利回りをそれぞれ当該資産の取得予定価格により加重平均して算出しています。

(注4) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

償却後NOI利回り＝償却後NOI÷取得予定価格

償却後NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2022年6月30日）の運営純収益から本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を使用しています。なお、平均値については、各資産の償却後NOI利回りをそれぞれ当該資産の取得予定価格により加重平均して算出しています。

- (2) 売買契約締結日 : 後記「7. 取得の日程」をご参照ください。
- (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（一般募集）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) 媒介の有無 : なし

(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（グリーンローン及びシンジケーション方式のサステナビリティ・リンク・ローン）及び資金の借換えに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

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を決定しました。取得予定資産は、平均築年数1.1年と築浅の物流施設4物件で、すべて環境認証を取得済（うち、3物件については希少なZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）認証取得物件）です。また、取得予定資産の取得は、すべ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。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。

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」、「土壌汚染調査会社」、「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」、「賃貸借の概要」、「特記事項」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、2022年5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は物流施設を表し、そのうちLBはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、LMはマルチテナント型をそれぞれ表します。
- ・「用途」は、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

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ・「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、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「建蔽率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、現況とは一致しない場合があります。
- ・建物の「種類」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・建物の「構造」及び「階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、附属建物は含まれていません。
- ・建物の「建築時期」欄には、主である建物の登記簿上の新築時点を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、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。

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ・「土壌汚染調査会社」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。
- ・「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、2022年8月18日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。なお、「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、主要なテナント（当該賃貸面積の、建物全体における賃貸可能面積に占める割合が50%を超過するテナント）について記載し、各信託不動産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合は、主要なエンドテナントについて、当該エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「テナント賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）」は、テナント（エンドテナント）が複数存在する場合のみ記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2022年8月18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、2022年8月18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、2022年8月18日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・「稼働率」欄には、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「テナント数」は、2022年8月18日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、テナント数は1として記載しています。
- ・「年間賃料」は、2022年8月18日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2022年8月18日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2022年8月18日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2022年8月18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、2022年8月18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

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(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、2022年8月18日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書)の内容を記載しています。また、「平均賃貸借契約期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。

- ・「賃貸借契約残存期間」は、各取得予定日時点から、2022年8月18日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書(ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2022年8月18日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書)に記載された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約残存期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「マスターリース(ML)会社」は、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を信託受託者との間で締結し、又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- ・「マスターリース(ML)種別」欄には、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー型」、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「サブリース型」と記載しています。「パススルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。
- ・「プロパティ・マネジメント(PM)会社」は、各信託不動産について、PM業務を委託し又は委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・「契約期間」は、2022年8月18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。
- ・「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
 - (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - (iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
 - (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・「物件の特性」は、物流施設について、本投資法人がシービーアールイー株式会社に、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に基づき記載しています。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 つくば谷田部	用途	物流施設
LM-007		タイプ	マルチテナント型
取得予定日	2022年9月5日	取得予定価格	7,800百万円
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	2042年9月30日
所在地	地番 茨城県つくば市みどりの南23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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	住所	茨城県つくば市みどりの南 23 番地 1			
土 地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	37,065.93 m ²		延床面積	37,188.22 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	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	2021 年 6 月 30 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2022 年 7 月		
短期修繕費	0 千円	PML	1.1%		
長期修繕費	103,723 千円 (12 年間)				
土壌汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	日本国土開発株式会社 一級建築士事務所				
構造設計者	日本国土開発株式会社 一級建築士事務所				
施工者	日本国土開発株式会社 東京支店				
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	37,102.71 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	37,102.71 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	非開示(注 3)	平均賃貸借契約 残存期間	非開示(注 3)		
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				
借借人	日本ロジステック株式会社				
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	非開示(注 3)				
中途解約	非開示(注 3)				
特記事項					
該当事項はありません。					
物件の特性					
<p>■首都圏の広域統括拠点立地</p> <p>本物件の所在地は、常磐自動車道「谷田部 IC」から約 5.5km、圏央道「つくば中央 IC」から約 7.5km に位置することから、北関東をはじめ都心を含む東日本全体を広域的にカバーすることができる立地です。また、圏央道により、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各自動車道とも接続され、広域統括拠点としての立地ポテン</p>					
<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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免 除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集 は行われません。</p>					

シャルを有しています。

■労働力の確保

本物件が所在するつくば市は、つくばエクスプレスの開通に伴い、大規模宅地開発も進展し、東京都心部へ通勤するベッドタウンとしても機能しています。本物件は、最寄駅であるつくばエクスプレス線「みどりの」駅から約 1.7km の距離にあるほか、周辺には住宅地があり、人口の集積もみられることから、円滑に人材確保が進められる環境です。

■汎用的で配送効率性が高い仕様

本物件は、地上 2 階建、天井高・床荷重・柱スパン等は汎用的なスペックを有し、6 基の荷物用エレベーターが設置され高い庫内搬送能力も有しています。トラックバースが 1 階の両面に 72 台分設置され、敷地内には出入口が 3 か所設置され、配送効率性が高い仕様となっています。

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

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

(注 3) 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	DPL 広島観音		用途	物流施設	
LM-008			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日	2022 年 9 月 5 日		取得予定価格	18,800 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	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2042 年 10 月 31 日		
所在地	地番	広島県広島市西区観音新町四丁目 2874 番 165			
	住所	広島県広島市西区観音新町四丁目 10 番 97-4 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	39,376.62 m ²		延床面積	78,159.61 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注 2)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	5 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2021 年 10 月 29 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2022 年 7 月		
短期修繕費	0 千円	PML	2.4%		
長期修繕費	278,518 千円 (12 年間)				
土壤汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	株式会社フジタ西日本支社一級建築士事務所（新築）、日成ビルド工業株式会社広島支店一級建築士事務所（増築）				
構造設計者	株式会社フジタ西日本支社一級建築士事務所（新築）、日成ビルド工業株式会社広島支店一級建築士事務所（増築）				

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

施工者	株式会社フジタ広島支店（新築）、日成ビルド工業株式会社広島支店（増築）		
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	75,204.78 m ²	テナント数	1
賃貸面積	67,522.89 m ²	年間賃料	非開示(注3)
稼働率	89.8%	敷金・保証金	非開示(注3)
平均賃貸借契約期間	非開示(注3)	平均賃貸借契約 残存期間	非開示(注3)
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	日本ロジステック株式会社、福山通運株式会社、アサヒロジ株式会社、日本通運株式会社、加藤産業株式会社		
契約形態	非開示(注3)		
契約期間	非開示(注3)		
賃料改定	非開示(注3)		
契約更新	非開示(注3)		
中途解約	非開示(注3)		
特記事項			
<p>本物件の土地について、売主の前所有者は、広島県との間で、売主の前所有者が広島県から取得した土地全体（本物件の土地はその一部です。）に係る売買契約において今後到来する予定の供用開始日から起算して5年間、指定用途に供すること、及び広島県の承諾を得ないで当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定をし、又は当該土地について所有権の移転をし、若しくは所有権の移転を主たる目的とする合併をしないこと、並びに上記禁止事項等に違反した場合には当該土地を広島県が買い戻すことを合意しており、当該合意に基づいて広島県を買い戻権者とする買戻特約が登記されています。信託受託者は当該契約上の地位を売主の前所有者から承継する予定です。</p>			
物件の特性			
<p>■中国地域最大の大型物流施設 本物件は、1フロア当たりの面積が約1.5万m²、延床面積が約7.8万m²であり、本日現在、中国地域最大の物流施設です。</p> <p>■交通アクセスに優れた好立地 本物件は、東西幹線である広島南道路から約1kmに所在し、広島高速3号線「吉島IC」から約3.5km、広島高速4号線「中広IC」から約5km、山陽自動車道「五日市IC」・「廿日市IC」から約10kmに位置しており、都市交通における利便性が良好です。また、広島市内の中心市街地へ車で15-20分圏（広島市役所約5km、JR「広島」駅約7.5km）であり、港湾・高速道路利用により周辺都市への広域配送が可能で、広島経済圏の中心消費地近接地として希少な好立地です。</p> <p>■汎用的な高スペック</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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧いただき、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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件は、地上 5 階建、天井高・床荷重・柱スパン等は汎用的なスペックを有し、幅広いテナント業種に対応が可能です。各階トラックバスへ直接乗り入れが可能で、45 フィートトレーラーが 32 台接車可能な配送効率性の高い施設です。

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

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

(注 3) 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	DPL 沖縄豊見城 I		用途	物流施設	
LM-009			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日	2022 年 9 月 5 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	2042 年 10 月 31 日	
所在地	地番	沖縄県豊見城市字与根西原 50 番 110(注 2)			
	住所	沖縄県豊見城市字与根 50 番地 110			
土地	所有形態	定期転借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	29,762.76 m ² (注 2)		延床面積	39,518.10 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%(注 3)		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	2022 年 3 月 3 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2022 年 7 月		
短期修繕費	0 千円	PML	0.8%		
長期修繕費	122,521 千円 (12 年間)				
土壌汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	浅井謙建築研究所株式会社一級建築士事務所				
構造設計者	浅井謙建築研究所株式会社一級建築士事務所				
施工者	株式会社大林組九州支店				
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	34,858.47 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	30,506.19 m ²	年間賃料	非開示(注 4)		
稼働率	87.5%	敷金・保証金	非開示(注 4)		
平均賃貸借契約期間	非開示(注 4)	平均賃貸借契約 残存期間	非開示(注 4)		
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				

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免
除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集
は行われません。

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
借借人	日本ロジステック株式会社、サントリーロジスティクス株式会社等
契約形態	非開示(注4)
契約期間	非開示(注4)
賃料改定	非開示(注4)
契約更新	非開示(注4)
中途解約	非開示(注4)

特記事項

- 本物件の土地は、豊見城市与根シーサイド土地区画整理事業施行区域内に所在する仮換地（転借地）です。
- 本物件の土地の境界については、換地処分後、最終的に確定される予定です。
- 定期転借地権の概要は以下のとおりです。
借地権者（転借地権設定者）：MP デベロップメント株式会社、転借地期間：2020年4月14日から2062年10月31日まで
本物件に係る転借地権を譲渡する場合又は本物件を転々貸する場合には、転借地権設定者から承諾を得る必要があります。
- なお、借地権者（転借地権設定者）と転借地権者である売主との間で、借地権者（転借地権設定者）による底地権者への賃料不払い等の場合に転借地権者による本物件の利用を継続するための対応を定めた覚書を締結する予定であり、本投資法人は当該覚書上の転借地権者の地位を承継する予定です。

物件の特性

■那覇空港至近の好アクセス立地

本物件は、国際的な物流ハブ拠点である那覇空港から約 5km、那覇港新港ふ頭からも約 10km に位置し、物流インフラへの交通利便性に優れています。また、沖縄県下主要幹線である国道 331 号に至近、最寄 IC である那覇空港自動車道「豊見城・名嘉地 IC」へ約 2.5km と近接し、交通アクセスが非常に良好です。

■多様な貨物取扱が可能な汎用性の高い築浅の物流施設

本物件は、地上 2 階建、1・2 階とも中央車路が渡っており、沖縄の風雨耐性も考慮された倉庫部分が中央で分割された仕様です。実質的に平屋使いが可能で、倉庫面積当たりのバースが広く、効率的な運営が可能です。また、周辺エリアの既存倉庫は、竣工後一定以上の期間が経過した倉庫がほとんどである中、本物件は希少性の高い築浅の物流施設です。

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

(注2) 本物件は、施行者を豊見城市与根シーサイド土地区画整理事業共同事業体とする豊見城市与根シーサイド土地区画整理事業の施行地区内にあり、上記の土地は仮換地です。そのため、地番には従前地の地番を記載しており、面積は仮換地に係る権利指定についての通知に記載された仮換地面積を記載しています。仮換地面積は、換地処分の結果増減することがあります。

(注3) 本物件の建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。

(注4) 借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 プロジェクト門真 I	用途	物流施設
LB-067		タイプ	BTS 型
取得予定日	2022 年 9 月 5 日	取得予定価格	3,150 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	2042 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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

所在地	地番	大阪府門真市北島東町 15 番			
	住所	大阪府門真市北島東町 1 番 7 号			
土 地	所有形態	定期借地権及び定期転借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	10,490.51 m ² (注 2)		延床面積	10,843.77 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4 階建
担保設定の有無	なし			建築時期	2019 年 2 月 15 日
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2022 年 7 月		
短期修繕費	0 千円	PML	9.9%		
長期修繕費	33,163 千円 (12 年間)				
土壤汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社、株式会社エスパス建築事務所				
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	12,194.39 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	12,194.39 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	20.0 年	賃貸借契約 残存期間	16.5 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	株式会社吉野家ホールディングス				
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、賃貸借契約期間満了により終了します。				
中途解約	非開示(注 3)				

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免
除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集
は行われません。

特記事項	
1.	本物件の土地は、信託受託者を借地権者とする借地部分と、転借地権者とする転借地部分で構成されていますが、転借地部分の一部（約118㎡）は駐車場として用いられており、当該部分の上には建物は存在しないため、信託受託者は当該部分の転借地権につき第三者対抗要件を備えていません。
2.	定期借地権及び定期転借地権の概要は以下のとおりです。 借地部分の借地権設定者兼転借地部分の転借地権設定者（借地権者）：大和ハウス工業株式会社、借地部分の借地期間及び転借地部分の転借地期間：2018年3月1日から49年9か月間 本物件に係る借地部分の借地権若しくは転借地部分の転借地権を譲渡する場合又は借地部分若しくは転借地部分を転貸若しくは転々貸する場合には、借地部分の借地権設定者兼転借地部分の転借地権設定者から承諾を得る必要があります。

物件の特性	
<p>■大阪市内を含めて四方へ展開できる交通の要衝地として重要な物流インフラ</p> <p>本物件は、第二京阪道路及び国道1号沿線に位置し、主要幹線へのアクセス性は良好です。第二京阪道路「門真IC」約1.2kmと至近であり、地域配送及び近郊都市間輸送に資する交通利便性が高い立地です。</p>	
<p>■労働力の確保</p> <p>本物件は、大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅へ約0.7kmに位置し、駅から徒歩圏内であり広域的に雇用が見込めるエリアに所在します。周辺には住宅エリアが広がっていることから、円滑に人材確保が進められる環境にあります。</p>	
<p>■冷凍冷蔵自動倉庫を備えた施設</p> <p>本物件は、地上4階建、常温倉庫・冷凍冷蔵自動倉庫・冷凍倉庫を備え、三温度帯をカバーする希少性の高い施設です。荷物用エレベーター3基、垂直搬送機2基が設置され、効率的な保管・庫内作業が可能です。加えて、1階にはトラックバースを3面（常温・冷蔵用含む。）備え、ドックシェルター21基分が設置されている、搬出入・配送効率が高い仕様になっています。</p>	

(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) 本投資法人が取得を予定している資産は、本物件の建物並びに土地の借地権及び転借地権ですが、敷地面積は、当該借地権及び転借地権が設定された面積を記載しており、当該借地権及び転借地権が設定されている地番の土地の面積のうち、当該借地権及び転借地権の範囲外の面積は含んでいません。

(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。

4. 取得先の概要

(1) DPL つくば谷田部及びDプロジェクト門真I

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
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 (2022年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1947年3月4日
⑦ 純資産	2,111,385 百万円 (2022年3月31日現在)
⑧ 総資産	5,521,662 百万円 (2022年3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) 18.28% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 6.27% (2022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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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	当該会社は、2022年2月28日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の8.2%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13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り、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(2) DPL 広島観音

① 名称	広島観音特定目的会社
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	取締役 西川 康洋
④ 事業内容	1) 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2) その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金	900百万円(2022年4月30日現在)
⑥ 設立年月日	2020年4月20日
⑦ 純資産	490百万円(2022年4月30日現在)
⑧ 総資産	11,826百万円(2022年4月30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%(2022年4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	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。

(3) DPL 沖縄豊見城 I

① 名称	沖縄豊見城特定目的会社
② 所在地	東京都千代田区飯田橋四丁目7番1号結和税理士法人内

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

③ 代表者の役職・氏名	取締役 中津 正憲
④ 事業内容	1) 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2) その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
⑤ 資本金	980 百万円 (2022 年 4 月 30 日現在)
⑥ 設立年月日	2021 年 1 月 12 日
⑦ 純資産	468 百万円 (2022 年 4 月 30 日現在)
⑧ 総資産	9,422 百万円 (2022 年 4 月 30 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% (2022 年 4 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	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

大和ハウス工業株式会社（DPL つくば谷田部及び D プロジェクト門真 I の取得先並びに D プロジェクト門真 I の借地権設定者及び転借地権設定者）、広島観音特定目的会社（DPL 広島観音の取得先）、沖縄豊見城特定目的会社（DPL 沖縄豊見城 I の取得先）、大和ハウスプロパティマネジメント株式会社（DPL つくば谷田部、DPL 広島観音及び DPL 沖縄豊見城 I のマスターリース（ML）会社兼プロパティ・マネジメント（PM）会社並びに D プロジェクト門真 I の PM 会社）は、投信法に定める利害関係人等に該当します。

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。

物件名称（所在地）	前所有者・信託受益者／前転借権者	前々所有者・信託受益者／前々転借権者	前々々所有者・信託受益者／転借権設定者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期
LM-007 DPL つくば谷田部	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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件名称 (所在地)	前所有者・信託受益者／前転借権者	前々所有者・信託受益者／前々転借権者	前々々所有者・信託受益者／前々々転借権設定者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期
(茨城県つくば市みどりの南 23 番地 1)	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。	—	—
	2016 年 5 月	—	—
LM-008 DPL 広島観音 (広島県広島市西区観音新町四丁目 10 番 97-4 号)	(土地) ①広島観音特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③売却目的で取得 (建物) ①広島観音特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発	(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	(土地) 特別な利害関係にある者以外
	(土地) 6,640 百万円 (建物) 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。	(土地) 1 年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	(土地) 2022 年 9 月 (予定) (建物) 2021 年 10 月	(土地) 2019 年 5 月	—
LM-009 DPL 沖縄豊見城 I (沖縄県豊見城市字与根 50 番地 110)	(土地 (転借権)) ①沖縄豊見城特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発目的で取得 (建物) ①沖縄豊見城特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発	(土地 (転借権)) 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	(土地 (転借権)) 特別な利害関係にある者以外
	(土地 (転借権)) 1 年を超えて保有していたため記載を省略します。 (建物) 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。	—	—
	(土地 (転借権)) 2021 年 2 月 (建物) 2022 年 3 月	(土地 (転借権)) 2020 年 4 月	—
LB-067 D プロジェクト門真 I (大阪府門真市北島東町 1 番 7 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売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	2,497 百万円	—	—
	2022 年 9 月 (予定)	—	—

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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却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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

7. 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
DPL つくば谷田部	2022年8月18日	2022年9月5日（予定）
DPL 広島観音		
DPL 沖縄豊見城 I		
D プロジェクト門真 I		

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ 2023 年 2 月期（2022 年 9 月 1 日～2023 年 2 月 28 日）及び 2023 年 8 月期（2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日）における運用状況の予想については、本日付で公表の「2023 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び 2023 年 8 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。

9. 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、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 つくば谷田部
鑑定評価額	8,250 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	2022 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,250 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	8,320 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	—	

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	公租公課	—	
	損害保険料	—	
	その他費用	—	
	運営純収益	371 百万円	
	一時金の運用益	—	非開示(注)
	資本的支出	—	
	純収益	365 百万円	
	還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、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	8,180 百万円	
	割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	8,350 百万円	
	土地比率	38.5%	
	建物比率	61.5%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	DPL 広島観音
鑑定評価額	19,600 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	2022 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	19,600 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	19,800 百万円	
運営収益	—	非開示(注)
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	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	909 百万円	
	一時金の運用益	—	非開示(注)
	資本的支出	—	
	純収益	888 百万円	
	還元利回り	4.5%	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	19,500 百万円	
	割引率	(1～4 年度) 4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
		(5 年度以降) 4.6%	
	最終還元利回り	4.7%	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	21,800 百万円	
	土地比率	35.2%	
	建物比率	64.8%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	DPL 沖縄豊見城 I
鑑定評価額	8,220 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	2022 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,220 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	8,320 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	—	

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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	472 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	461 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の個別リスクを加算し、更に取り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	8,180 百万円	
期間収益	(1～5 年度) 4.5%	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
	(6 年度以降) 4.7%	
復帰価格割引率	5.0%	期間収益割引率を基礎に、将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	8,360 百万円	
土地比率	25.2%	
建物比率	74.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	D プロジェクト門真 I
鑑定評価額	3,420 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	2022 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,420 百万円	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,380 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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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	198 百万円	非開示(注)
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	194 百万円	類似の取引事例に係る割引率を参考に、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の動向等を総合的に勘案の上、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における割引率等を参考に諸要因を考慮して査定
割引率	5.1%	
DCF 法による価格	3,440 百万円	直接還元法の割引率を参考に、DCF 法では想定保有期間を 10 年としていること等による将来予測の不確実性等の差異を勘案して査定
割引率(1 年目から 10 年目期間中)	4.9%	
割引率(11 年目以降から借地契約満了時点)	5.3%	
積算価格	2,570 百万円	建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、物流施設及び借地権付建物の売買市場の動向の不確実性等について考慮の上、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の動向等を総合的に勘案して、直接還元法の割引率に、借地期間満了時点までの間における将来予測の不確実性等を考慮して査定
定期借地権比率	26.3%	
建物比率	73.7%	
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。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図・環境認証

LM-007 DPL つくば谷田部 (BELS ★★★★★・ZEB Ready)



LM-008 DPL 広島観音 (BELS ★★★★★・ZEB Ready)



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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

LM-009 DPL 沖縄豊見城I (BELS ★★★★★・ZEB Ready)



LB-067 Dプロジェクト門真I (BELS ★★★★★)



参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

用途	物件数	取得 (予定) 価格 (百万円)	投資比率(注)
物流施設	70 物件	508,071	54.4%
居住施設	130 物件	241,043	25.8%
商業施設	23 物件	123,219	13.2%
ホテル	5 物件	19,110	2.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.5%
ポートフォリオ合計	234 物件	933,103	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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。