

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 田村義一
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-006	DPL 流山Ⅲ	物流施設	千葉県 流山市	2021年 10月1日	32,000	32,100	4.5%	3.4%
LB-065	Dプロジェクト和光A (準共有持分50%)	物流施設	埼玉県 和光市	2021年 9月3日	10,750	11,200	4.0%	3.3%
LB-066	Dプロジェクト平塚	物流施設	神奈川県 平塚市	2021年 10月1日	15,200	15,200	4.5%	3.4%
OT-006	GRANODE 広島 (準共有持分50% 追加取得) (注5)	その他 資産	広島県 広島市	2021年 9月3日	14,400	15,350	4.8%	3.4%
合計／平均					72,350	73,850	4.5%	3.4%

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) 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) 2021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。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$$
NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2021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。

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後NOI} \div \text{取得予定価格}$$
償却後NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2021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。
- (注5) 本投資法人は、2020年4月3日付で本物件の準共有持分50%を取得済みであり、本物件の準共有持分50%を追加取得することにより、本物件を100%所有することになります。

- (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
- (8) 年間賃料合計(注2) : 3,815百万円
- (9) 敷金・保証金合計(注3) : 1,854百万円

- (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、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。売上歩合賃料については、2021年5月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。加えて、各信託受益権が準共有される予定である場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する予定の不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。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、現実には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。加えて、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在における各信託不動産の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、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。加えて、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の敷金・保証金に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

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、全て大和ハウズグ

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。

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、2021年5月28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」、「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、2021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、REは居住施設を、Rは商業施設を、HOはホテルを、OTはその他資産をそれぞれ表し、そのうちLBはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、LMはマルチテナント型を、RRはロードサイド型を、RMはモール型を、RUはアーバン型をそれぞれ表します。
- ・「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

<商業施設>

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール(注1)、オープンモール(注2)からなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

(注1) 「エンクローズドモール」とは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。

(注2) 「オープンモール」とは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けないタイプ（庇程度の屋根を設ける場

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。

合を含みます。)のショッピングモールをいいます。

- ・「取得予定日」は、各取得予定資産の取得について、当該取得に係る売買契約書に記載された取得予定年月日を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「取得予定価格」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、本投資法人が保有若しくは取得する権利又は信託受託者が保有する権利若しく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、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。

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。

- ・「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。
- ・「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、2021 年 5 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。なお、「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、主要なテナント（当該賃貸面積の、建物全体における賃貸可能面積に占める割合が 50%を超過するテナント）について記載し、各信託不動産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合は、主要なエンドテナントについて、当該エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「テナント賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）」は、テナント（エンドテナント）が複数存在する場合のみ記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2021 年 5 月 31 日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書若しくは賃貸借予約契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。なお、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸可能面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2021 年 5 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021 年 5 月 31 日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。加えて、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の賃貸面積に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- ・「稼働率」欄には、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄には、居住施設について、2021 年 5 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、2021 年 5 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、テナント数は 1 として記載しています。
- ・「年間賃料」は、2021 年 5 月 31 日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、居住施設の年間賃料には、共益費を含みます。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021 年 5 月 31 日現在における

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。

各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2021年5月の売上に連動した月額売上歩合賃料を用いています。加えて、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。

- ・「敷金・保証金」は、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。加えて、各信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の敷金・保証金に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」は、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書）の内容を記載しています。また、「平均賃貸借契約期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「賃貸借契約残存期間」は、各取得予定日時点から、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、2021年5月31日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書）に記載された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約残存期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。
- ・「マスターリース（ML）会社」は、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を信託受託者との間で締結し、又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- ・「マスターリース（ML）種別」欄には、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー型」、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「サブリース型」と記載しています。「パススルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。
- ・「プロパティ・マネジメント（PM）会社」は、各信託不動産について、PM業務を委託し又は委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・「契約期間」は、2021年5月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された契約期間を記載しています。
- ・「その他賃貸借」は、本投資法人による取得時に締結され又は締結される予定の各信託不動産の屋根部分等の賃貸を目的とする太陽光発電設備設置契約書の内容を記載しています。

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」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、物流施設及びその他資産について、本投資法人がシービーアールイー株式会社又は株式会社日本ホテルアプレイザルに、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 流山III		用途	物流施設	
LM-006			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日	2021年10月1日		取得予定価格	32,000百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2041年9月30日	
所在地	地番	千葉県流山市西深井字早稲田1597番1			
	住所	千葉県流山市西深井字早稲田1597番地1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	53,937.01 m ²		延床面積	106,917.34 m ²
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2020年10月14日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2021年7月		
短期修繕費	0千円	PML	1.5%		
長期修繕費	352,375千円(12年間)				
土壌汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ一級建築士事務所				
構造設計者	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ一級建築士事務所				
施工者	高松建設株式会社/青木あすなる建設株式会社				

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。

確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター		
構造計算調査機関	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	106,859.16 m ² (注 3)	テナント数	1
賃貸面積	106,859.16 m ² (注 3)	年間賃料	非開示(注 4)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注 4)
賃貸借契約期間	非開示(注 4)	賃貸借契約残存期間	非開示(注 4)
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	非開示(注 4)		
特記事項			
<p>1. 本件土地の境界のうち、2021年8月11日現在、書面による境界確定ができていない一部について、売主の責任と負担において速やかに境界を確定させることを売主と合意しています。</p> <p>2. 建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、2021年8月11日現在、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正する予定です。ただし、本投資法人による取得時までに是正が完了しない場合は売主の責任と負担において取得後速やかに是正する予定です。</p>			
物件の特性			
<p>■ 立地</p> <p>本物件の属する流山市は、東京都心から25km圏の千葉県北西部に位置し、つくばエクスプレス、JR武蔵野線、常磐線、東武野田線、流鉄流山線等の鉄道網や、常磐自動車道・国道16号及び6号等の広域交通幹線網が発達しています。本物件は、常磐自動車道「流山IC」から約2.7km、国道16号へのアクセスも良好な立地に位置しており、幹線道路への交通アクセスに恵まれた利便性の高いロケーションにあります。常磐自動車道から「三郷JCT」を経由し、外環自動車道・首都高へのアクセスが良好なことに加え、国道16号の利用にも適した立地であり、東京・埼玉・千葉といった地域への広域配送拠点として機能します。接道についても、出入口のある南面道路・東面道路ともに十分な幅員（約16m）が確保されており、大型トラックによる入出庫も容易です。</p> <p>■ 物流適地</p> <p>周辺に一部住宅がみられるものの、多くは工場や畑地であり、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地といえ、労働力確保の点では、最寄り駅である東武アーバンパークライン「運河」駅から約1.6km、徒歩約20分の距離にあるほか、人口集積が見られる周辺都市から集めることが可能です。</p> <p>■ スペック</p> <p>本物件は4階建て、延床面積32,342坪の物流施設で、大手Eコマース企業1社によって使用されています。基本仕様としては、天井高が1階及び2階6.85m、3階6.75m、4階6.25m、床荷重が各階1.5t/m²、柱間隔が11.5m×10.0mと、汎用性が高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。</p> <p>トラックバースが1階及び3階にあり、スロープにより高層階へ直接乗り入れることが可能です。また、1階及び3階は両面バースにより、高頻度の入出庫・搬出入にも対応しやすく、配送効率性が高い施設となっています。また、多数の垂直荷役設備（4基の荷物用エレベーターと4基の垂直搬送機）を配置することにより、貨物の効率的</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。

な入庫や庫内移動、保管が可能となっています。複数テナントへの分割賃貸も可能であり、競争力を発揮しやすい建物仕様です。敷地内にはトラック出入り口が2箇所設置され、1階と3階でトラックの出入口が分けられていることから、同一敷地内でのトラックの交差が避けられる設計となっており、安全かつ効率的なオペレーションが可能です。駐車場スペースは普通乗用車が225台分設置されており、労働者の自動車通勤にも対応できる十分なスペースが確保されています。また、本物件には太陽光発電設備が設置され、施設内への電力供給を行っており、環境面でも配慮がなされています。

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

物件番号	Dプロジェクト和光A		用途	物流施設	
LB-065	(準共有持分50%)		タイプ	BTS型	
取得予定日	2021年9月3日		取得予定価格	10,750百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2040年12月31日	
所在地	地番	埼玉県和光市新倉五丁目2004番1			
	住所	埼玉県和光市新倉五丁目7番5号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	32,341.98 m ² (注1)		延床面積	57,198.77 m ² (注1)
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60%(注2)		構造	鉄骨造陸屋根
	容積率	200%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2015年4月1日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2021年7月		
短期修繕費	0千円	PML	3.0%		
長期修繕費	192,484千円(12年間)				
土壌汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社、有限会社スパン設計				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター				
構造計算調査機関	—				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	39,258.06 m ²	テナント数	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。

賃貸面積	39,258.06 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	25.0年	賃貸借契約残存期間	18.6年
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	日本郵便株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注3)		
賃料改定	非開示(注3)		
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。		
中途解約	非開示(注3)		

特記事項

1. 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 50%を取得する予定です。他の準共有者は、DHLCF 合同会社です。売主と他の準共有者とは、本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結しており、本投資法人は当該協定上の売主の地位を承継する予定です。
2. 本件土地の一部 (約 372.17 m²) について、東京都西東京市北町四丁目 1015 番 1 を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線路の設置及び保全のために立ち入ることができるとされています。
3. 本件土地の一部 (47.48 m²) について、架設送電線路に関する契約が締結されており、建造物の高さ等が制限されているほか、送電線路の設置者は送電線路の保守・管理のために立ち入ることができるとされています。
4. 建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、2021年8月11日現在、本投資法人による取得時までに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

本物件の属する和光市は、東京都心より約 25km 圏、埼玉県南部に位置する人口約 8.4 万人の都市で、東武東上線及び東京メトロ有楽町線/副都心線の「和光市」駅が利用可能な住宅都市です。東京都心のベッドタウンとして住宅開発が行われてきましたが、近年は国や民間企業の研究・研修施設の立地も進んでいます。物流面では、東京外環自動車道や国道 298 号・254 号沿線において物流施設の開発が行われています。本物件を物流施設立地の視点で捉えると、国道 298 号・254 号を利用し、埼玉県南部や都内城北地域への集配送が可能です。また、都内に近接しており、東京外環自動車道「和光北 IC」まで約 0.4km と至近であることから、関越・東北・常磐自動車道等を経由して首都圏全域への集配送を見据えた大型物流拠点としての立地環境を有しています。操業環境についても、用途地域が準工業地域であり、周囲は工業地や畑地となっているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、24 時間稼働が可能な良好な立地です。労働力確保の点では、最寄り駅からはやや距離があるものの、東武東上線沿線を中心に人口集積地となっていることから、労働力を集めることが比較的容易な立地であると考えられます。

■ スペック

本物件は、6 階建て、延床面積約 17,302 坪の物流施設で日本郵便 1 社により利用されています。基本仕様として

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。

は、倉庫・作業場部分の天井高は1階7.2m（2階は更衣室等で構成）、3階6.4m、4階5.6m、5階5.6m、6階6.4m、柱スパンは12.0m×9.0~13.0m（標準）及び床荷重は1.5t/m²となっており、汎用的なスペックとなっています。庫内搬送については、荷物用エレベーター4基が設置されているため、高い庫内搬送能力を有しています。1、3及び4階に接車できるランプウェイ、1階両面に71台、3階片面に32台、4階片面に13台分のトラックバース及び敷地内に2か所の出入口が設置されているため、配送効率性が高い仕様となっています。駐車スペースは、普通車駐車場が1階39台、屋上301台、大型駐車場が1階62台、緑地5台の合計407台が確保されています。

(注1) 本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の準共有持分の持分割合は50%ですが、面積及び延床面積は本物件全体の数値を記載しています。

(注2) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により80%となっています。

(注3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	Dプロジェクト平塚		用途	物流施設	
LB-066			タイプ	BTS型	
取得予定日	2021年10月1日	取得予定価格	15,200百万円		
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2021年10月31日		
所在地	地番	神奈川県平塚市大神字笠張439番1(注2)			
	住所	神奈川県平塚市大神字笠張439番地1			
土地	所有形態	使用収益権(所有権) (注3)	建 物	所有形態	所有権
	面積	30,972.00 m ² (注2)		延床面積	54,299.55 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%(注4)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2021年4月1日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2021年7月		
短期修繕費	0千円	PML	10.3%		
長期修繕費	158,215千円(12年間)				
土壤汚染調査会社					
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				
施工者	株式会社熊谷組				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				
構造計算調査機関	—				

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	54,743.12 m ²	テナント数	1
賃貸面積	54,743.12 m ²	年間賃料	非開示(注5)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注5)
賃貸借契約期間	非開示(注5)	賃貸借契約残存期間	非開示(注5)
マスターリース (ML) 会社	—		
マスターリース (ML) 種別	—		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	日本ロジテム株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注5)		
賃料改定	非開示(注5)		
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。		
中途解約	非開示(注5)		
その他賃貸借	<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が締結されています。</p> <p>契約先：大和エネルギー株式会社</p> <p>契約締結日：2020年12月24日</p> <p>契約期間：2021年5月31日から2041年5月30日まで</p> <p>年間使用料：1,228,800円（消費税別）</p>		
特記事項			
<p>1. 本物件の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施行区域内に所在する仮換地及び保留地です。2021年8月11日現在、本物件の敷地と同一の保留地内に所在する隣接建物の敷地との分割について平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合より承認を得ており、取得時まで分割の手続きを行います。</p> <p>2. 信託受託者が取得する予定の土地に関する権利は、仮換地の従前地の所有権、仮換地指定に基づく仮換地の使用収益権、保留地に係る売買契約に基づく保留地の使用収益権及び換地処分後に保留地の所有権を譲り受ける権利です。信託受託者は、換地処分後に仮換地及び保留地の所有権をそれぞれ取得する予定です。</p> <p>3. 保留地の使用収益権の譲渡等に当たっては、平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合の承諾を得る必要があります。</p> <p>4. 本物件の土地の境界については、換地処分後、最終的に確定される予定です。</p>			
物件の特性			
<p>■ 立地</p> <p>本物件が所在する平塚市は、神奈川県のおよそ中央部、東京都心から約50kmの距離に位置しています。本物件は、東名高速道路「厚木IC」まで約3.5km、新東名高速道路「厚木南IC」まで約2.1km、小田原厚木道路「伊勢原IC」まで約2.7kmに位置しているため、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルを有するだけでなく、「海老名JCT」から圏央道に乗り入れることで、消費地である多摩地区から首都圏全体を広域的にカバーできる広域拠点としても高いニーズが期待できます。また、東京西部一帯や横浜・川崎等の主要な大都市圏をカバーできることから、地域配送及び広域管轄配送の両面において利便性が高いといえます。また、平塚市大神地区土地区画整理事業地内に立地し、産業拠点の形成が図られる地区のため、周辺住民からクレーム等が発生する</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。

懸念はなく、24時間操業が可能な物流適地です。雇用確保の面においては、小田急小田原線「愛甲石田」駅から約4.6km離れていますが、同駅又は「本厚木」駅から路線バスが利用できるほか、労働人口も多い地域であることから、比較的容易に従業員を確保することができます。

■ スペック

本物件は、延床面積 16,425 坪、5 階建ての物流施設で、3PL 会社 1 社により使用されています。基本仕様は、天井高が 1 階 7.7m、2 階 6.7m、3 階 6.6m、4 階 3.8m、5 階 4.02m で、4 階及び 5 階の一部は吹き抜け構造となっており、7.82m の天井高が確保されています。また、床荷重は 1 階 2.0t/m²、2 階及び 3 階 1.5t/m²、4 階 1.0t/m²（吹抜部 1.5t/m²）、5 階 0.5t/m²、柱スパンは 11.5m×10.2m と、フレキシブルで使い勝手の良いレイアウトが可能となっています。1～3 階の各階に接車するランプウェイを有し、配送効率性が高いほか、庫内には荷物用エレベーターと垂直搬送機が 2 基ずつあり、高い汎用性を有しています。また、危険物倉庫 2 棟が併設されています。敷地内には、トラック待機場が 20 台分、乗用車駐車場 199 台分が整備され、十分なスペースが確保されるとともに、乗用車通勤にも配慮された施設となっています。

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

(注 2) 施行者を平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理事業とするツインシティ大神地区土地区画整理事業の施行地区内にあり、本物件の土地は仮換地及び保留地です。そのため、地番には、従前地の地番のうちの 1 筆を記載しています。本書の日付現在、本物件の敷地と同一の保留地内に所在する隣接建物の敷地との分割について平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理事業より承認を得ており、面積は、当該承認決議に係る議案に添付された資料に記載された保留地分割後の対象土地の面積及び仮換地証明書に記載された仮換地面積の合計を記載しています。なお、保留地面積及び仮換地面積は、換地処分の結果増減することがあります。

(注 3) 信託受託者が取得する予定の土地に関する権利については、上記「特記事項」の 2. をご参照ください。

(注 4) 本物件の建蔽率は本来 60% ですが、角地緩和の適用により 70% となっています。

(注 5) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	GRANODE 広島		用途	その他資産 (オフィス)	
OT-006	(準共有持分 50%追加取得)		タイプ	—	
取得予定日	2021 年 9 月 3 日		取得予定価格	14,400 百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2040 年 4 月 30 日	
所在地	地番	広島県広島市東区二葉の里三丁目 8 番 7			
	住所	広島県広島市東区二葉の里三丁目 5 番 7 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	6,339.23 m ² (注 1)		延床面積	46,995.92 m ² (注 1)
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・事務所・店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注 2)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	500%(注 3)		階数	地下 2 階付 20 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2019 年 3 月 29 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0 千円		調査書日付	2021 年 7 月	
短期修繕費	0 千円		PML	1.4%	

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。

長期修繕費	220,401 千円 (12 年間)		
土壌汚染調査会社			
調査会社	東京海上ディール株式会社		
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関			
設計者	株式会社フジタ		
構造設計者	株式会社フジタ		
施工者	株式会社フジタ		
確認検査機関	日本 ERI 株式会社		
構造計算調査機関	—		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	14,962.23 m ² (オフィス 9,645.59 m ² 、ホテル 3,839.60 m ² 、商業施設 1,477.04 m ²)		
賃貸面積	14,890.93 m ² (オフィス 9,645.59 m ² 、ホテル 3,839.60 m ² 、商業施設 1,405.74 m ²)		
稼働率	99.5%	年間賃料	861,953 千円
テナント数	1	敷金・保証金	749,309 千円
平均賃貸借契約期間	8.0 年	平均賃貸借契約 残存期間	5.9 年
マスターリース (ML) 会社	大和情報サービス株式会社		
マスターリース (ML) 種別	パススルー型		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和情報サービス株式会社		
賃借人	ダイワロイヤル株式会社等		
特記事項			
<p>1. 本物件については、信託受託者と本物件の東側隣接地所有者（二者）との間の協定において、両土地の間に存在し、本土地の一部を構成する空地に関し、歩行者が自由に通行できるように一般に開放すること、三者が共同で舗装や植栽等の設備を整備、管理して、当該設備は三者の共有とすること、及び、三者以外の者に対し当該空地をイベント等により利用させる場合は、利用料を徴収し、収益は三者均等に配分すること等について合意しています。</p> <p>2. 建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、2021 年 8 月 11 日現在、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。</p>			
物件の特性			
<p>■ 立地優位性</p> <p>本物件は、JR「広島」駅から徒歩約 4 分、二葉の里 5 街区に建設されたオフィス、商業施設及びホテルの複合ビルです。「広島駅北」エリア内に立地し、JR「広島」駅を有するため交通利便性は高く、オフィスについては相応の立地競争力を有すると判断されます。視認性もよくランドマーク性も有しているため、エリアの中でも立地競争力は高いといえます。ホテルについては広島空港リムジンバスの発着場からも近く、ビジネス客だけではなく、観光客にも訴求力のある立地となっています。</p> <p>■ テナント・BCP への対応等</p> <p>本物件の 3～11 階部分については、メインテナントであるオフィステナントが入居しています。オフィスフロアは、基準階面積約 660 坪と広島市における最大規模となっており、天井高 2.8m のほか、OA フロアや個別空調等を備えています。また、制震構造を備えており、非常用発電機による 72 時間の電力供給のほか、テナント用発電</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。

機スペースも設置している等、BCP 対策が整っています。このように新築ビルに求められるスペック水準を備えており、広島市内において非常に高い競争力を有するビルです。また、13～20 階部分についてはダイワロイアル株式会社が運営する「ダイワロイネットホテル広島駅前」が入居しています。ホテルはダブルとツインの合計 197 室から構成されており、最も小さいタイプでも 22 m²であり、同価格帯の他のホテルと比較して広がっています。「ダイワロイネットホテル」は、全国展開する大手チェーンであり、今後も複数の新規開業を計画する等、ブランド力や会員システム等による安定した集客が期待できます。

1 階及び 2 階部分はコンビニエンスストア、飲食店舗、その他の物販店舗やサービス店舗等の商業施設で構成されています。

(注 1) 本投資法人は、2020 年 4 月 3 日付で本物件の準共有持分 50%を取得済みであり、本物件の準共有持分 50%を追加取得することにより、本物件を 100%所有することになります。なお、面積及び延床面積は本物件全体の数値を記載しています。

(注 2) 本物件の建蔽率は本来 80%ですが、角地かつ準防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により 100%となっています。

(注 3) 本物件は、建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定の適用により、容積率が 650%となっています。

4. 取得先の概要

(1) DPL 流山Ⅲ

① 名称	株式会社流山共同開発
② 所在地	東京都千代田区飯田橋三丁目 13 番 1 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 浦川 竜哉
④ 事業内容	1) 不動産の売買、賃貸、仲介、運用及び管理 2) 不動産開発に関する調査、研究、企画、設計及びコンサルティング 3) 前各号に付帯又は関連する一切の事業
⑤ 資本金	3 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
⑥ 設立年月日	2014 年 12 月 9 日
⑦ 純資産	-392 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
⑧ 総資産	24,947 百万円 (2021 年 2 月 28 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 93.3% (2021 年 2 月 28 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。

(2) D プロジェクト和光 A 及び GRANODE 広島

① 名称	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。

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 (2021 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
⑦ 純資産	1,893,504 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総資産	5,053,052 百万円 (2021 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) 10.86% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 5.88% (2021 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	当該会社は、2021 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 8.6%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 10 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。

(3) Dプロジェクト平塚

① 名称	大和ハウス・ツインシティ大神特定目的会社
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	10 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
⑥ 設立年月日	2015 年 3 月 16 日
⑦ 純資産	1,341 百万円 (2021 年 2 月 28 日現在)
⑧ 総資産	19,654 百万円 (2021 年 2 月 28 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 100.0% (2021 年 2 月 28 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。

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 流山Ⅲの取得先である株式会社流山共同開発、D プロジェクト和光 A 及び GRANODE 広島の取得先である大和ハウス工業株式会社、D プロジェクト平塚の取得先である大和ハウス・ツインシティ大神特定目的会社、DPL 流山Ⅲ、D プロジェクト和光 A 及び D プロジェクト平塚のプロパティ・マネジメント (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 プロジェクト平塚において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の締結先である大和エネルギー株式会社並びに GRANODE 広島のマスターリース (ML) 兼 PM 会社である大和情報サービス株式会社は、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	前々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期
LM-006 DPL 流山Ⅲ (千葉県流山市西深井 字早稲田 1597 番地 1)	①株式会社流山共同開発 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発目的で取得 1 年を超えて所有していたため、また、一部土地については、交換による取得のため、記載を省略します。 2015 年 9 月 (売買) / 2021 年 3 月 (交換)	特別な利害関係にある者 以外 — —
LB-065 D プロジェクト和光 A (埼玉県和光市新倉五 丁目 7 番 5 号)	(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

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
	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期
	(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) 4,579百万円	—
	(土地) 2014年2月、2018年5月 (建物) 2020年12月	—
LB-066 Dプロジェクト平塚 (神奈川県平塚市大神 字笠張439番地1)	①大和ハウス・ツインシティ大神特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発目的で取得	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。	—
	2017年5月、2017年11月	—
OT-006 GRANODE 広島 (広島県広島市東区二 葉の里三丁目5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。	—
	2014年6月	—

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
Dプロジェクト和光A	2021年8月18日	2021年9月3日(予定)
GRANODE 広島		
DPL 流山Ⅲ		
Dプロジェクト平塚		2021年10月1日(予定)

8. 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

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

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

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。

したがって、資金調達が完了できず取得予定資産に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

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

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ2022年2月期(2021年9月1日～2022年2月28日)及び2022年8月期(2022年3月1日～2022年8月31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「2022年2月期の運用状況の予想の修正及び2022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。

10. 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、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、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

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

項目	内容	概要等
収益価格	32,100 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	32,800 百万円	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	1,435 百万円	非開示(注)
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	1,410 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。

還元利回り	4.3%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	31,800 百万円	
割引率	(1~5 年度) 4.2% (6 年度以降) 4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	31,000 百万円	
土地比率	41.1%	
建物比率	58.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、貸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、貸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(注 1)

物件名称	D プロジェクト和光 A
鑑定評価額	11,200 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	11,200 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	11,400 百万円	
運営収益	—	非開示(注 2)
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	434 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注 2)
資本的支出	—	
純収益	433 百万円	
還元利回り	3.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不

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。

		動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による価格	10,950 百万円	
割引率	3.5%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	10,750 百万円	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注1) 鑑定評価書には本物件1棟全体に係る数値が記載されていますが、本投資法人が取得を予定している準共有持分50%に相当する数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要

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

項目	内容	概要等
収益価格	15,200 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	15,500 百万円	
運営収益	—	
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	非開示(注)
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	677 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	665 百万円	
還元利回り	4.3%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	15,100 百万円	

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。

割引率	(1～10年度) 4.3% (11年度) 4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	14,200 百万円	
土地比率	37.6%	
建物比率	62.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

不動産鑑定評価書の概要(注)

物件名称	GRANODE 広島
鑑定評価額	15,350 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	15,350 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	15,550 百万円	
運営収益	983 百万円	
潜在総収益	1,014 百万円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
空室等損失等	31 百万円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、当該稼働率水準を前提に、空室等損失を計上
運営費用	294 百万円	
維持管理費	125 百万円	類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	50 百万円	実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
修繕費	5 百万円	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	16 百万円	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	6 百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	84 百万円	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、計上

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。

	損害保険料	1 百万円	保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮し査定
	その他費用	4 百万円	イベント費、通信費等をその他費用として計上
	運営純収益	689 百万円	
	一時金の運用益	7 百万円	運用利回りを 1.0%と査定
	資本的支出	13 百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	純収益	683 百万円	
	還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF 法による価格	15,100 百万円	
	割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
	最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格	13,450 百万円	
	土地比率	39.3%	
	建物比率	60.7%	
	その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 鑑定評価書には本物件1棟全体に係る数値が記載されていますが、本投資法人が追加取得を予定している準共有持分50%に相当する数値を単位未満を切り捨てて記載しています。

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・環境認証

LM-006 DPL 流山Ⅲ



LB-065 Dプロジェクト和光A



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。

LB-066 Dプロジェクト平塚



OT-006 GRANODE 広島



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 取得予定資産取得及び 2021 年 6 月 30 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の譲渡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	66 物件	470,121	52.6%
居住施設	129 物件	239,623	26.8%
商業施設	23 物件	123,219	13.8%
ホテル	5 物件	19,110	2.1%
その他資産	6 物件	41,660	4.7%
ポートフォリオ合計	229 物件	893,733	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。