

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1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)	取得先
LB-057	Dプロジェクト 北八王子I	物流施設	東京都 八王子市	2019年 4月5日	4,300	4,360	4.8%	ディエイチ・ディ ベロップメント・ ツー合同会社
LB-058	Dプロジェクト 北八王子II	物流施設	東京都 八王子市	2019年 4月5日	5,700	5,760	4.8%	ディエイチ・ディ ベロップメント・ ツー合同会社
LB-059	Dプロジェクト 北八王子III	物流施設	東京都 八王子市	2019年 4月5日	7,300	7,450	4.8%	ディエイチ・ディ ベロップメント・ ツー合同会社
LB-060	Dプロジェクト 板橋新河岸	物流施設	東京都 板橋区	2019年 4月10日	12,300	12,400	4.3%	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。

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)	取得先
LB-061	Dプロジェクト 相模原	物流施設	神奈川県 相模原市	2019年 4月10日	3,900	3,940	4.5%	大和ハウス工業 株式会社
LB-062	Dプロジェクト 久喜Ⅷ	物流施設	埼玉県 久喜市	2019年 4月10日	6,100	6,110	4.8%	大和ハウス工業 株式会社
LB-063	Dプロジェクト 四日市	物流施設	三重県 四日市市	2019年 4月10日	1,490	1,500	5.3%	大和ハウス工業 株式会社
LB-064	Dプロジェクト 茨城石岡	物流施設	茨城県 石岡市	2019年 4月10日	4,050	4,090	5.3%	大和ハウス工業 株式会社
RM-012	イーアスつくば (準共有持分30%)	商業施設	茨城県 つくば市	2019年 4月5日	10,320	10,320	5.4%	大和ハウス工業 株式会社
RR-007	洋服の青山 文京千石駅前店	商業施設	東京都 文京区	2019年 4月5日	750	762	4.9%	大和ハウス工業 株式会社
RR-008	フォレオ菖蒲	商業施設	埼玉県 久喜市	2019年 4月5日	5,000	5,050	5.5%	大和ハウス工業 株式会社
HO-003	ダイワロイネットホテル 名古屋新幹線口(注4)	ホテル	愛知県 名古屋市	2019年 4月5日	4,500	4,540	4.5%	日本住宅流通株式 会社
OT-005	ナーサリールームベ リーベアー大森西・ウ エルシア大田大森西店 (注5)	その他 資産	東京都 大田区	2019年 3月12日	1,380	1,380	4.4%	大和ハウス工業 株式会社
合計/平均					67,090	67,662	4.8%	—

(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) 2018年12月31日時点価格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、取得時の鑑定評価書(価格時点:2018年12月31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を取得予定価格で除した数値を記載しています。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) 「ダイワロイネット名古屋新幹線口」については、本日現在、本投資法人と取得先との間で信託受益権売買契約は締結されておらず、本投資法人及び本資産運用会社並びに取得先との間で基本協定書(以下「物件取得に係る基本協定書」といいます。)のみが締結されています。本投資法人は、当該基本協定書に基づき、取引の詳細を定めた信託受益権売買契約を別途締結のうえ、当該資産を取得する予定です。

(注5) 「ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店」の保育所部分の賃借人は、その運営する保育園について2019年3月31日までに認可を受けるため現在手続中です。なお、本物件に係る信託受益権売買契約において、当該賃借人が当該認可を2019年3月31日までに取得することができなかった場合、本投資法人は当該信託受益権売買契約を解除できる旨の規定が設けられています。

- (2) 売買契約締結(予定)日 : 後記「8. 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

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。

(7) 年間賃料合計(注2) 3,764 百万円

(8) 敷金・保証金合計(注3) : 2,400 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「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 「年間賃料」は、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11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、各不動産が共有され又は信託受益権が準共有されている場合、当該不動産全体の年間賃料に本投資法人が保有する共有持分又は不動産信託受益権の準共有持分の持分割合を乗じて記載しています。なお、本投資法人による取得までに、「イースつくば」については新規にサブリース型マスターリース契約が、「フォレオ菖蒲」については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、2018年11月30日現在において、サブリース型マスターリース契約又は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算定しています。また、「ダイワロイネット名古屋新幹線口」については、本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更書が締結されていることから、2018年11月30日現在において、変更後の賃貸借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算定しています。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、賃料を受取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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018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、2018年11月30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、

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し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。

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 m ² 以下の住戸	専有面積が 60 m ² 超の住戸

(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(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又は物件取得に係る基本協定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又は物件取得に係る基本協定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

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。

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、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、2018年11月30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

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。

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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30日現在、賃貸が可能な戸数を記載していません。
- ・「テナント数」は、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30日現在における各信託不動産についてマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された月間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、売上歩合賃料については、2018年11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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30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、2018年11月30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。

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。

- ・「賃貸借契約残存期間」は、各取得予定日時点から、2018年11月30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、2018年11月30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、実際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、2018年11月30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
 - (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、ホテル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、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト、ジョーンズラングラサール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	Dプロジェクト北八王子 I	用途	物流施設
LB-057		タイプ	BTS型
取得予定日	2019年4月5日	取得予定価格	4,300百万円
特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2039年4月30日
所在地	地番	東京都八王子市石川町2969番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	東京都八王子市石川町 2969 番地 2			
土 地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,265.01 m ²		延床面積	15,352.34 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		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	2011 年 2 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	2019 年 1 月		
短期修繕費	0 千円	PML	5.1%		
長期修繕費	126,891 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	16,523.82 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	16,523.82 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	15.0 年	賃貸借契約残存期間	7.0 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	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				
賃借人	株式会社サンリツ				
契約形態	建物賃貸借契約				
契約期間	2011 年 4 月 1 日から 2026 年 3 月 31 日				
賃料改定	賃貸借期間の開始日から 5 年毎に行うものとし、賃借人賃借人協議の上決定するものとします。				
契約更新	更新に関する合意はありません。				
中途解約	賃貸借期間中は、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にて支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、従前と同一条件又は賃貸人が満足する内容の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続することとなった場合には、中途解約の違約金は発生しないものとします。				

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>本物件の所在する八王子市は、東京都の南西部で東京都心から 40km 圏内に位置し、好アクセスです。東西方向に、JR 中央線、京王高尾線が通っており、南北方向に JR 横浜線、八高線が通っています。また、中央自動車道「八王子 IC」があり、幹線道路である国道 16 号、20 号が横断しており、交通インフラが発達している地域です。現在では、首都圏の衛星都市であり、多摩地区の中核都市及び、都心へのベッドタウンとして発展を続けています。</p> <p>本物件は国道 20 号へ約 1.3km、環状線である国道 16 号へ約 2.1km と近接しているため、人口集積が見られる多摩地区をはじめ、埼玉方面も管轄することができ、国道 20 号へ乗り入れることで、東京都心部への配送も可能です。また、高速道路である、中央自動車道「八王子 IC」（約 1.8km）を利用することで、首都圏を広域的に管轄することも可能で、大消費地へのアクセスに優れています。近年では、圏央道の開通により配送エリアは更に広域化しています。東京都の都市計画事業により、2019 年に「八王子 IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリアです。</p> <p>北八王子工業団地に位置し、大型物流施設の集積エリアになるため、周辺住民からのクレーム発生の懸念は少なく、施設の 24 時間稼働が可能です。雇用確保の観点では、最寄駅である JR 八高線「北八王子」駅まで徒歩圏（約 1.0km）であり、本物件至近のバス停も利用することができるため、従業員を集めやすい環境にあります。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は、延床面積約 4,644 坪、5 階建（倉庫部分は 4 階建）の物流施設で、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 階 8.48m、3～4 階 6.66m、5 階 5.3m、床荷重は 1 階 1.8t/m²、3～4 階 1.5t/m²、5 階 1.2t/m²、柱間隔は 10.2m×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。</p> <p>荷物用エレベーターが 3 基設置され、十分な庫内搬送能力を有しています。1 階の片面はトラックが直接乗り入れることができる低床式のトラックバースが設置されており、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。駐車スペースは、乗用車用 63 台分、荷捌き用 3 台分設置されており、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 プロジェクト北八王子 II		用途	物流施設	
LB-058			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2019 年 4 月 5 日	取得予定価格	5,700 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	2039 年 4 月 30 日		
所在地	地番	東京都八王子市石川町 2969 番 18			
	住所	東京都八王子市石川町 2969 番地 18			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	12,216.12 m ²		延床面積	18,762.19 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%(注 1)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・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	2012 年 1 月 11 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	2019年1月
短期修繕費	0千円	PML	7.5%
長期修繕費	129,089千円(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	21,402.20 m ²	テナント数	1
賃貸面積	21,402.20 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	12.8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	株式会社ヒューテックノオリン		
契約形態	建物賃貸借契約		
契約期間	2012年2月1日から2032年1月31日		
賃料改定	賃貸借期間の開始日から5年毎に行うものとし、賃借人賃借人協議の上決定するものとします。		
契約更新	更新に関する合意はありません。		
中途解約	賃貸借期間中は、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にて支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、従前と同一条件又は賃借人が満足する内容の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続することとなった場合には、中途解約の違約金は発生しないものとします。		
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>本物件の所在する八王子市は、東京都の南西部で東京都心から40km圏内に位置し、好アクセスです。東西方向に、JR中央線、京王高尾線が通っており、南北方向にJR横浜線、八高線が通っています。また、中央自動車道「八王子IC」があり、幹線道路である国道16号、20号が横断しており、交通インフラが発達している地域です。現在では、首都圏の衛星都市であり、多摩地区の中核都市及び、都心へのベッドタウンとして発展を続けています。</p> <p>本物件は国道20号へ約1.3km、環状線である国道16号へ約2.1kmと近接しているため、人口集積が見られる多摩地区をはじめ、埼玉方面も管轄することができ、国道20号へ乗り入れることで、東京都心部への配送も可能です。また、高速道路であ</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。

る、中央自動車道「八王子 IC」(約 1.8km)を利用することで、首都圏を広域的に管轄することも可能で、大消費地へのアクセスに優れています。近年では、圏央道の開通により配送エリアは更に広域化しています。東京都の都市計画事業により、2019年に「八王子 IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリアです。

北八王子工業団地に位置し、大型物流施設の集積エリアになるため、周辺住民からのクレーム発生の懸念は少なく、施設の24時間稼働が可能です。雇用確保の観点では、最寄駅であるJR八高線「北八王子」駅まで徒歩圏(約1.0km)であり、本物件至近のバス停も利用することができるため、従業員を集めやすい環境にあります。

■スペック

本物件は、延床面積約 5,676 坪、4 階建の物流施設で、低温物流会社により利用されています。施設の大部分は、冷蔵庫(-5℃)及び、冷凍庫(-30℃)となっており、2~4 階の一部には大規模な自動倉庫が設置されています。

基本仕様は、天井高は1階 6.1m、2~3階 7.2m、4階 9.2m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 9.4~10.3m×7.2~9.0m 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1基、垂直搬送機 6 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2面(L字型)にドックシェルターを備えたトラックバースが設置されており、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。駐車場スペースは、乗用車用 51 台分、障害者対応車 1 台分、荷捌き対応車 46 台分が設置されており、十分なスペースが確保されています。

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

(注2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号	Dプロジェクト北八王子Ⅲ		用途	物流施設	
LB-059			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2019年4月5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				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039年4月30日	
所在地	地番	東京都八王子市石川町 2969 番 19			
	住所	東京都八王子市石川町 2969 番地 19			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	21,549.44 m ²		延床面積	26,310.71 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		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	2014年6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	2019年1月	
短期修繕費	0千円		PML	5.5%	
長期修繕費	96,158千円(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、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	株式会社東京建築検査機構				

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。

構造計算調査機関	—		
賃貸借の概要			
賃貸可能面積	26,275.05 m ²	テナント数	2
賃貸面積	26,275.05 m ²	年間賃料	非開示(注)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注)
平均賃貸借契約期間	非開示(注)	平均賃貸借契約 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	三菱食品株式会社、株式会社サンリツ		
主要なテナント	三菱食品株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注)		
テナント賃貸面積 (賃貸可能面積に占める割合)	19,380.77 m ² (73.8%)		
賃料改定	賃貸借期間の開始日から5年毎に行うものとし、賃貸人賃借人協議の上決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。		
中途解約	賃貸借期間中は、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にて支払うことにより中途解約できるものとします。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、従前と同一条件又は賃貸人が満足する内容の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続することとなった場合、又は中途解約が賃貸開始日より10年経過した後に行われる場合には、中途解約の違約金は発生しないものとします。		
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>本物件の所在する八王子市は、東京都の南西部で東京都心から40km圏内に位置し、好アクセスです。東西方向に、JR中央線、京王高尾線が通っており、南北方向にJR横浜線、八高線が通っています。また、中央自動車道「八王子IC」があり、幹線道路である国道16号、20号が横断しており、交通インフラが発達している地域です。現在では、首都圏の衛星都市であり、多摩地区の中核都市及び、都心へのベッドタウンとして発展を続けています。</p> <p>本物件は国道20号へ約1.3km、環状線である国道16号へ約2.1kmと近接しているため、人口集積が見られる多摩地区をはじめ、埼玉方面も管轄することができ、国道20号へ乗り入れることで、東京都心部への配送も可能で、大消費地へのアクセスに優れています。また、高速道路である、中央自動車道「八王子IC」(約1.8km)を利用することで、首都圏を広域的に管轄することも可能です。近年では、圏央道の開通により配送エリアは更に広域化しています。東京都の都市計画事業により、2019年に「八王子IC」への更なる利便性の向上が見込まれるエリアです。</p> <p>北八王子工業団地に位置し、大型物流施設の集積エリアになるため、周辺住民からのクレーム発生の懸念は少なく、施設の24</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。

時間稼働が可能です。雇用確保の観点では、最寄駅である JR 八高線「北八王子」駅まで徒歩圏（約 1.0km）であり、本物件至近のバス停も利用することができるため、従業員を集めやすい環境にあります。

■スペック

本物件は、延床面積約 7,959 坪、4 階建（倉庫部分は 3 階建）の物流施設で、食品卸会社及び物流会社により利用されています。1 階の大部分には冷蔵庫（5～10℃）が設置されており、2～4 階は常温倉庫となっています。

基本仕様は、天井高は 1 階 6.7m、2 階 8.2m、4 階 7.78m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 9.0～11.0m×10.3m 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 3 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 2 面（L 字型の一部）にドックシェルターを備えたトラックバース（ピロティ形式）が設置されており、2 階にもスロープにより直接アクセスできるトラックバース（ピロティ形式）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。駐車場スペースは、トラック用 68 台分、乗用車用 65 台分、軽自動車用 5 台分、障害者用 1 台分が設置されており、十分なスペースが確保されています。

(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 プロジェクト板橋新河岸		用途	物流施設	
LB-060			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2019 年 4 月 10 日		取得予定価格	12,300 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	2039 年 4 月 30 日	
所在地	地番	東京都板橋区新河岸一丁目 1118 番			
	住所	東京都板橋区新河岸一丁目 2 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	16,545.12 m ²		延床面積	31,094.03 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	7 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2014 年 12 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	2019 年 1 月	
短期修繕費	0 千円		PML	4.1%	
長期修繕費	146,210 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	—				

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	33,763.46 m ²	テナント数	1
賃貸面積	33,763.46 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	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 2)		
賃料改定	非開示(注 2)		
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			
<p>■立地</p> <p>物流施設として希少性の高い本投資法人初の東京 23 区内の物件であり、近傍の国道 17 号等を利用して都心へのアクセスが良好なため、都内北部を中心とした集配拠点として利便性が高い立地です。また、首都高速 5 号池袋線「高島平 IC」へ約 2.6km とアクセスも良好で、「美女木 JCT」を経由して東京外環自動車道への接続が可能であり、都内及び埼玉を中心とした首都圏北部地域を管轄可能な拠点としても機能することができます。</p> <p>操業環境については、都区内で希少性の高い工業専用地域に立地していることから、中長期的に物流施設運営に適した立地であるといえます。</p> <p>また、最寄駅である都営三田線「高島平」駅からは徒歩圏内（徒歩約 12 分）であり、本物件が立地する板橋区内においてもマンション等の住宅地が広がることから、雇用の確保も十分見込める立地と考えられます。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は延床面積約 9,406 坪、7 階建（倉庫部分は 6 階建）の物流施設で、首都圏を中心に展開する食品・酒類卸会社により利用されています。一部に冷蔵庫及び冷凍庫が設置されており、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 7.23m、3 階 7.8m（一部 3.6m）、4 階 4.2m、5 階 7.2m（一部 3.35m）、6 階 3.85m、床荷重は 1・3・5・7 階 1.5t/m²（3・5 階の一部 0.5t/m²）、4・6 階 0.5t/m²、柱間隔は 11.0m×9.5m と概ね汎用性が高く、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 1 基、垂直搬送機は 8 基を備えており、十分な庫内搬送能力を有しています。1 階の 3 面にトラックバース（一部ドックシェルター設置）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、敷地内の駐車場は乗用車用 24 台、来客用 4 台分が設置されています。</p>			

(注 1) 本書の日付現在、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

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。

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プロジェクト相模原	用途	物流施設		
LB-061		タイプ	BTS型		
取得予定日	2019年4月10日	取得予定価格	3,900百万円		
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2039年4月30日		
所在地	地番	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目224番325			
	住所	神奈川県相模原市中央区宮下一丁目2番31号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	10,909.20 m ²		延床面積	16,577.14 m ²
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫・事務所
	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	2015年4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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	4.2%		
長期修繕費	86,971千円(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	16,599.30 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	16,599.30 m ²	年間賃料	205,656千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	171,380千円		
賃貸借契約期間	20.0年	賃貸借契約残存期間	16.0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	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	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2015年4月1日から2035年3月31日				
賃料改定	賃料の起算日から5年毎に行うものとします。				

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。

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、中途解約できないものとします。ただし、賃借人は賃貸借契約を中途解約しようとする場合は、賃貸人に対し中途解約日の6か月以上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、本物件の賃貸借が継続することとなった場合にはこの限りではありません。
特記事項	
該当事項はありません。	
物件の特性	
<p>■立地</p> <p>本物件が所在する相模原市は、神奈川県北部にある政令指定都市で、東京都心から約40kmに位置しているため、東京のベッドタウンとして発展しています。本物件は圏央道「相模原IC」へ約8.3kmと高速道路へのアクセス性に優れ、首都圏の環状線である国道16号（約0.8km）にも近接していることから、多摩地区、埼玉方面をはじめ、首都圏全域へのアクセスが良好で、広域的に配送が可能な拠点として良好な立地環境といえます。操業環境については、工業専用地域内であることから騒音等に対するクレーム発生の懸念がなく24時間稼働が可能です。また、雇用確保の観点では、最寄駅であるJR横浜線・京王相模原線「橋本」駅からは徒歩圏内（約1.2km）であり、本物件周辺は広大な住宅地を擁していることから、パート・アルバイトの確保に優位性のある立地と考えられます。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は、延床面積約5,015坪、4階建（倉庫部分は3階建）の物流施設で、物流会社により利用されています。基本仕様は、有効天井高は1・3階7.23m、4階6.1m、床荷重は、各階1.5t/m²、柱間隔は10.2m×10.0m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。駐車場スペースは、乗用車用24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。</p>	

(注) 本書の日付現在、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。

物件番号	Dプロジェクト久喜Ⅷ		用途	物流施設	
LB-062			タイプ	BTS型	
取得予定日	2019年4月10日		取得予定価格	6,100百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権(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	2039年4月30日	
所在地	地番	埼玉県久喜市清久町49番3			
	住所	埼玉県久喜市清久町49番地3			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	14,765.03 m ²		延床面積	28,590.42 m ²
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2016年10月1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	2019年1月
短期修繕費	0千円	PML	2.2%
長期修繕費	59,913千円（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	29,410.54 m ²	テナント数	1
賃貸面積	29,410.54 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	17.5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	株式会社エスコ		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	2016年10月1日から2036年9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、賃借人は賃貸借契約を中途解約しようとする場合は、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、本物件の賃貸借が継続することとなった場合にはこの限りではありません。		
特記事項			
本件土地の境界のうち、本書の日付現在確定し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。			
物件の特性			
<p>■立地</p> <p>本物件が所在する久喜市は、東京都心より50km圏の埼玉県東北部に位置しています。幹線道路である国道122号へ約1.8kmに位置しているため、周辺への地域配送に加え、埼玉中心部を管轄することができます。また、高速道路へのアクセス性も高く、東北自動車道「久喜IC」へ約3.7km、圏央道「白岡菖蒲IC」へ約4.3kmに位置しているため、埼玉県内及び首都圏全域を管轄可能で、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。</p> <p>周辺環境については、物流拠点が集積する「清久工業団地」内に立地するため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、長期的にも24時間稼働が可能な立地といえます。</p> <p>雇用確保の面においては、最寄駅からは徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができ、周辺の住宅集積地</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。

から従業員を集めることができます。

■スペック

本物件は、延床面積約 8,649 坪、5 階建（倉庫部分は 4 階建）の物流施設で、工業用品製造会社により利用されています。1 階の片面にトラックバースが設置されており、効率的なオペレーションを図る事が出来る構造となっています。基本仕様は、天井高は 1 階 7.2m、3・4 階 4.8m、5 階 4.2m、床荷重は、1 階 1.5t/m²、3～5 階 1.0t/m²、柱間隔は 11.5m×10.0m 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 4 基あり、十分な庫内搬送能力を有しています。駐車場スペースは、乗用車用 102 台分設置されており、十分なスペースが確保されています。

(注 1) 本書の日付現在、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 プロジェクト四日市		用途	物流施設	
LB-063			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2019 年 4 月 10 日		取得予定価格	1,490 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	2039 年 4 月 30 日	
所在地	地番	三重県四日市市中村町字広 1947 番 14			
	住所	三重県四日市市中村町 1947 番 14			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	8,701.04 m ²		延床面積	5,602.60 m ²
	用途地域	市街化調整区域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	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	2016 年 12 月 16 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	2019 年 1 月	
短期修繕費	0 千円		PML	1.8%	
長期修繕費	16,185 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	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	6,185.46 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	6,185.46 m ²		年間賃料	非開示(注 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。

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	株式会社近鉄ロジスティクス・システムズ		
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

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

本物件の所在する四日市市は、名古屋都心より 40km 圏に位置し、近鉄名古屋線、JR 東海関西本線によって名古屋等の中部圏及び大阪等の近畿圏との鉄道交通網が整備されています。

本物件は、一般道である国道 1 号、23 号を利用することで地域配送に加えて、名古屋中心部も管轄することが可能です。また、東名阪自動車道の「四日市東 IC」至近に位置しているため、高速道路を利用することで中部圏及び近畿圏も広域管轄することが可能です。

周辺環境については、大規模な物流拠点の集積がみられるエリアになるため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、長期的にも 24 時間稼働が可能な立地といえます。

雇用確保の面においては、最寄駅である三岐鉄道三岐線「平津」駅から徒歩圏内（約 1.0km）になるため、従業員等を集めやすい環境にあります。

■スペック

本物件は延床面積約 1,695 坪、2 階建てで、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 階 6.6m、2 階 4.73～5.13m、床荷重は、1 階 1.5t/m²、2 階 1.0t/m²、柱間隔は 10.0m×10.5m 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 1 基設置されており、十分な庫内搬送能力を有しています。また、1 階の片面にトラックバースが設置されており、低層型施設であるため、貨物の上下搬送に起因した時間的なロスが少なく効率的なオペレーションを行うことが可能です。駐車場スペースは、71 台分設置されているため、十分なスペースが確保されているといえます。

(注1) 本書の日付現在、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) 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 プロジェクト茨城石岡	用途	物流施設
LB-064		タイプ	BTS 型
取得予定日	2019 年 4 月 10 日	取得予定価格	4,050 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)
---------	--------------

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。

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2039年4月30日		
所在地	地番	茨城県石岡市柏原6番4			
	住所	茨城県石岡市柏原6番4			
土地	所有形態	所有権	建 物		
	面積	42,932.01 m ²		所有形態	所有権
	用途地域	工業専用地域		延床面積	21,472.53 m ²
	建蔽率	60%		種類	倉庫
	容積率	200%		構造	鉄骨造
担保設定の有無	なし	階数	2階建		
		建築時期	2015年8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	2019年1月		
短期修繕費	0千円	PML	1.6%		
長期修繕費	56,649千円(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	一般財団法人茨城県建築センター				
構造計算調査機関	-				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	24,493.54 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	24,493.54 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	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2)				
賃料改定	非開示(注2)				
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. 本件土地の一部（169.00 m²）について、送電線路鉄塔敷地に使用することを目的とした土地賃貸借契約に基づく借地権が設定されています。</p> <p>2. 本件土地の一部（2,064.47 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、賃借人は送電線路の保守・管理のために立ち入ることができるとされています。</p>

物件の特性
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する石岡市は、東京都心より 60km 圏の茨城県南部に位置し、本物件は、常磐自動車道「石岡小美玉スマート IC」から約 1.9km、市内の幹線道路である国道 355 号至近に立地しており、幹線道路や高速道路への交通アクセスが良好な立地で、首都圏、北関東の広範囲をカバー可能です。</p> <p>操業環境については、用途地域が工業専用地域であり「柏原工業団地」内に立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも 24 時間稼働が可能な良好な立地と考えられます。</p> <p>労働力確保の点では、最寄駅から徒歩圏外であるため従業員は自家用車、あるいは最寄駅からのバスでの通勤が前提となりますが、周辺に住宅の集積がみられるため、比較的雇用を確保しやすい環境にあります。</p> <p>■スペック</p> <p>本物件は延床面積約 6,495 坪、2 階建（倉庫部分は 1 階建）で、食品卸会社により利用されています。施設の約半分に冷蔵庫、冷凍庫が設置されており、ドックシェルターを備えています。基本仕様は、倉庫部分の天井高は 10.55m（冷蔵庫、冷凍庫で 3.3～3.5m）、床荷重は 1.5t/m²（冷蔵庫、冷凍庫で 1.0t/m²）、柱間隔は 10.5m×10.5m と概ね汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。平屋施設であり、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、駐車場スペースは乗用車用 262 台分、トラック待機場 47 台分、来客用 15 台分、職員用 7 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。</p>

- (注 1) 本書の日付現在、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益権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。
- (注 3) 本件建物とは別に、賃借人は、承諾を受けて本件土地の一部に給油所を設置し使用しています。

物件番号	イーアスつくば		用途	商業施設	
RM-012			タイプ	モール型	
取得予定日	2019 年 4 月 5 日	取得予定価格	10,320 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)				
信託受益権者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2039 年 4 月 30 日		
所在地	地番	茨城県つくば市研究学園五丁目 19 番			
	住所	茨城県つくば市研究学園五丁目 19 番地			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	145,385.16 m ² (注 2)		延床面積	112,509.43 m ² (注 2)
	用途地域	商業地域		種類	店舗・駐車場
	建蔽率	80%(注 3)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008 年 9 月 29 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	2019年1月
短期修繕費	0千円	PML	2.2%
長期修繕費	490,033千円（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	清水建設株式会社（新築時） 株式会社北川鉄工所（駐車場棟増築時）		
構造設計者	清水建設株式会社（新築時） 株式会社ライフ設計事務所（駐車場棟増築時）		
施工者	清水建設株式会社（新築時） 株式会社北川鉄工所（駐車場棟増築時）		
確認検査機関	財団法人日本建築センター（新築時） 日本建築検査協会株式会社（駐車場棟増築時）		
構造計算調査機関	-		
賃貸借の概要(注4)			
賃貸可能面積	41,670.12 m ²	テナント数	1
賃貸面積	41,670.12 m ²	年間賃料	645,000千円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	322,500千円
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	大和ハウス工業株式会社		
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	大和ハウス工業株式会社		
契約形態	建物賃貸借契約		
契約期間	2019年4月5日から2039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。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できるものとします。		
特記事項			
本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分30%を取得する予定です。他の準共有者は、大和ハウス工業株式会社です。他の準共有者とは、今後の本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結する予定です。			
物件の特性			
■立地 本物件の所在するつくば市は茨城県南西部に位置し、茨城県の県庁所在地である水戸市から南西に約50km、東京から北東に			

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。

約 50km の距離に位置しています。本物件は、つくば市の中心部に隣接する副都心的な役割を担うエリアのつくばエクスプレス「研究学園」駅から徒歩約 4 分に所在しています。東側の主要地方道取手つくば線（サイエンス大通り）、南側の主要地方道取手つくば線（新都市中央通り）及び「研究学園」駅前から北に延びる道路の 3 本の通りに面しており、駐車場も約 4,300 台を設置されており、車でのアプローチも良好です。

■テナント構成

インモール棟は、1 階には食品スーパーの「フードスクエアカスミ」、総合ファッションショップの「フィットハウス」、2 階にはアパレルの「ユニクロ」、家電量販店の「ノジマ」、3 階には玩具量販店の「トイザらス/ベビーザラス」、書店の「アカデミア」、アウトモール棟及びウェディング棟には、ペット用品店の「ペットの専門店コジマ」や結婚式場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、飲食店舗等と合わせて 200 を超えるテナントで構成されています。施設全体で 300 億円を超える売上を有しており、3km 圏内で最大規模の地域とともに発展を続ける大型商業施設です。

■商圏特性等

本物件の所在するつくば市の将来人口は、2035 年まで微増が続く予測となっています。商圏距離別人口は、3km 圏約 5.1 万人、5km 圏約 10.6 万人、10km 圏約 27.7 万人です。年代別人口でみると、3km 圏では茨城県の平均と比べると、20 歳代～40 歳代の比率が高く、学生や若いファミリー層が多い商圏といえます。

また、本物件は太陽光発電システムや太陽光と風力のハイブリッド型発電システムを設置し、電力として使用しているほか、深夜電力を利用した氷蓄熱システムの空調方式を採用しており、環境に配慮した仕様となっています。

商圏人口	本物件からの距離	3km 圏	5km 圏	10km 圏
2017 年	人口	51,317 人	106,073 人	277,947 人
	世帯数	24,765 世帯	47,843 世帯	118,830 世帯
2016 年	人口	49,612 人	103,500 人	274,471 人
	世帯数	24,111 世帯	46,575 世帯	116,199 世帯

出典：住民基本台帳

- (注 1) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日に売主が本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分（30%）を取得予定です。
- (注 2) 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 30% 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 3) 本物件の建蔽率は本来 80% ですが、角地緩和により 90% となっています。
- (注 4) 本投資法人による取得までに新規にサブリース型マスターリース契約が締結される予定であることから、2018 年 11 月 30 日現在において、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	洋服の青山文京千石駅前店	用途	商業施設		
RR-007		タイプ	ロードサイド型		
取得予定日	2019 年 4 月 5 日	取得予定価格	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(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	2039 年 4 月 30 日		
所在地	地番	東京都文京区本駒込二丁目 337 番			
	住所	東京都文京区本駒込二丁目 29 番 21 号			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	面積	658.29 m ²	延床面積	1,066.95 m ²	
	用途地域	商業地域・第二種住居地域	建 物	種類	店舗
	建蔽率	80%・60%		構造	鉄骨造
	容積率	600%・300%		階数	3 階建

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。

担保設定の有無	なし	建築時期	1994年4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	2019年1月
短期修繕費	0千円	PML	8.4%
長期修繕費	53,564千円(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	文京区		
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			
賃貸可能面積	1,066.95 m ²	テナント数	1
賃貸面積	1,066.95 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	大和情報サービス株式会社		
賃借人	青山商事株式会社		
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>1. 本物件又は信託受益権について、譲渡又は抵当権、地上権若しくは賃借権の設定等を行う場合、賃借人の承諾が必要です。</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、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</p> <p>本物件の所在する文京区は東京都の中央部に位置します。本物件は都営三田線「千石」駅から徒歩約1分、A3出口を出てすぐの位置で、駅前立地といえます。また、白山通り沿いに立地し、視認性は良好で、存在感の大きい物件です。自走式駐車場を備え、車でのアプローチ性も高く、ロードサイド立地の特性も併せ持ちます。</p> <p>■テナント構成</p> <p>青山商事株式会社が紳士服店「洋服の青山」の直営店舗として利用しています。青山商事株式会社は日本全国に「洋服の青山」、「THE SUIT COMPANY」等896店舗(2018年3月末現在)を展開している紳士服業界最大手の企業で、本物件は同社に一括賃貸されています。また、1階駐車場は16台分あり、24時間営業の時間貸駐車場として運用されています。</p> <p>■商圏特性等</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。

商圏距離別人口は、0.5km 圏約 1.6 万人、1km 圏約 6.7 万人、2km 圏約 27.1 万人で、居住人口ボリュームは非常に大きく、いずれの圏域でも人口は増加傾向にあります。いずれの圏域でも 40 歳代と 30 歳代の比率が都平均より高く、10 歳未満の子供層の比率も高めで、60 歳代、70 歳代の高齢者層の比率は低めであり、マンション建設により、小さな子供のいる団塊ジュニアのファミリー世代が流入していると考えられます。また、通勤・通学で流入するボリュームが大きく、商業店舗としては居住人口と昼間人口を狙えるマーケットといえます。

商圏人口	本物件からの距離	0.5km 圏	1km 圏	2km 圏
2017 年	人口	16,011 人	67,741 人	271,010 人
	世帯数	8,471 世帯	37,165 世帯	152,726 世帯
2016 年	人口	15,783 人	66,657 人	267,509 人
	世帯数	8,364 世帯	36,496 世帯	150,099 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) 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	フォレオ菖蒲		用途	商業施設	
RR-008			タイプ	ロードサイド型	
取得予定日	2019 年 4 月 5 日		取得予定価格	5,000 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				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2039 年 4 月 30 日	
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 6006 番 1			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 6006 番地 1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積(注 1)	58,147.17 m ²		延床面積(注 1)	19,089.96 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	遊技場 (A 棟) (注 3) 店舗 (B/D/E/F/G/H/I/J 棟) 店舗・作業所 (C 棟)
	建蔽率	60%(注 2)		構造	鉄骨造 (A/B/G/I/J 棟) 軽量鉄骨造 (C/F 棟) 木造 (D/E/H 棟)
	容積率	200%		階数	平屋建 (A/B/C/D/E/F/G/H/I/J 棟)
担保設定の有無	なし		建築時期	2010 年 3 月 16 日 (C/D/E/F 棟) 2010 年 3 月 19 日 (A/B 棟) 2012 年 3 月 5 日 (G 棟) 2012 年 3 月 19 日 (I 棟) 2012 年 4 月 2 日 (H 棟) 2013 年 3 月 31 日 (J 棟)	
建物状況評価の概要(注 1)					
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	2019 年 1 月	

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。

短期修繕費	0 千円	PML	1.2%
長期修繕費	181,095 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 (A 棟 (新築時) /B/C/D/E/F/G/I 棟) 株式会社福富建築設計事務所 (A 棟 (用途変更時)) アトリエ ふあいん (H 棟) 株式会社ケークリエイティブ (J 棟)		
構造設計者	大和ハウス工業株式会社 (A/B/C/F/G 棟) － (D/E/I 棟) 高橋 一正 (H 棟) 有限会社ユー・プラン (J 棟)		
施工者	株式会社イチケン (A 棟 (新築時) /B/C/F 棟) 東鉄工業株式会社 (A 棟 (用途変更時)) 株式会社藤井建設 (D/E 棟) コーナン建設株式会社 (G 棟) 双葉建装株式会社 (H 棟) 大和ハウス工業株式会社 (I 棟) 株式会社ラックランド (J 棟)		
確認検査機関	日本 ERI 株式会社 (A 棟 (新築時) /B 棟) ビューローベリタスジャパン株式会社 (A 棟 (用途変更時)) 財団法人さいたま住宅検査センター (C/D/E/F 棟) アウェイ建築評価ネット株式会社 (G/I 棟) 株式会社 J 建築検査センター (H 棟) 株式会社グッド・アイズ建築検査機構 (J 棟)		
構造計算調査機関	－		
賃貸借の概要(注 1、注 4)			
賃貸可能面積	19,104.17 m ²	テナント数	1
賃貸面積	19,104.17 m ²	年間賃料	314,400 千円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	157,200 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	大和ハウス工業株式会社		
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	大和ハウス工業株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	2019 年 4 月 5 日から 2039 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、賃料の額が不相当となった場合は、協議の上、改定できます。		

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。

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

本物件は、東西方向に商圏を拡大できる国道122号バイパスと、加須、北本地区と繋がる県道12号線との交差点に位置し、広域集客が可能です。また、隣接する大型商業施設と一団の商業集積と認知され、国道122号バイパスからの視認性にも恵まれている等、ロードサイド店舗としては良好な立地形状といえます。

■テナント構成

本物件はスポンサー開発による専門店集積型商業施設で、家電量販店の「ケーズデンキ」、大型書店の「蔦屋書店」、ドラッグストアの「カワチ薬品」がそれぞれ核テナントとして入居しており、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。また、蔦屋書店の一部には食品スーパーの「ロピア」が来店しています。

■商圏特性等

商圏距離別人口は、3km圏約2.0万人、5km圏約8.2万人にとどまりますが、10km圏では約62.4万人と大きなボリュームとなります。車運転時間距離別人口は10分圏約2.7万人、20分圏約22.7万人で、国道122号バイパス沿いに長く伸び、ボリュームのある10km圏までカバーすることが可能です。

乗用車保有率は久喜市125.1%、加須市157.3%、羽生市159.0%、JR高崎線や宇都宮線沿線の市でも120%前後と高く、日常生活に車が欠かせない地域であることから、道路アクセスの良さは集客においてアドバンテージとなる地域特性をもっているといえます。

商圏人口	本物件からの距離	3km圏	5km圏	10km圏
2017年	人口	20,358人	82,744人	624,152人
	世帯数	8,166世帯	34,516世帯	258,971世帯
2016年	人口	20,514人	82,813人	625,909人
	世帯数	8,120世帯	34,008世帯	256,159世帯

出典：住民基本台帳

(注1) 本物件は、A棟、B棟、C棟、D棟、E棟、F棟、G棟、H棟、I棟及びJ棟の10棟の建物及びそれらの敷地から成り、土地の面積、建物延床面積、建物状況評価の概要及び賃貸借の概要は、いずれも10棟の建物及びそれらの敷地の合計の数値を記載しています。

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

(注3) 本書の日付現在、登記上の種類は「遊技場」となっていますが、本投資法人の取得までに「店舗」に変更される予定です。

(注4) 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、2018年11月30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	ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	用途	ホテル
HO-003		タイプ	—
取得予定日	2019年4月5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	2039年4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。

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 2019 年 6 月末までに是正する予定です。
物件の特性
<p>■立地</p> <p>JR「名古屋」駅から徒歩約 3 分で、南側及び西側で歩道付片側 1 車線の道路に面し、視認性にも優れており、ビジネス、観光ニーズに対応した宿泊特化型ホテルとして優れた立地条件を有しています。また JR「名古屋」駅の利用者は増加傾向であり、将来的にはリニア中央新幹線の開業により更なる増加が期待されています。</p> <p>■テナント構成</p> <p>本物件には、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名古屋新幹線口」が入居しています。「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。更に、「名古屋」駅周辺で複数の同ブランドホテルが営業しており、集客面でのメリットが期待できます。</p> <p>■物件特性等</p> <p>本物件で営業する「ダイワロイネットホテル」は、宿泊特化型ホテルの中でも上位クラスのブランドであり、「名古屋」駅からのアクセスを考慮すると競争力の高いホテルといえます。また、客室数は 165 室となっており、代替テナントも十分に見込めるホテルであり、安定した収益の見込める物件です。</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ます。

(注 2) 本投資法人による取得を条件とした賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018 年 11 月 30 日現在において、変更後の賃貸借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	ナーサリールームベリーベアー大森西・	用途	その他資産（保育園）		
OT-005	ウエルシア大田大森西店	タイプ	—		
取得予定日	2019 年 3 月 12 日	取得予定価格	1,380 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	2039 年 3 月 31 日		
所在地	地番	東京都大田区大森西五丁目 217 番 1			
	住所	東京都大田区大森西五丁目 25 番 21 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,194.11 m ²		延床面積	1,345.62 m ²
	用途地域	第一種住居地域		種類	保育所(注 1)、店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	地上 3 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2019 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	2019 年 1 月		
短期修繕費	0 千円	PML	6.5%		
長期修繕費	8,178 千円（12 年間）				

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。

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	株式会社都市建築確認センター		
構造計算調査機関	—		
賃貸借の概要(注2)			
賃貸可能面積	1,345.60 m ²		
賃貸面積	1,345.60 m ²		
稼働率	100.0%	年間賃料	非開示(注3)
テナント数	1	敷金・保証金	非開示(注3)
平均賃貸借契約期間	20.1年	平均賃貸借契約 残存期間	19.9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	株式会社ネス・コーポレーション、ウエルシア薬局株式会社		
主要なテナント	株式会社ネス・コーポレーション		
契約形態	建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注3)		
賃料改定			
契約更新			
中途解約			
特記事項			
<p>1. 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。</p> <p>2. 本物件の南側道路(区道)は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部が都市計画道路の予定地となっておりますが、かかる予定地を提供した場合であっても、本物件の建蔽率及び容積率の基準値は超過しない見込みです。</p>			
物件の特性			
<p>■立地 本物件は京浜急行電鉄本線「梅屋敷」駅から北西方向へ約320m、徒歩約4分の駅近の住宅街に立地しており、「梅屋敷」駅と「大森町」駅から伸びる商店街の間に位置しています。南側で2車線道路、西側で一方通行道路の2面で道路に接しており、環状7号線と環状8号線のバイパスとなる都道11号線からも近く、自動車でのアクセスも良好です。南側に6台の駐車場、南側及び西側に合わせて59台の駐輪場が設置されています。</p> <p>■テナント構成等 1階をドラッグストア、2階～3階を保育園へ賃貸しており、保育園へ児童を預け入れる際のついで買い等、付近の住民にとって日用使いとしても利便性の高い生活密着型のテナント構成となっており、地域のニーズにマッチしています。</p> <p>■商圈特性等 本物件が立地する大田区は、将来推計人口指数より全国及び東京都を上回る水準で人口の伸びが期待できるエリアであり、足元のマーケットは商業テナントにとって魅力的です。1km圏内の人口は約10万人と、足元商圈としては十分な規模を有して</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。

おり、年齢別の人口構成では 20 歳代～40 歳代の世代が多い都心通勤者のベッドタウンです。人口増加により保育施設のニーズは高くまた、東邦大学大森病院が西約 200m に立地しており、調剤需要も一定程度見込めることもプラス要因といえます。

商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	大田区
2018 年	人口	97,426 人	723,341 人
	世帯数	54,557 世帯	385,193 世帯
増加率 (2018 年/2017 年)	人口	0.7%	0.8%
	世帯数	1.3%	1.5%

出典：住民基本台帳

- (注1) 本件建物の保育所部分の賃借人は、その運営する保育園について 2019 年 3 月 31 日までに認可を受けるため現在手続中です。なお、本物件に係る信託受益権売買契約において、当該賃借人が当該認可を 2019 年 3 月 31 日までに取得することができなかった場合、本投資法人は当該信託受益権売買契約を解除できる旨の規定が設けられています。
- (注2) 賃貸借契約の変更覚書が締結されていることから、2018 年 11 月 30 日現在において、変更後の賃貸借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) 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) Dプロジェクト北八王子Ⅰ、Dプロジェクト北八王子Ⅱ及びDプロジェクト北八王子Ⅲ

① 名称	ディエイチ・ディベロップメント・ツー合同会社
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不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ②不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 ③その他前各号に附帯又は関連する一切の業務
⑤ 資本金	1 百万円
⑥ 設立年月日	2013 年 8 月 23 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。また、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と当該会社の間には、記載すべき資本関係はありません。
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の関連当事者には該当しませんが、大和ハウス工業株式会社が重要な影響を及ぼし得る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。

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) Dプロジェクト板橋新河岸、Dプロジェクト相模原、Dプロジェクト久喜Ⅷ、Dプロジェクト四日市、Dプロジェクト茨城石岡、イーアスつくば、洋服の青山文京千石駅前店、フォレオ菖蒲及びナーサリールームベリーベアー大森西・ウェルシア大田大森西店

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 (2018 年 9 月 30 日現在)
⑥ 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
⑦ 純資産	1,589,271 百万円 (2018 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総資産	4,147,925 百万円 (2018 年 9 月 30 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) 7.77% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 5.62% (2018 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、2018 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 9.6%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 16 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せん。

- (3) ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口

① 名称	日本住宅流通株式会社
② 所在地	大阪府大阪市北区梅田1丁目1番3-800号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 実
④ 事業内容	不動産仲介・管理・代理／鑑定／リフォーム
⑤ 資本金	729 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1978 年 2 月 15 日
⑦ 純資産	6,849 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総資産	17,590 百万円 (2018 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% (2018 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

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。

	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

D プロジェクト板橋新河岸、D プロジェクト相模原、D プロジェクト久喜Ⅷ、D プロジェクト四日市、D プロジェクト茨城石岡、イーアスつくば、洋服の青山千石駅前店、フォレオ菖蒲及びナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店の取得先並びにイーアスつくば及びフォレオ菖蒲のML会社及び賃借人である大和ハウス工業株式会社、D プロジェクト北八王子Ⅰ、D プロジェクト北八王子Ⅱ、D プロジェクト北八王子Ⅲ、D プロジェクト板橋新河岸、D プロジェクト相模原、D プロジェクト久喜Ⅷ、D プロジェクト四日市及びD プロジェクト茨城石岡の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、イーアスつくば、洋服の青山文京千石駅前店、フォレオ菖蒲及びダイワロイネットホテル名古屋新幹線口のPM会社並びにナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店のMLPM会社である大和情報サービス株式会社、ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口の取得先である日本住宅流通株式会社並びにダイワロイネットホテル名古屋新幹線口の賃借人であるダイワロイヤル株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。

また、D プロジェクト北八王子Ⅰ、D プロジェクト北八王子Ⅱ及びD プロジェクト北八王子Ⅲの取得先であるディエイチ・ディベロップメント・ツー合同会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が重要な影響を及ぼし得る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。

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	前々々 所有者・ 信託受益者	前々々々 所有者・ 信託受益者	前々々々々 所有者・ 信託受益者	前々々々々々 所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期
LB-057 Dプロジェクト北八王子I (東京都八王子市石川町2969番地2)	①ディエイチ・ディベロップメント・ツー合同会社 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重要な影響を及ぼし得る特別目的会社 ③投資運用目的で取得	①北八王子物流センター合同会社 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重要な影響を及ぼし得る特別目的会社 ③投資運用目的で取得	①ディエイチ・ファンドアルファ合同会社 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	①八王子施設開発特定目的会社 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1月	—	—	—	—	—
LB-058 Dプロジェクト北八王子II (東京都八王子市石川町2969番地18)	①ディエイチ・ディベロップメント・ツー合同会社 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重要な影響を及ぼし得る特別目的会社 ③投資運用目的で取得	①北八王子物流センター合同会社 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重要な影響を及ぼし得る特別目的会社 ③投資運用目的で取得	①ディエイチ・ファンドアルファ合同会社 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	①八王子施設開発特定目的会社 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	—	—	—	—	—

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。

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	前々々々々 所有者・ 信託受益者	前々々々々々 所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期
	有していたため 記載を省略しま す。					
	2017年1月	—	—	—	—	—
LB-059 Dプロジェクト北八 王子Ⅲ (東京都 八王子市 石川町 2969番地 19)	①ディエイチ・ ディベロップメ ント・ツー合同 会社 ②本資産運用会 社の親会社であ る大和ハウス工 業株式会社が重 要な影響を及ぼ し得る特別目的 会社 ③投資運用目的 で取得	①北八王子物 流センター合 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 会社が重要な 影響を及ぼし 得る特別目的 会社 ③投資運用目 的取得	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投資運用目 的取得	(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) 特別な利害 関係にある 者以外	(土地) ①八王子施 設開発特定 目的会社 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開発目的 で取得	(土地) 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1月	—	—	—	—	—

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。

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
LB-060 Dプロジェクト板橋新河岸 （東京都板橋区新河岸一丁目2番2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
	（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）4,240百万円	—
	（土地）2012年11月 （建物）2019年4月（予定）	—
LB-061 Dプロジェクト相模原 （神奈川県相模原市中央区宮下一丁目2番31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
	（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）1,749百万円	—
	（土地）2013年10月 （建物）2019年4月（予定）	—
LB-062 Dプロジェクト久喜VIII （埼玉県久喜市清久町49番地3）	（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。	—

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
	(建物) 3,480 百万円	
	(土地) 2013 年 11 月 (建物) 2019 年 4 月 (予定)	—
LB-063 D プロジェクト四日市 (三重県四日市市中村町 1947 番 14)	(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) 812 百万円	—
	(土地) 2015 年 5 月 (建物) 2019 年 4 月 (予定)	—
LB-064 D プロジェクト茨城石岡 (茨城県石岡市柏原 6 番 4)	(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) 2,420 百万円	—
	(土地) 2014 年 6 月 (建物) 2019 年 4 月 (予定)	—
RM-012 イーアスつくば (茨城県つくば市研究学園五丁目 19 番地)	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
	1 年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	2005 年 12 月	—

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
RR-007 洋服の青山文京千石駅前店 (東京都文京区本駒込二丁目 29 番 21 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。	—
	1990 年 10 月、1990 年 11 月、1991 年 4 月、1991 年 7 月、1991 年 9 月	—
RR-008 フォレオ菖蒲 (埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字寺田 6006 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	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 3 月	—
HO-003 ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口 (愛知県名古屋市中村区椿町 1 番 23 号)	①日本住宅流通株式会社 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	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。	—
	2009 年 1 月	—
OT-005 ナーサリールームベリーベア一大森西・ウエルシア大田大森西店 (東京都大田区大森西五丁目 25 番 21 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
	(土地) 654 百万円	—
	(土地) 2018 年 6 月	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

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。

8. 取得の日程

物件名称	取得決定日	売買契約締結 (予定) 日	代金支払日及び 物件引渡日
ナーサリールームベリーベアー大森西・ ウエルシア大田大森西店	2019年2月8日	2019年2月8日	2019年3月12日 (予定)
Dプロジェクト北八王子Ⅰ Dプロジェクト北八王子Ⅱ Dプロジェクト北八王子Ⅲ イーアスつくば 洋服の青山文京千石駅前店 フォレオ菖蒲		2019年2月8日	2019年4月5日 (予定)
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口		物件取得に係る 基本協定書締結日 2019年2月8日 売買契約締結日 2019年4月5日 (予定) (注)	
Dプロジェクト板橋新河岸 Dプロジェクト相模原 Dプロジェクト久喜Ⅷ Dプロジェクト四日市 Dプロジェクト茨城石岡		2019年2月8日	2019年4月10日 (予定)

(注) 「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」については、本日現在、本投資法人と取得先との間で信託受益権売買契約は締結されておらず、本投資法人及び本資産運用会社並びに取得先との間で、物件取得に係る基本協定書のみが締結されています。本投資法人は、当該基本合意書に基づき、取引の詳細を定めた信託受益権売買契約を別途締結のうえ、当該資産を取得する予定です。

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

本投資法人は、取得機会の確保のために2019年2月8日付で、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」以外の取得予定資産については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、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」については物件取得に係る基本協定書(注1)を締結しました。本売買契約及び物件取得に係る基本協定書は、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2)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。

また、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」について締結される予定の売買契約においても、上記と同様の規定が設けられる予定です。

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1) 物件取得に係る基本協定書には本資産運用会社も当事者となっています。本投資法人は、当該基本協定書に基づき、決済日である2019年4月5日までに、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」の信託受益権売買契約を締結する予定です。

(注2) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。なお、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」の物件取得に係る基本協定書については、当該基本協定書に基づく信託受益権売買契約の締結日が決済日である2019年4月5日より1か月以上前の日となる可能性があること等に鑑み、当該基本協定書もフォワード・コミットメント等に該当するものとして取り扱います。

なお、「ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口」の物件取得に係る基本協定書において、本投資法人及び本資産運用会社並びに売主は、売主及び本投資法人において法令及び内部規則に基づき必要な内部手続きが完了することを条件として、売主及び本投資法人との間で信託受益権売買契約を締結することを合意しています。当該内部手続きを一方が実施しない場合、相手方は、催告の上、当該協定書を解除することができますが、この場合、売主及び本投資法人は相互に一切の損害、損失及び費用の賠償その他何らの請求も行わないものとされています。

10. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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「2019年8月期の運用状況の予想の修正及び2020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、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の間には、特別の利害関係はありません。

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プロジェクト北八王子 I
鑑定評価額	4,360 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,360 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	4,380 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	206 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	201 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、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の上査定
DCF 法による価格	4,340 百万円	
割引率	4.2%	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	4.8%	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	4,120 百万円	
土地比率	59.9%	
建物比率	40.1%	
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プロジェクト北八王子II
鑑定評価額	5,760 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,760 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	5,810 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	273 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	267 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、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の上査定
DCF 法による価格	5,710 百万円	
割引率	4.3%	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	4.8%	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	5,550 百万円	
土地比率	66.7%	
建物比率	33.3%	
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プロジェクト北八王子Ⅲ
鑑定評価額	7,450 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,450 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	7,480 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	347 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	344 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、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の上査定
DCF 法による価格	7,410 百万円	
割引率	4.2%	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	4.8%	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	7,380 百万円	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	
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プロジェクト板橋新河岸
鑑定評価額	12,400 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400 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	12,500 百万円	
運営収益	—	非開示(注)
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	527 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	525 百万円	
還元利回り	4.2%	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	12,300 百万円	
割引率	4.2%	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	4.4%	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	11,900 百万円	
土地比率	67.5%	
建物比率	32.5%	
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。

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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト相模原
鑑定評価額	3,940 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,940 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	3,980 百万円	
運営収益	204 百万円	
潜在総収益	204 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	30 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	1 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	24 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	174 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	4 百万円	ER、類似事例に基づき査定
純収益	170 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	3,920 百万円	
割引率	4.3%	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	3,760 百万円	
土地比率	46.0%	
建物比率	54.0%	
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

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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト久喜Ⅷ
鑑定評価額	6,110 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,110 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	6,190 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	295 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	290 百万円	
還元利回り	4.7%	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	6,070 百万円	
割引率	4.6%	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	4.9%	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	5,830 百万円	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	
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プロジェクト四日市
鑑定評価額	1,500 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,500 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	1,450 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	78 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	78 百万円	
還元利回り	5.4%	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	1,520 百万円	
割引率	(1～8 年度) 5.3% (9 年度以降) 5.4%	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	5.6%	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	1,260 百万円	
土地比率	45.2%	
建物比率	54.8%	
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。

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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	Dプロジェクト茨城石岡
鑑定評価額	4,090 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,090 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	4,150 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	211 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	4,070 百万円	
割引率	5.1%	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	4,020 百万円	
土地比率	37.9%	
建物比率	62.1%	
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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	イーアスつくば
鑑定評価額	10,320 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 12 月 31 日

項目	内容(注)	概要等
収益価格	10,320 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	10,470 百万円	
運営収益	645 百万円	
潜在総収益	645 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	84 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	12 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	3 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利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	67 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	類似の建物の保険料率等を考慮し査定
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	560 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	29 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	534 百万円	
還元利回り	5.1%	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	10,140 百万円	
割引率	4.9%	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	5.4%	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	10,200 百万円	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	
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、本投資法人が取得を予定している準共有持分 30%に相当する数値を単位未満切り捨てで記載しています。

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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	洋服の青山文京千石駅前店
鑑定評価額	762 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	762 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	762 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	36 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	33 百万円	
還元利回り	4.4%	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	761 百万円	
割引率	4.0%	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	4.5%	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	794 百万円	
土地比率	93.4%	
建物比率	6.6%	
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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	フォレオ菖蒲
鑑定評価額	5,050 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,050 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	5,080 百万円	
運営収益	314 百万円	
潜在総収益	314 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	40 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	4 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	4 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利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	31 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	類似の建物の保険料率等を考慮し査定
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	273 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	11 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	264 百万円	
還元利回り	5.2%	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	5,010 百万円	
割引率	4.9%	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	5.4%	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の予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	5,620 百万円	
土地比率	68.2%	
建物比率	31.8%	
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

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。

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名古屋新幹線口
鑑定評価額	4,540 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,540 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	4,560 百万円	
運営収益	252 百万円	
潜在総収益	252 百万円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上、予定契約賃料に基づき賃料収入等を計上
空室等損失等	—	テナント属性、契約内容等の個別性等を考慮し、中長期的に安定的であると認められることから、計上しない
運営費用	48 百万円	
維持管理費	—	賃借人が負担することを前提とするため計上しない
水道光熱費	—	賃借人が負担することを前提とするため計上しない
修繕費	5 百万円	エンジニアリング・レポートに基づき査定
PM フィー	2 百万円	見積額を妥当と判断し、月額 200,000 円を計上
テナント募集費用等	—	長期的なテナントの入居を想定し、計上しない
公租公課	37 百万円	実績相当額に基づき、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	見積額を計上
その他費用	2 百万円	過年度実績等を参考に査定
運営純収益	203 百万円	
一時金の運用益	1 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	22 百万円	エンジニアリング・レポートに基づき、CM フィーを考慮の上、計上
純収益	182 百万円	
還元利回り	4.0%	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	4,530 百万円	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	6,600 百万円	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	
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

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。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	ナーサリールームベリレーブーア大森西・ウエルシア大田大森西店
鑑定評価額	1,380 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 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,380 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	1,400 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	60 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	60 百万円	
還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数等の建物条件並びに権利関係、店舗及び保育所と類似性を有するアセットの各種利回り事例との競争関係を考慮し、保育所としての用途の特殊性や人口動向の不確実性等の将来動向のリスク、その他の条件によるスプレッドを加減したうえで査定
DCF 法による価格	1,370 百万円	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,470 百万円	
土地比率	83.4%	
建物比率	16.6%	
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。

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：<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1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

LB-057 Dプロジェクト北八王子I



LB-058 Dプロジェクト北八王子II



LB-059 Dプロジェクト北八王子III



LB-060 Dプロジェクト板橋新河岸



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-061 Dプロジェクト相模原



LB-062 Dプロジェクト久喜VIII



LB-063 Dプロジェクト四日市



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-064 Dプロジェクト茨城石岡



RM-012 イーアスつくば



RR-007 洋服の青山文京千石駅前店



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。

RR-008 フォレオ菖蒲



HO-003 ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口



OT-005 ナーサリールームベリーベアー大森西・ウエルシア大田大森西店



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	67 物件	385,149	51.3%
居住施設	133 物件	246,424	32.8%
商業施設	21 物件	95,330	12.7%
ホテル	3 物件	10,770	1.4%
その他資産	5 物件	12,860	1.7%
ポートフォリオ合計	229 物件	750,533	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。