

平成 29 年 7 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 4 番 8 号

大和ハウスリート投資法人

代表者名 執行役員 川西次郎

(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 土田耕一

問合せ先 取締役財務企画部長 塚本晴人

TEL. 03-3595-1265

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり 1 物件の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び 7 物件の資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に定める利害関係人等との取引の決定に際しては、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	用途	所在地	売買契約締結予定日	取得予定日	取得先	取得予定価格 (百万円) (注 1)	鑑定評価額 (百万円) (注 2)
RM-007	ASOBOX (底地)	商業施設	福岡県 北九州市	平成 29 年 7 月 31 日	平成 29 年 8 月 29 日	大和情報サービス 株式会社	1,600	1,830

(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) 平成29年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 取得予定資産の種類は不動産信託受益権です。

2. 譲渡の概要

物件番号	物件名称	用途	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注 1)	想定帳簿価格 (百万円) (注 2)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注 3)
RE-100	カスターリア 舞浜	居住施設	平成 29 年 7 月 25 日	平成 29 年 7 月 25 日	非開示 (注 4)	650	614	35	645

物件番号	物件名称	用途	売買契約締結予定日	譲渡予定日	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価格 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)
RE-101	カスターリア市川妙典	居住施設	平成29年7月31日	平成29年7月31日	非開示(注4)	765	625	139	715
RE-102	カスターリア浦安	居住施設	平成29年7月27日	平成29年7月27日	日本住宅流通株式会社	578	571	7	623
RE-103	カスターリア南行徳	居住施設	平成29年7月27日	平成29年7月27日	日本住宅流通株式会社	527	507	20	503
RE-113	カスターリア新栄	居住施設	平成29年7月24日	平成29年8月1日	非開示(注4)	1,720	1,664	55	1,580
RE-114	アブリーレ垂水	居住施設	平成29年7月28日	平成29年8月4日	非開示(注4)	1,502	1,199	303	1,570
RE-120	カスターリア日本橋高津	居住施設	平成29年7月28日	平成29年7月28日	非開示(注4)	4,450	3,154	1,295	3,890
合計						10,193	8,336	1,857	9,526

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 各譲渡予定資産の譲渡予定日時点における想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 平成29年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 譲渡先の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注5) 譲渡予定資産のうち、カスターリア舞浜、カスターリア市川妙典、カスターリア浦安、カスターリア南行徳、カスターリア新栄及びアブリーレ垂水は不動産信託受益権、カスターリア日本橋高津は現物不動産です。

3. 本取引の理由

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、長期の賃貸借契約締結により安定収益が見込まれる取得予定資産を取得することで、更なるキャッシュフローの安定性の向上及び長期的な安定収益の確保を図ることができると判断したため、本取得を決定しました。

また、本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオの中長期的な運用効率や個々の物件の特性等について精査を行い、譲渡予定資産の競争力やマーケット動向等を総合的に勘案して本譲渡を決定しました。

4. 取得予定資産の内容

賃貸借の概要は平成29年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

物件番号	ASOBOX (底地)		用途	商業施設	
RM-007			タイプ	モール型	
取得予定日	平成29年8月29日		取得予定価格	1,600百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	平成49年8月31日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉北区中津口2丁目76番1			
	住所	福岡県北九州市小倉北区中津口2丁目2番16			
土地	所有形態	所有権		所有形態	—
	面積	11,207.90 m ² (注1)		延床面積	—
	用途地域	商業地域		種類	—
	建ぺい率	80%		構造	—
	容積率	400%		階数	—

担保設定の有無	なし		建築時期	—
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	11,207.90 m ²	テナント数	1	
賃貸面積	11,207.90 m ²	年間賃料	94,152 千円	
稼働率	100.0%	敷金・保証金	94,152 千円	
賃貸借契約期間	20.0 年	賃貸借契約残存期間	20.0 年（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	—			
賃借人	三井住友信託銀行株式会社（注 3）			
契約形態	事業用定期借地権設定契約			
契約期間	平成 29 年 8 月 29 日から平成 49 年 8 月 31 日			
賃料改定	賃貸人及び賃借人は、借地権の存続期間中は、初回を平成 30 年 9 月 1 日とし、以後毎年 9 月 1 日に賃料を改定するものとします。			
契約更新	賃貸人及び賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の 6 か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議のうえ合意に達した場合には再契約を締結するものとします。			
中途解約	賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。			
特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■ 立地 本物件は、JR「小倉」駅の南南東約 1km、国道 3 号の中津口交差点に面しており、視認性は高く車のアクセス性は良好です。北九州都市高速道路 4 号線「足立出入口」からも近く、広域の車集客のポテンシャルも高い立地です。また、小倉中心部から近い利便性の高さもあり、周辺はマンション化が進んでいます。</p> <p>■ テナント構成 1 階及び 2 階に核テナントであるドン・キホーテ、1 階に CD・DVD レンタルのゲオ、牛井の吉野家、しゃぶしゃぶの温野菜、2 階にネットカフェ・カラオケの快活クラブ等、3 階にボウリング場で構成される複合商業施設です。</p> <p>■ 商圏特性等 本物件の商圏距離別人口は、1km 圏 29 千人、3km 圏 148 千人、5km 圏 299 千人となっており、前年比はいずれも概ね横這いで推移しています。家族構成では、1 人世帯の比率が高く、特に足元 1km 圏では 6 割近くを占めるなど、都市型マーケットの特性が強いですといえます。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
平成 28 年	人口（人）	28,554	148,256	299,280
	世帯数（世帯）	18,287	82,903	156,997
平成 27 年	人口（人）	28,515	148,546	300,091
	世帯数（世帯）	18,053	82,355	156,262

出典：住民基本台帳

（注 1） 本物件の北西側には、私道負担があります（面積約 222 m²）。また、本物件の南西側道路の一部は建築基準法第 42 条第 2 項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています（面積約 47 m²）。

（注 2） 取得予定日である平成 29 年 8 月 29 日時点の賃貸借契約残存期間を記載しています。

（注 3） 本物件上の建物の信託受益権者は、大和情報サービス株式会社です。

5. 譲渡予定資産の内容

賃貸借の概要は平成29年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

(1) カスタリア舞浜

物件番号	カスタリア舞浜		用途	居住施設	
RE-100			取得価格	670 百万円	
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	平成 32 年 1 月 31 日	
所在地	地番	千葉県浦安市富士見五丁目 2405 番 1			
	住所	千葉県浦安市富士見五丁目 14 番 17 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	696.88 m ²		延床面積	1,422.75 m ²
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	6 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成 15 年 3 月 28 日	
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,287.72 m ²		賃貸可能戸数	61 戸	
賃貸面積	1,203.72 m ²		年間賃料	43 百万円	
稼働率	93.5%		敷金・保証金	3 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	95.1%	98.4%	91.8%	93.5%	100.0%
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社				
マスターリース (ML) 種別	パススルー型				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社				

(2) カスタリア市川妙典

物件番号	カスタリア市川妙典		用途	居住施設	
RE-101			取得価格	671 百万円	
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	平成 32 年 1 月 31 日	
所在地	地番	千葉県市川市塩焼二丁目 17 番 28			
	住所	千葉県市川市塩焼二丁目 14 番 20 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	635.21 m ²		延床面積	1,284.11 m ²
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	60%		構造	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	平成 15 年 3 月 15 日	
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,218.00 m ²		賃貸可能戸数	58 戸	
賃貸面積	1,218.00 m ²		年間賃料	53 百万円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	8 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社				
マスターリース (ML) 種別	パススルー型				

プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社
----------------------	------------

(3) カスタリア浦安

物件番号	カスタリア浦安		用途	居住施設	
RE-102			取得価格	592 百万円	
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	平成 32 年 1 月 31 日	
所在地	地番	千葉県市川市新井三丁目 30 番 3			
	住所	千葉県市川市新井三丁目 30 番 4 号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	553.00 m ²		延床面積	1,137.97 m ²
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	60%		構造	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		建築物	建築時期	平成 15 年 2 月 14 日
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,074.53 m ²		賃貸可能戸数	51 戸	
賃貸面積	1,074.53 m ²		年間賃料	42 百万円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	7 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社				
マスターリース (ML) 種別	パススルー型				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社				

(4) カスタリア南行徳

物件番号	カスタリア南行徳		用途	居住施設	
RE-103			取得価格	543 百万円	
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	平成 32 年 1 月 31 日	
所在地	地番	千葉県市川市南行徳四丁目 1 番 6			
	住所	千葉県市川市南行徳四丁目 1 番 26 号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	530.49 m ²		延床面積	1,091.40 m ²
	用途地域	第二種住居地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	60%		構造	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		建築物	建築時期	平成 15 年 3 月 14 日
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	1,031.81 m ²		賃貸可能戸数	49 戸	
賃貸面積	1,010.78 m ²		年間賃料	36 百万円	
稼働率	98.0%		敷金・保証金	4 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	91.8%	100.0%	93.9%	98.0%	89.8%
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社				

マスターリース (ML) 種別	パススルー型
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社

(5) カスタリア新栄

物件番号	カスタリア新栄		用途	居住施設	
RE-113			取得価格	1,920 百万円	
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	平成 37 年 12 月 31 日		
所在地	地番	愛知県名古屋市中区新栄一丁目 1122 番			
	住所	愛知県名古屋市中区新栄一丁目 11 番 29 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	879.85 m ²		延床面積	4,634.98 m ²
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗・駐車場
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨造
	容積率	500%		階数	14 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成 16 年 5 月 25 日	
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,548.48 m ²		賃貸可能戸数	131 戸	
賃貸面積	3,331.56 m ²		年間賃料	104 百万円	
稼働率	93.9%		敷金・保証金	13 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	93.6%	96.0%	95.0%	92.3%	98.0%
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社				
マスターリース (ML) 種別	パススルー型				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社				

(6) アプリール垂水

物件番号	アプリール垂水		用途	居住施設	
RE-114			取得価格	1,340 百万円	
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	平成 32 年 11 月 30 日		
所在地	地番	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目 2246 番 70			
	住所	兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目 3 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	5,489.92 m ²		延床面積	6,981.53 m ²
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	12 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成 15 年 1 月 22 日	
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	6,545.25 m ²		賃貸可能戸数	99 戸	
賃貸面積	6,545.25 m ²		年間賃料	111 百万円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	27 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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	株式会社神戸製鋼所

(7) カスタリア日本橋高津

物件番号	カスタリア日本橋高津	用途	居住施設		
RE-120		取得価格	3,570 百万円		
特定資産の種類	不動産				
信託受託者	—		信託期間満了日	—	
所在地	地番	大阪府大阪市中央区高津二丁目 19 番 8			
	住所	大阪府大阪市中央区高津二丁目 4 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,413.07 m ²		延床面積	13,340.10 m ²
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	800%		階数	地下 1 階付 14 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成 18 年 1 月 31 日	
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	9,334.47 m ²		賃貸可能戸数	262 戸	
賃貸面積	9,104.37 m ²		年間賃料	301 百万円	
稼働率	97.5%		敷金・保証金	10 百万円	
稼働率の推移	平成 27 年 2 月末	平成 27 年 8 月末	平成 28 年 2 月末	平成 28 年 8 月末	平成 29 年 2 月末
	97.7%	97.6%	98.3%	97.8%	95.8%
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社				
マスターリース (ML) 種別	パススルー型				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社				

6. 取得先の概要

① 名称	大和情報サービス株式会社
② 所在地	東京都千代田区飯田橋二丁目 18 番 2 号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 勝幸
④ 事業内容	土地活用／商業施設開発・運営
⑤ 資本金	200 百万円 (平成 29 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	昭和 61 年 1 月 8 日
⑦ 純資産	21,788 百万円 (平成 29 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総資産	133,968 百万円 (平成 29 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 100.0% (平成 29 年 3 月 31 日現在)
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、当該会社に PM 業務及び ML 業務を委託しています。当該

	会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社であ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。

7. 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（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（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
RM-007 ASOBOX（底地） （福岡県北九州市小倉北区 中津口2丁目2番16）	①大和情報サービス株式会社 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。	—
	平成28年3月	—

8. 譲渡先の概要

(1) カスタリア浦安及びカスタリア南行徳

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一丁目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（平成29年3月31日現在）
⑥ 設立年月日	昭和53年2月15日
⑦ 純資産	5,807百万円（平成29年3月31日現在）
⑧ 総資産	17,362百万円（平成29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 100.0%（平成29年3月31日現在）
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(2) カスタリア舞浜、カスタリア市川妙典、カスタリア新栄、アプリーレ垂水及びカスタリア日本橋高津

上記5物件の譲渡先は、それぞれ異なる国内の事業会社ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため、非開示としています。なお、各譲渡先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又は、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。

9. 媒介の概要

(1) ASOBOX（底地）、カスターリア浦安及びカスターリア南行徳

該当事項はありません。

(2) アプリール垂水

- ① 媒介者の概要： 日本住宅流通株式会社（前記「8. 譲渡先の概要」をご参照ください。）
- ② 媒介手数料： 45,132 千円（消費税等別）

(3) カスターリア舞浜、カスターリア市川妙典、カスターリア新栄及びカスターリア日本橋高津

- ① 媒介者の概要： 上記各物件の媒介者は、国内の事業会社ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため、非開示としています。なお、各媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又は、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。また、本投資法人及び本資産運用会社と各媒介者の間には、記載すべき資本関係及び人的関係はありません。一方、各媒介者は、本投資法人が保有する不動産の信託受託者及び本投資法人の借入先に該当し、このうちの1社は、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者に該当します。
- ② 媒介手数料： 各媒介者より開示について承諾が得られていないため、非開示としています。

10. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である大和情報サービス株式会社、カスターリア浦安及びカスターリア南行徳の譲渡先並びにアプリール垂水の媒介者である日本住宅流通株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、それぞれに必要な審議及び決議を経ています。

なお、カスターリア浦安については、譲渡予定価格が鑑定評価額を下回るものの、現行賃料と市場賃料との差異及び現賃貸借契約の契約形態等を総合的に勘案し、不動産市況が活況を呈している現時点で譲渡することで、将来のリスクを回避することが望ましいと判断しました。

11. 決済の方法

- (1) 本取得の決済方法： 引渡時一括決済
- (2) 本譲渡の決済方法： 引渡時一括決済
- (3) 取得資金及び譲渡資金： 本譲渡による手取金は、取得予定資産の取得資金及び関連費用に充当し、残余は手元資金として将来の資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

12. 取得及び譲渡の日程

前記「1. 取得の概要」及び「2. 譲渡の概要」をご参照ください。

13. 今後の見通し

本譲渡により、平成29年8月期（平成29年3月1日～平成29年8月31日）に1,538百万円の不動産等売却益が発生する見込みです。本投資法人は、将来の分配金の安定化を図る目的で、税務上の繰越欠損金を

活用し当該売却益を内部留保する予定です。本取引による平成 29 年 8 月期及び平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

14. 取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名称	ASOBOX（底地）
鑑定評価額	1,830 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	平成 29 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,830 百万円	DCF 法を適用し、直接還元法については、契約期間満了時に更地に復帰する本件契約内容には馴染まないことから適用しない
直接還元法による価格	—	
運営収益	—	
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	—	
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	—	
還元利回り	—	
DCF 法による価格	1,830 百万円	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	—	
割合法による価格	1,800 百万円	
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		収益価格を採用し、割合法による価格は参考に留め、鑑定評価額を決定

15. 譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

(1) カスタリア舞浜

物件名称	カスタリア舞浜
鑑定評価額	645 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	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	645 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って、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	652 百万円	
運営収益	48 百万円	
潜在総収益	51 百万円	賃貸事例等の賃料水準との比較により、対象不動産の平均市場賃料水準を査定

空室等損失等	3 百万円	平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して査定
運営費用	10 百万円	
維持管理費	2 百万円	実績等に基づく
水道光熱費	0 百万円	実績等に基づく
修繕費	2 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	1 百万円	PM 契約書に基づく
テナント募集費用等	1 百万円	年間 25% のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	2 百万円	2016 年度実績に基づき査定
損害保険料	0 百万円	実績等に基づく
その他費用	0 百万円	実績等に基づく
運営純収益	37 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	2 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定
純収益	34 百万円	
還元利回り	5.3%	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を比較検討し査定
DCF 法による価格	642 百万円	
割引率	5.3%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	393 百万円	
土地比率	53.5%	
建物比率	46.5%	
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

(2) カスタリア市川妙典

物件名称	カスタリア市川妙典
鑑定評価額	715 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	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	715 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って、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	621 百万円	
運営収益	45 百万円	
潜在総収益	47 百万円	総額相場及び建物グレード、駅距離等施設環境のほか築年数も踏まえて査定
空室等損失等	2 百万円	平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して査定
運営費用	9 百万円	
維持管理費	1 百万円	建物管理委託契約書等に基づく
水道光熱費	0 百万円	依頼者提示資料に基づく
修繕費	2 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	1 百万円	マルチ貸しの場合を想定し、類似物件の料率を参考に査定
テナント募集費用等	1 百万円	年間 25% のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	2 百万円	2016 年度実績に基づき査定
損害保険料	0 百万円	実績等に基づく

その他費用	0 百万円	実績等に基づく
運営純収益	35 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
純収益	32 百万円	
還元利回り	5.2%	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を比較検討し査定
DCF 法による価格	755 百万円	
割引率	5.4%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	375 百万円	
土地比率	58.1%	
建物比率	41.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(3) カスタリア浦安

物件名称	カスタリア浦安
鑑定評価額	623 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	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	623 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って、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	568 百万円	
運営収益	40 百万円	
潜在総収益	42 百万円	総額相場及び建物グレード、駅距離等施設環境のほか築年数も踏まえて査定
空室等損失等	2 百万円	平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して査定
運営費用	8 百万円	
維持管理費	1 百万円	建物管理委託契約書等に基づく
水道光熱費	0 百万円	依頼者提示資料等に基づく
修繕費	1 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	1 百万円	マルチ貸しの場合を採用し、類似物件の利率を参考に査定
テナント募集費用等	1 百万円	年間 25%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	1 百万円	2016 年度実績に基づき査定
損害保険料	0 百万円	実績等に基づく
その他費用	0 百万円	依頼者提示の資料等に基づく
運営純収益	31 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
純収益	29 百万円	
還元利回り	5.2%	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を比較検討し査定
DCF 法による価格	647 百万円	
割引率	5.2%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し査定

積算価格	325 百万円	
土地比率	56.1%	
建物比率	43.9%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(4) カスタリア南行徳

物件名称	カスタリア南行徳
鑑定評価額	503 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	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	503 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って、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	505 百万円	
運営収益	36 百万円	
潜在総収益	38 百万円	総額相場及び建物グレード、駅距離、施設環境等を踏まえて査定
空室等損失等	1 百万円	平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して査定
運営費用	8 百万円	
維持管理費	1 百万円	建物管理委託契約書及び PM レポートに基づく
水道光熱費	0 百万円	PM レポートに基づく
修繕費	1 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	1 百万円	PM 契約書、覚書等に基づく
テナント募集費用等	1 百万円	年間 25%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	1 百万円	2016 年度実績に基づき査定
損害保険料	0 百万円	実績等に基づく
その他費用	0 百万円	PM レポート等に基づく
運営純収益	27 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2 百万円	ER 及び依頼者提示資料、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
純収益	25 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を比較検討し査定
DCF 法による価格	502 百万円	
割引率	5.1%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し査定
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査定
積算価格	315 百万円	
土地比率	53.6%	
建物比率	46.4%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(5) カスタリア新栄

物件名称	カスタリア新栄
鑑定評価額	1,580 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,580 百万円	DCF 法による収益価格がより説得力を有するものと判断し、DCF 法による収益価格により収益価格を決定
直接還元法による価格	1,580 百万円	
運営収益	110 百万円	
潜在総収益	119 百万円	市場標準からの比較に基づく収支等を採用
空室等損失等	8 百万円	
運営費用	27 百万円	
維持管理費	5 百万円	
水道光熱費	1 百万円	
修繕費	5 百万円	ER に基づき査定
PM フィー	4 百万円	
テナント募集費用等	1 百万円	
公租公課	7 百万円	
損害保険料	0 百万円	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	83 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	4 百万円	ER に基づき査定
純収益	78 百万円	
還元利回り	5.0%	エリアの標準利回りに対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF 法による価格	1,580 百万円	
割引率	4.8%	現時点の経済成長率・市場動向予測等を勘案して還元利回り > 割引率で査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	1,340 百万円	
土地比率	54.9%	
建物比率	45.1%	
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

(6) アプリール垂水

物件名称	アプリール垂水
鑑定評価額	1,570 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人不動産研究所
価格時点	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,570 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	1,580 百万円	
運営収益	111 百万円	
潜在総収益	111 百万円	現行の賃貸借契約条件に基づく
空室等損失等	0 百万円	一括賃貸借の定期建物賃貸借契約が締結されていることから、空室等損失は計上しない
運営費用	11 百万円	
維持管理費	0 百万円	防火管理業務費、消防設備点検費等を計上
水道光熱費	0 百万円	賃借人負担であるので計上しない

修繕費	1 百万円	過年度実績額、類似不動産の水準及び ER 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	0 百万円	契約が締結されていないことから、計上は不要と判断
テナント募集費用等	0 百万円	不要と判断
公租公課	10 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0 百万円	計上すべき特段の費用はない
運営純収益	99 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として査定
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 ER における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	88 百万円	
還元利回り	5.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案して査定
DCF 法による価格	1,560 百万円	
割引率	5.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,520 百万円	
土地比率	43.0%	
建物比率	57.0%	
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

(7) カスタリア日本橋高津

物件名称	カスタリア日本橋高津
鑑定評価額	3,890 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	平成 29 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,890 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って、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	3,890 百万円	
運営収益	290 百万円	
潜在総収益	311 百万円	賃貸事例等の賃料水準との比較により、対象不動産の市場賃料を査定
空室等損失等	21 百万円	平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して査定
運営費用	74 百万円	
維持管理費	14 百万円	建物管理委託契約書及び期中予算実績管理表に基づき査定
水道光熱費	3 百万円	期中予算実績管理表に基づく
修繕費	16 百万円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3 : 資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	8 百万円	PM 契約書に基づく
テナント募集費用等	8 百万円	年間 25%のテナントが入れ替わることを想定

公租公課	20 百万円	2016 年度実績に基づき査定
損害保険料	0 百万円	実績等に基づく
その他費用	1 百万円	実績等に基づく
運営純収益	216 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	21 百万円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
純収益	194 百万円	
還元利回り	5.0%	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を比較検討し査定
DCF 法による価格	3,890 百万円	
割引率	5.1%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	2,840 百万円	
土地比率	30.6%	
建物比率	69.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

以 上

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

<添付資料>

- 参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図
- 参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

(物件番号) RM-007 ASOBOX (底地)



参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(注)
LB-001	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.6%
LB-002	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	2.7%
LB-003	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,390	0.6%
LB-004	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	5,710	1.0%
LB-005	Dプロジェクト浦安I	千葉県浦安市	9,280	1.6%
LB-006	Dプロジェクト浦安II	千葉県浦安市	26,000	4.5%
LB-007	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,950	0.5%
LB-008	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,210	1.1%
LB-009	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	8,690	1.5%
LB-010	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.2%
LB-011	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,980	1.0%
LB-012	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	818	0.1%
LB-013	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%
LB-014	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,530	0.3%
LB-015	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.6%
LB-016	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	1,140	0.2%
LB-017	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	1,210	0.2%
LB-018	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,240	0.7%
LB-019	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,740	1.0%
LB-020	Dプロジェクト久喜I	埼玉県久喜市	3,900	0.7%
LB-021	Dプロジェクト久喜II	埼玉県久喜市	8,120	1.4%
LB-022	Dプロジェクト川越I	埼玉県川越市	3,530	0.6%
LB-023	Dプロジェクト川越II	埼玉県川越市	4,850	0.8%
LB-024	DPL 犬山	愛知県犬山市	3,940	0.7%
LB-025	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,340	0.8%
LB-026	Dプロジェクト久喜III	埼玉県久喜市	7,630	1.3%
LB-027	Dプロジェクト久喜IV	埼玉県久喜市	5,520	1.0%
LB-028	Dプロジェクト久喜V	埼玉県久喜市	8,280	1.4%
LB-029	Dプロジェクト久喜VI	埼玉県久喜市	5,140	0.9%
LB-030	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	1.1%
LB-031	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	1.8%
LB-032	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.3%
LB-033	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.4%
LB-034	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市	1,280	0.2%
LB-035	Dプロジェクト川越III	埼玉県川越市	7,200	1.3%
LB-036	Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	3,300	0.6%

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（注）
LB-037	Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	8,500	1.5%
LB-038	Dプロジェクト富里	千葉県富里市	5,000	0.9%
LB-039	Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	3,520	0.6%
LB-040	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	1,510	0.3%
LB-041	Dプロジェクト小山	栃木県小山市	2,000	0.3%
LB-042	Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	1,780	0.3%
LB-043	Dプロジェクト館林	群馬県館林市	3,100	0.5%
LB-044	Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	6,000	1.0%
LB-045	Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	3,820	0.7%
LB-046	Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	1,700	0.3%
LM-001	DPL 三郷	埼玉県三郷市	16,831	2.9%
物流施設	47 物件 計		260,119	45.3%
RE-001	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.3%
RE-002	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.8%
RE-003	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.5%
RE-004	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.4%
RE-005	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.4%
RE-006	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%
RE-007	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.4%
RE-008	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.5%
RE-009	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.5%
RE-010	カスターリア新宿夏日坂	東京都新宿区	1,865	0.3%
RE-011	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.3%
RE-012	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.2%
RE-013	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.4%
RE-014	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.3%
RE-015	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.2%
RE-016	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.2%
RE-017	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%
RE-018	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.2%
RE-019	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.1%
RE-020	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.2%
RE-021	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%
RE-022	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%
RE-023	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%
RE-024	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.2%
RE-025	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.2%
RE-026	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.2%
RE-027	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.2%
RE-028	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%
RE-029	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%
RE-030	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.5%
RE-031	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.1%
RE-032	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%
RE-033	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%
RE-034	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.1%
RE-035	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%
RE-036	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%
RE-037	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.5%
RE-038	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.5%
RE-039	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.3%
RE-040	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.6%
RE-041	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.5%
RE-042	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.2%
RE-043	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.3%
RE-044	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.4%
RE-045	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.3%
RE-046	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.2%
RE-047	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.8%
RE-048	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%
RE-049	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（注）
RE-050	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.3%
RE-051	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.3%
RE-052	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.1%
RE-053	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.1%
RE-054	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%
RE-055	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%
RE-056	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.2%
RE-057	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.4%
RE-058	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%
RE-059	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.3%
RE-060	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.1%
RE-061	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.3%
RE-062	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.2%
RE-063	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%
RE-064	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%
RE-065	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%
RE-066	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.1%
RE-067	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.1%
RE-068	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.1%
RE-069	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%
RE-070	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.5%
RE-071	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%
RE-072	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.2%
RE-073	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%
RE-074	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%
RE-075	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.2%
RE-076	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.2%
RE-077	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.4%
RE-078	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%
RE-079	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%
RE-080	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.3%
RE-081	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.3%
RE-082	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%
RE-083	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%
RE-084	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.3%
RE-085	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.3%
RE-086	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.3%
RE-087	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.4%
RE-088	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.7%
RE-089	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.4%
RE-090	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.3%
RE-091	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.3%
RE-092	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%
RE-093	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%
RE-094	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.8%
RE-095	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.3%
RE-096	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.3%
RE-097	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%
RE-098	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%
RE-099	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.1%
RE-105	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.1%
RE-106	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%
RE-107	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	0.9%
RE-108	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.3%
RE-109	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.8%
RE-110	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.6%
RE-111	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.3%
RE-112	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.2%
RE-115	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.5%
RE-116	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.3%

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（注）
RE-117	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.2%
RE-118	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.8%
RE-119	カスターリア栄	愛知県名古屋	1,010	0.2%
RE-121	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%
RE-122	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.3%
RE-123	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.2%
RE-124	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.6%
RE-125	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%
RE-126	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%
RE-127	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.1%
RE-128	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%
RE-129	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.4%
RE-130	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.5%
RE-131	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%
RE-132	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.4%
RE-133	カスターリア名駅南	愛知県名古屋	720	0.1%
RE-134	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.2%
RE-135	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%
RE-136	カスターリア榴ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%
RE-137	カスターリア大濠ペイタワー	福岡県福岡市	2,910	0.5%
RE-138	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.5%
RE-139	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋	1,730	0.3%
RE-140	カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.2%
RE-141	カスターリア人形町III	東京都中央区	2,000	0.3%
RE-142	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.4%
RE-143	カスターリア新栄II	愛知県名古屋	1,800	0.3%
居住施設	135 物件 計		250,448	43.6%
RM-001	アクロスマール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,770	1.4%
RM-002	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.8%
RM-003	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,270	0.7%
RM-004	ユニクス高崎	群馬県高崎市	3,000	0.5%
RM-005	アクロスプラザ三芳（底地）	埼玉県入間郡	3,740	0.7%
RM-006	ドリームタウン ALi	青森県青森市	8,100	1.4%
RM-007	ASOBOX（底地）	福岡県北九州市	1,600	0.3%
RR-001	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,670	0.3%
RR-002	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,960	1.2%
RR-003	アクロスプラザ稲沢（底地）	愛知県稲沢市	2,390	0.4%
RR-004	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.4%
RR-005	平塚商業施設（底地）	神奈川県平塚市	5,620	1.0%
商業施設	12 物件 計		51,930	9.0%
OT-001	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.2%
OT-002	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.2%
OT-003	那覇新都心センタービル （ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）	沖縄県那覇市	7,600	1.3%
OT-004	シャープ広島ビル	広島県広島市	1,850	0.3%
その他	4 物件 計		11,480	2.0%
ポートフォリオ	198 物件 合計		573,977	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。