【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年3月3日
【発行者名】	大和ハウスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　筧　正澄
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号
【事務連絡者氏名】	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務部長　　鈴木　剛弘
【電話番号】	03-5651-2895
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	大和ハウスリート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　17,490,528,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　1,808,400,000円

（注1）　発行価額の総額は、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2）　売出価額の総額は、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】　株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

大和ハウスリート投資法人

（英文ではDaiwa House REIT Investment Corporationと表示します。）

（以下「本投資法人」といいます。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

44,000口

（注）本「1 募集内国投資証券」に記載の募集（以下「一般募集」といいます。）に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先（後記「(15) その他　② 申込みの方法等　(ホ)」に定義します。）から4,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります（以下、一般募集とオーバーアロットメントによる売出しとを併せて「本募集」ということがあります。）。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（４）【発行価額の総額】

17,490,528,000円

（注）後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切り捨て）を仮条件とします。

（注2）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成26年3月12日（水）から平成26年3月18日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集

における手取金、本件第三者割当（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。）による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-reit.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注3）　後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成26年3月13日（木）から平成26年3月14日（金）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成26年3月10日（月）から、最短で平成26年3月12日（水）まで、最長で平成26年3月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年3月12日（水）から平成26年3月18日（火）までを予定しています。

したがいまして、申込期間は、

① 発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合、
上記申込期間のとおり

② 発行価格等決定日が平成26年3月13日（木）の場合、
「平成26年3月14日（金）から平成26年3月17日（月）まで」

③ 発行価格等決定日が平成26年3月14日（金）の場合、
「平成26年3月17日（月）から平成26年3月18日（火）まで」

④ 発行価格等決定日が平成26年3月17日（月）の場合、
「平成26年3月18日（火）から平成26年3月19日（水）まで」

⑤ 発行価格等決定日が平成26年3月18日（火）の場合、
「平成26年3月19日（水）から平成26年3月20日（木）まで」

となりますのでご注意下さい。

（９）【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所

（１１）【払込期日】

平成26年3月19日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成26年3月10日（月）から、最短で平成26年3月12日（水）まで、最長で平成26年3月18日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、平成26年3月12日（水）から平成26年3月18日（火）までを予定しています。

したがいまして、払込期日は、

① 発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合、
上記払込期日のとおり

② 発行価格等決定日が平成26年3月13日（木）の場合、
「平成26年3月20日（木）」

③　発行価格等決定日が平成26年3月14日（金）の場合、
「平成26年3月24日（月）」
④　発行価格等決定日が平成26年3月17日（月）の場合、
「平成26年3月25日（火）」
⑤　発行価格等決定日が平成26年3月18日（火）の場合、
「平成26年3月26日（水）」
となりますのでご注意下さい。

（１２）【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社　大阪本店営業部
大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】

一般募集における手取金17,490,528,000円については、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,749,052,800円と併せて、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定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。

（注1）上記の本件第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
（注2）上記の手取金は、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成26年3月12日（水）から平成26年3月18日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受 投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
ＵＢＳ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計	－	44,000口

(注1)　本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している大和ハウス・リート・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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
(注2)　上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
(注3)　一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。
(注4)　各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

②　申込みの方法等

（イ）　申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

（ロ）　申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

（ハ）　申込証拠金には、利息をつけません。

（ニ）　一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。したがいまして、受渡期日は、

a.　発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合、
「平成26年3月20日（木）」

b.　発行価格等決定日が平成26年3月13日（木）の場合、
「平成26年3月24日（月）」

c.　発行価格等決定日が平成26年3月14日（金）の場合、
「平成26年3月25日（火）」

d.　発行価格等決定日が平成26年3月17日（月）の場合、
「平成26年3月26日（水）」

e.　発行価格等決定日が平成26年3月18日（火）の場合、
「平成26年3月27日（木）」

となりますのでご注意下さい。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

（ホ）　引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である大和ハウス工業株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集における本投資口のうち、4,400口を販売する予定です。

２【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券　(1) 投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券　(2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

4,400口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から4,400口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-reit.jp/）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

1,808,400,000円

（注）売出価額の総額は、平成26年2月26日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券　(5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成26年3月13日（木）から平成26年3月14日（金）まで

（注）申込期間は、前記「1 募集内国投資証券 (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成26年3月20日（木）

（注）受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（15）その他 ② 申込みの方法等（ニ）」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

（イ） 申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

（ロ） 申込証拠金には、利息をつけません。

（ハ） オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が指定先から4,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、4,400口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が指定先から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成26年3月3日（月）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口4,400口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年4月14日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年4月7日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます(注)。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による指定先からの本投資口の借り入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、野村證券株式会社は三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

① 発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合、
「平成26年3月15日（土）から平成26年4月7日（月）までの間」

② 発行価格等決定日が平成26年3月13日（木）の場合、
「平成26年3月18日（火）から平成26年4月7日（月）までの間」

③ 発行価格等決定日が平成26年3月14日（金）の場合、
「平成26年3月19日（水）から平成26年4月7日（月）までの間」

④　発行価格等決定日が平成26年3月17日（月）の場合、
「平成26年3月20日（木）から平成26年4月7日（月）までの間」
⑤　発行価格等決定日が平成26年3月18日（火）の場合、
「平成26年3月21日（金）から平成26年4月7日（月）までの間」
となります。

2　売却・追加発行の制限について

①　一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の1年後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の譲渡等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

②　一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第11期（自平成25年3月1日　至平成25年8月31日）　平成25年11月27日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成26年3月3日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、平成26年3月3日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

４【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成26年3月3日に関東財務局長に提出

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年11月27日付の有価証券報告書（平成26年3月3日付の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び平成26年3月3日付の臨時報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値及び比率は、別途注記する場合を除き、単位未満の数値については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

1　本投資法人の特徴と本募集の意義

(1) 本投資法人の特徴

本投資法人は、平成19年9月14日に設立され、平成24年11月28日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（以下「新規上場」といいます。）しました（銘柄コード3263）。

本投資法人は、その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに、運用資産の着実な成長を図ることにより、長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指すことを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針を達成するために、人々の生活に密着した必要不可欠な資産である物流施設及び商業施設を投資対象とし、なかでも「高機能型物流施設」(注1)及び「専門店集積型商業施設」(注2)に対する投資による上場後の着実な運用により投資主への安定した運用成果の分配の実現を目指し、本募集に伴い更なる向上を図ります。また、本投資法人は、全国の豊富な土地情報と顧客基盤に裏打ちされた、物流施設と商業施設の豊富な開発実績を有する大和ハウスグループ(注3)とのコラボレーションを通じて、競争力の高い資産の継続的な取得による資産規模の着実な拡大を図り、更には、資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により、資産価値の維持・向上を目指します。大和ハウスグループとのコラボレーションの詳細については、後記「(4) 外部成長戦略　① 外部成長戦略における大和ハウスグループとのコラボレーション」をご参照下さい。

(注1)　「高機能型物流施設」とは、本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、十分な競争力を有すると本投資法人が考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。以下同じです。

(注2)　「専門店集積型商業施設」とは、本投資法人が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されていると本投資法人が考える専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。以下同じです。

(注3)　「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」又は「スポンサー」ということがあります。）並びにその連結子会社104社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社20社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年12月31日現在）により構成されます。以下同じです。

(2) 本募集の意義

① 着実な成長の実現と長期的な安定収益の確保

本投資法人は、新規上場に際して、スポンサーから20物件（取得価格(注1)の合計95,050百万円）を取得し、新規上場前から保有する4物件と合わせて計24物件（取得価格の合計114,519百万円）を当初のポートフォリオとして、上場しました。新規上場後の更なる成長のため、長期的な安定収益の確保を実現できる高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設の取得により、運用資産の着実な成長を目指します。

本投資法人は、平成25年3月から平成28年2月までを新規上場後の成長戦略の「第1ステージ」と位置付け、長期的な安定収益の確保と着実な資産規模の成長への基盤作りを行う方針です。かかる基盤作りのため、新規上場の翌期である平成25年8月期には、新規上場後初の取得資産として、本資産運用会社独自の情報ルートにより「ウニクス高崎」（取得価格2,570百万円）を取得しました。また、平成26年2月期には「トップモール稲沢（底地）」（取得価格1,944百万円）（以下「新規取得資産」といいます。新規取得資産の詳細については、後記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要　新規取得資産」をご参照下さい。）を取得し、本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオは計26物件（取得価格の合計119,033百万円）となり、着実な外部成長を実現してきました。

更に、本投資法人は、本募集及び本件第三者割当による調達資金によって、物流施設6物件（取得予定価格(注2)の合計25,130百万円）（以下「取得予定資産」といいます。取得予定資産の詳細については、後記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要　取得予定資産」をご参照下さい。）を取得予定であり、取得予定資産取得後(注3)の本投資法人のポートフォリオは、物流施設25物件、商業施設7物件の計32物件（取得（予定）価格(注4)の合計144,163百万円）となります。本投資法人は、今後も、長期賃貸借契約が締結されており高い稼働率の「高機能型物流施設」及び「専門店集積型商業施設」に投資することにより、着実な資産規模の拡大と、それに伴う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を目指します。

取得予定資産及び新規取得資産の取得は、全て大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得(注5)であり、また、そのうち新規取得資産は、大和ハウスグループの1社である大和情報サービス株式会社（以下「大和情報サービス」といいます。）が第三者からの外部物件（土地及び建物）を取得し、土地のみを本投資法人に譲渡したものであり、大和ハウスグループとのコラボレーションを活用した取引です（後記「(4) 外部成長戦略　① 外部成長戦略における大和ハウスグループとのコラボレーション」をご参照下さい。）。本投資法人は、大和ハウスグループとの強固な関係を維持継続し、今後も大和ハウスグループとのコラボレーションを最大限活用すると同時に、本資産運用会社独自の情報ルートによる資産取得も図ることにより、着実な外部成長を実現していく方針です。

(注1) 「取得価格」は、本投資法人の取得済資産(注6)及び新規取得資産の売買金額を記載しています。なお、売買金額には消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、各取得予定資産の取得について、当該取得に係る各売買契約書に記載された売買金額を記載しています。なお、売買金額には消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了した後の時点をいいます。以下同じです。

(注4) 「取得（予定）価格」は、取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産に関し、その取得価格又は取得予定価格を記載しています。以下同じです。

(注5) 「大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得」とは、大和ハウスと本投資法人及び本資産運用会社の間で締結された平成24年8月20日付「大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書」に基づく優先的売買交渉権の提供元である、大和ハウス及び大和ハウスのグループに属する会社（大和ハウスの連結子会社をいい、本資産運用会社及び大和ハウス・アセットマネジメント株式会社並びにグループSPC（大和ハウスが出資し又は不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をいいます。）を除きます。）から、本投資法人が資産を取得することをいいます。以下同じです。

(注6) 「取得済資産」とは、本投資法人が平成25年8月末日までに取得を完了した、「ウニクス高崎」を含む計25物件をいいます。以下同じです。

新規上場時の物件取得と同様に、新規取得資産及び取得予定資産は、本書の日付現在、いずれも稼働率が100%であり、かつ契約期間が10年以上の長期賃貸借契約が締結されています。これらの資産を取得することで、長期的なキャッシュフローの安定性向上に貢献し、また、ポートフォリオの一層の分散を実現します。

また、財務運営においては、取得予定資産取得後も安定したバンクフォーメーションを維持し、借入れの長期化、金利の固定化、返済期限の分散化により、安定した財務基盤の形成を目指します。

② 投資主価値の最大化に寄与する物件取得

本募集及び本件第三者割当による調達資金を競争力の高い優良な物件の取得に充当することは、投資主への安定した運用成果の分配に資すると考えます。本投資法人は今後も、着実な運用により、1口当たり分配金及び1口当たりNAV(注)の増加を通じた更なる投資主価値の向上を目指します。本募集及び本件第三者割当による調達資金を充当した取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオは、以下のとおりです。

(注) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により算出した数値をいいます。
(各期末の出資総額＋各期末の鑑定評価額－各期末の帳簿価額）÷各期末の発行済投資口総数

＜ポートフォリオ・ハイライト（取得予定資産取得後）＞

資産規模(注1)		物件数合計 32物件		取得（予定）価格の合計 144,163百万円
	構成比率	物流施設	25物件	114,140百万円　(79.2%)
		商業施設	7物件	30,023百万円　(20.8%)
NOI(注2)利回り(注3)				6.0%
平均築年数(注4)				5.6年
平均賃貸借契約期間(注4)				17.2年
平均賃貸借契約残存期間(注4)				12.4年
稼働率(注5)				99.96%

(注1) 「資産規模」とは、取得（予定）価格の合計をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「NOI」とは、鑑定評価書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(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。トップモール稲沢（底地）の「NOI」は、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を使用しています。なお、「NOI」は、百万円未満を四捨五入した数値を使用しています。別段の記載がある場合を除き、以下同じです。

(注3) 「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
NOI利回り＝取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産のNOIの合計÷取得（予定）価格の合計
取得済資産のNOIは、平成25年8月期（第11期）のNOI（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費）の実績値からウニクス高崎の公租公課を控除した値を年換算して使用しています。
新規取得資産及び取得予定資産のNOIは、取得時の鑑定評価書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使用しています。トップモール稲沢（底地）については、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を使用しています。

(注4) 「平均築年数」、「平均賃貸借契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」は、築年数、賃貸借契約期間及び賃貸借契約残存期間をそれぞれ取得（予定）価格により加重平均して算出しています。なお、築年数及び賃貸借契約残存期間については、取得予定資産の取得予定日である平成26年4月1日を基準時点として算出しています。

(注5) 「稼働率」は、平成26年1月31日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、新規取得資産については、本投資法人の取得以前には賃貸借契約が締結されておらず、かつ、取得と同時に効力を発生する賃貸借契約により新規取得資産の全部が一括して賃貸されているため、稼働率の算出にあたっては、時点にかかわらず賃貸可能面積の全てが賃貸されていることとして算出しています。

＜着実な成長の実現と長期的な安定収益の確保の軌跡＞

			平成25年 2月期末	平成25年 8月期 取得資産 (注11)	平成25年 8月期末	取得予定資産 及び 新規取得資産	取得予定 資産取得後 (注12)
着実な成長	物件数		24物件	1物件	25物件	7物件	32物件
	大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得比率(注1)		87.4%	外部からの取得	85.5%	100.0%	88.2%
	NOI利回り(注2)		6.5%	7.6%	6.0%	5.9%	6.0%
	含み益(注3)		5,945百万円	120百万円	10,276百万円	1,796百万円	12,072百万円
	取得（予定）価格の合計		114,519百万円	2,570百万円	117,089百万円	27,074百万円	144,163百万円
		うち物流施設　計	89,010百万円	－	89,010百万円	25,130百万円	114,140百万円
		うち商業施設　計	25,509百万円	2,570百万円	28,079百万円	1,944百万円	30,023百万円
長期的な安定収益	稼働率(注4)		99.99%	100.00%	99.99%	100.00%	99.96%
	平均賃貸借契約残存期間(注5)		13.0年	15.7年	12.6年	14.1年	12.4年
	資産規模上位3物件の割合(注6)		36.4%	－	35.6%	－	28.9%
	借入金総額		61,000百万円	－	63,000百万円	－	74,500百万円
	有利子負債比率（LTV）(注7)		47.7%	－	48.0%	－	46.0%
	借入金	長期借入比率(注8)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		固定金利比率(注9)	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
		平均借入期間(注10)	4.4年	10.0年	4.6年	9.0年	5.3年

(注1)　「大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得比率」は、各記載時点における本投資法人の運用資産等の取得（予定）価格の合計に対する大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得による資産の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。

(注2)　「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

NOI利回り＝各記載時点における本投資法人の運用資産等のNOIの合計÷取得（予定）価格の合計

平成25年2月期末及び平成25年8月期末のNOIは、各営業期間のNOI（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費）の実績値を年換算して使用しています。

平成25年8月期取得資産、並びに取得予定資産及び新規取得資産のNOIは、取得時の鑑定評価書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使用しています。トップモール稲沢（底地）については、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を使用しています。

取得予定資産取得後のNOIは、取得済資産、並びに取得予定資産及び新規取得資産のNOIの合計を使用しています。なお、取得済資産のNOIは、平成25年8月期（第11期）のNOI（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費）の実績値からウニクス高崎の公租公課を控除した値を年換算して使用しています。

(注3)　「含み益」は、以下の金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

平成25年2月期末及び平成25年8月期末の「含み益」は、各期における期末鑑定評価額と帳簿価額の差額の合計を記載しています。平成25年8月期取得資産、並びに取得予定資産及び新規取得資産の「含み益」は、取得時の鑑定評価額と取得（予定）価格との差額の合計を記載しています。取得予定資産取得後の「含み益」は、平成25年8月期末の含み益と取得予定資産及び新規取得資産の含み益の合計を記載しています。

なお、含み益が、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではありません。

(注4)　「稼働率」は、各記載時点における稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を小数第3位を切り捨てて記載しています。取得予定資産及び新規取得資産、並びに取得予定資産取得後の「稼働率」は、平成26年1月31日現在の稼働率を記載しています。なお、新規取得資産については、本投資法人の取得以前には賃貸借契約が締結されておらず、かつ、取得と同時に効力を発生する賃貸借契約により新規取得資産の全部が一括して賃貸されているため、稼働率の算出にあたっては、時点にかかわらず賃貸可能面積の全てが賃貸されていることとして算出しています。

(注5)　「平均賃貸借契約残存期間」は、各記載時点における賃貸借契約残存期間を取得（予定）価格により加重平均して記載

しています。取得予定資産及び新規取得資産、並びに取得予定資産取得後については、取得予定資産の取得予定日である平成26年4月1日現在の賃貸借契約残存期間を取得（予定）価格により加重平均して算出しています。

(注6) 「資産規模上位3物件の割合」は、各記載時点における取得（予定）価格の合計に対する上位3物件の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。

(注7) 「有利子負債比率（LTV）」は、以下の計算式により求め、小数第2位を四捨五入して記載しています。

有利子負債比率（LTV）＝有利子負債の総額÷総資産×100

(注8) 「長期借入比率」は、各記載時点における有利子負債の総額に占める長期借入金の割合を記載しています。平成25年8月期取得済資産、取得予定資産及び新規取得資産並びに取得予定資産取得後の「長期借入比率」は、物件取得後の借入れの総額に占める長期借入金の割合を記載しています。

(注9) 「固定金利比率」は、各記載時点における有利子負債の総額に占める固定金利による借入金の割合を記載しています。平成25年8月期取得済資産、取得予定資産及び新規取得資産並びに取得予定資産取得後の「固定金利比率」は、物件取得後の借入れの総額に占める固定金利による借入金の割合を記載しています。

なお、金利スワップ契約により金利が固定化された、又は固定化される予定の変動金利による借入金は、固定金利比率の算出においては、固定金利による借入金として計算しています。

(注10) 「平均借入期間」は、各記載時点における各借入れにおける借入期間を借入額で加重平均して記載しています。平成25年8月期取得資産、取得予定資産及び新規取得資産の「平均借入期間」は、各記載時点に実行した新規借入れの平均借入期間を記載しています。また、取得予定資産取得後の「平均借入期間」は、平成26年4月1日現在の各借入れにおける借入期間を借入額で加重平均したものを記載しています。

(注11) 「平成25年8月期取得資産」とは、平成25年8月期に取得した「ウニクス高崎」をいいます。なお、平成25年8月期取得資産については、平成25年3月27日を各記載の基準時点としています。

(注12) 取得予定資産取得後の物件数、含み益、取得（予定）価格の合計、物流施設計及び商業施設計の各数値は、取得済資産に係る平成25年8月期末の各数値と取得予定資産及び新規取得資産に係る各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。また、取得予定資産取得後のその他の項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

なお、取得予定資産取得後における有利子負債比率（LTV）は、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後における有利子負債比率（LTV）＝

取得予定資産取得後における有利子負債の総額見込額74,500,000,000円(※1)÷取得予定資産取得後における総資産見込額162,111,764,855円(※2)×100

(※1) 取得予定資産取得後における有利子負債の総額見込額＝

平成26年1月31日現在における有利子負債の総額63,000,000,000円＋平成26年1月31日から取得予定資産取得までの有利子負債の増加見込額11,500,000,000円

(※2) 取得予定資産取得後における総資産見込額＝

平成25年8月31日現在における総資産＋エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額）19,239,580,800円＋平成26年1月31日から取得予定資産取得までの有利子負債の増加見込額11,500,000,000円

上記においては、本募集による発行価額の総額として17,490,528,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として1,749,052,800円を見込んでいます（平成26年2月26日現在の株式会社東京証券取引所における終値421,500円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり397,512円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することになり、実際の有利子負債比率（LTV）は上記の数値よりも低くなります。

		新規上場時（平成24年11月28日）	平成25年2月期末		平成25年8月期末		取得予定資産取得後
投資主価値の最大化	時価総額(注1)	61,270百万円	82,102百万円		78,426百万円		―
	1口当たりNAV(注2)	262,948円	266,548円		284,220円		309,023円
	1口当たり分配金(注2)	―	予想	3,210円	予想	7,700円	―
			実績	3,639円	実績	8,028円	

(注1) 「時価総額」は、以下の計算式により算出した数値を単位未満を四捨五入して記載しています。

各期末の最終営業日の投資口価格（終値）×各期末の発行済投資口数

新規上場時については、新規上場の際に行われた募集・売出しに係る発行価格×発行済投資口数により算出した数値を記載しています。

（注2） 平成26年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、「1口当たり分配金」は、当該投資口分割による影響を加味し、各期の1口当たり分配金を2で除した金額を、小数第1位を四捨五入して記載しています。
なお、「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。ただし、上記の投資口分割による影響を加味し、各期の1口当たりNAVを2で除した金額を小数第1位を四捨五入して記載しています。
（各期末の出資総額＋各期末の鑑定評価額－各期末の帳簿価額）÷各期末の発行済投資口総数
新規上場時（平成24年11月28日）については、時価総額を出資総額として、取得価格を帳簿価額として算出した数値を記載しています。
取得予定資産取得後については、以下の計算式により算出した数値を記載しています。
｛平成25年8月期末の出資総額＋（平成25年8月期末の鑑定評価額－平成25年8月期末の帳簿価額）＋エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額）＋（新規取得資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計－新規取得資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計）｝÷本募集後及び本件第三者割当後の発行済投資口総数
上記においては、本募集による発行価額の総額として17,490,528,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として1,749,052,800円を見込んでいます（平成26年2月26日現在の株式会社東京証券取引所における終値421,500円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり397,512円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することになり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなる可能性があります。

着実な成長	長期的な安定収益	投資主価値の最大化
・「高機能型物流施設」及び「専門店集積型商業施設」への投資による着実な成長への基盤作り ・大和ハウスグループとのコラボレーションによる外部成長戦略の遂行 ・第三者からの外部物件取得の実現 ⇩ 資産規模の着実な拡大を目指す	・ほぼ100%の稼働率の維持 ・長期の賃貸借契約残存期間の確保 ・ポートフォリオの一層の分散 ・借入れの長期化、金利の固定化、返済期限の分散化の進展 ⇩ 安定性を最重要視した運用を目指す	・新規上場後の着実な運用により、投資主への安定した運用成果の分配を実現し、本募集に伴い更なる向上を図る ・着実な運用により、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの増加を図る ⇩ 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの増加を図り、投資主価値の更なる向上を目指す

＜新規取得資産及び取得予定資産の概要①＞

	物件番号(注1)	信託不動産(物件名称)	所在地	取得（予定）価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	稼働率(%)	鑑定NOI利回り(%)(注2)	契約期間(契約残存期間)(注3)	取得先	取得（予定）日
新規取得資産	R-R-3	トップモール稲沢（底地）	愛知県稲沢市	1,944	2,320	100.0	6.4	20年(20年)	大和情報サービス株式会社	平成26年2月25日
取得予定資産	L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,500	3,690	100.0	5.8	20年(17.5年)	大和ハウス工業株式会社	平成26年4月1日
	L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	7,200	7,650	100.0	5.9	10年(9.3年)	大和ハウス工業株式会社	平成26年4月1日
	L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,100	3,320	100.0	5.8	15年(12.1年)	大和ハウス工業株式会社	平成26年4月1日
	L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,250	4,540	100.0	5.9	15年(13.4年)	大和ハウス工業株式会社	平成26年4月1日
	L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	3,380	3,500	100.0	5.8	15年(14.5年)	大和ハウス工業株式会社	平成26年4月1日
	L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	3,700	3,850	100.0	6.0	20年(18.5年)	大和ハウス工業株式会社	平成26年4月1日
合計				27,074	28,870	100.0	5.9	15.5年(14.1年)	－	－

(注1) 「物件番号」は、用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、Rは商業施設をそれぞれ表し、そのうちL-BはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、R-Rはロードサイド型を、R-Mはモール型を、それぞれ表します。以下同じです。

「BTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）」とは、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をいいます。

「ロードサイド型」とは、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をいいます。

「モール型」とは、幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設をいいます。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得（予定）価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約期間」は、各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に記載された契約期間を記載しています。「契約残存期間」は、各取得（予定）日における契約残存期間を記載しています。

＜新規取得資産及び取得予定資産の概要②＞

大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得物件(注1)	7物件／7物件	平均賃貸借契約残存期間(注3)	14.1年
大和ハウスグループの開発物件(注2)	6物件／7物件	平均築年数(注4)	1.5年

(注1) 「大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得物件」は、新規取得資産及び取得予定資産の数に対する大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得による資産の数を記載しています。

(注2) 「大和ハウスグループの開発物件」は、新規取得資産及び取得予定資産の数に対する大和ハウスグループが開発した資産の数を記載しています。

(注3) 「平均賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産の取得予定日である平成26年4月1日現在における新規取得資産及び取得予定資産の賃貸借契約残存期間を取得（予定）価格により加重平均して記載しています。

(注4) 「平均築年数」は、取得予定資産の取得予定日である平成26年4月1日現在における新規取得資産及び取得予定資産の築年数をそれぞれ取得（予定）価格により加重平均して算出しています。

新規上場時から取得予定資産取得後までの本投資法人のポートフォリオの推移は、以下のとおりです。

（イ） 用途別比率（取得（予定）価格ベース）

用途区分	平成25年2月期末			平成25年8月期末			取得予定資産取得後		
	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注）	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注）
物流施設	19	89,010	77.7	19	89,010	76.0	25	114,140	79.2
商業施設	5	25,509	22.3	6	28,079	24.0	7	30,023	20.8
合計	24	114,519	100.0	25	117,089	100.0	32	144,163	100.0

（注）「比率」は、各時点における本投資法人が取得済の資産（取得予定資産取得後については新規取得資産及び取得予定資産を含みます。）の取得（予定）価格の合計に対する、各項目に該当する資産の取得（予定）価格の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

（ロ） 地域別比率（取得（予定）価格ベース）

地域区分（注1）		平成25年2月期末			平成25年8月期末			取得予定資産取得後		
		物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注2）	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注2）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注2）
三大都市圏		15	95,609	83.5	15	95,609	81.7	21	118,983	82.5
	首都圏	11	78,419	68.5	11	78,419	67.0	15	96,469	66.9
	中部圏	2	7,550	6.6	2	7,550	6.4	4	12,874	8.9
	近畿圏	2	9,640	8.4	2	9,640	8.2	2	9,640	6.7
その他		9	18,910	16.5	10	21,480	18.3	11	25,180	17.5
合計		24	114,519	100.0	25	117,089	100.0	32	144,163	100.0

（注1） 「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。

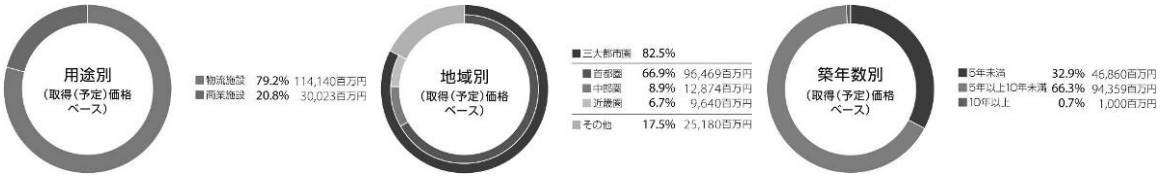
（注2） 「比率」は、各時点における本投資法人が取得済の資産（取得予定資産取得後については新規取得資産及び取得予定資産を含みます。）の取得（予定）価格の合計に対する、各項目に該当する資産の取得（予定）価格の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

（ハ） 築年数別比率（取得（予定）価格ベース）

築年数区分	平成25年2月期末			平成25年8月期末			取得予定資産取得後		
	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注）	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注）
5年未満	9	41,160	35.9	10	43,730	37.3	10	46,860	32.9
5年以上10年未満	14	72,359	63.2	14	72,359	61.8	20	94,359	66.3
10年以上	1	1,000	0.9	1	1,000	0.9	1	1,000	0.7
合計	24	114,519	100.0	25	117,089	100.0	31	142,219	100.0

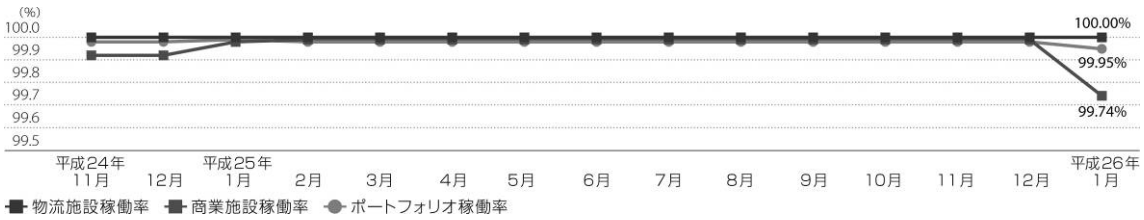
（注） 「比率」は、各時点における本投資法人が取得済の資産（取得予定資産取得後については新規取得資産及び取得予定資産を含みます。）の取得（予定）価格の合計に対する、各項目に該当する資産の取得（予定）価格の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

＜ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の状況＞



（ニ） 稼働率の推移（各月末時点）

	物流施設 稼働率（%） （注）	商業施設 稼働率（%） （注）	ポートフォリオ 稼働率（%） （注）
平成24年 11 月	100.00	99.92	99.98
平成24年 12 月	100.00	99.92	99.98
平成25年 1 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 2 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 3 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 4 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 5 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 6 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 7 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 8 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 9 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 10 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 11 月	100.00	99.98	99.99
平成25年 12 月	100.00	99.98	99.99
平成26年 1 月	100.00	99.74	99.95



（注）「物流施設稼働率」、「商業施設稼働率」及び「ポートフォリオ稼働率」は、ポートフォリオに含まれる資産のうち、物流施設、商業施設又はこれらの合計に関し、それぞれ各月末日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(3) 本投資法人の投資戦略

本投資法人は、前記「(1) 本投資法人の特徴」に記載の基本方針を達成するために、物流施設及び商業施設を投資対象とし、なかでも「高機能型物流施設」及び「専門店集積型商業施設」に対する投資によって投資主への安定した運用成果の分配を目指します。また、本投資法人は、本資産運用会社にその資産の運用を委託し、当該資産運用に際しては、利益相反取引への対策に留意しつつ、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略の実現によって、かかる基本方針の達成を目指します。

① 高機能型物流施設への投資とその優位性

本投資法人は、その投資対象とする高機能型物流施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地及びスペックの二つの観点について、以下の考え方に基づき、物件選定を進めています。

立地の観点からは、消費地及び生産地への近接性、並びにそれらを結びつける交通ネットワーク（高速道路、空港、港湾等）へのアクセスが、物件選定において非常に重要な要素であると、本投資法人は考えています。

また、近年の消費者ニーズの多様化に対応できる物流システム構築の流れの中では、受注出荷処理、在庫管理及び配送管理等の高度な情報処理や、ピッキング、値札付、梱包及び検品等の流通加工等の様々な作業（以下「付加価値提供サービス」といいます。）を物流施設内で行うニーズが高まっていることから、かかるニーズに対応できる労働力の確保が容易であり、通勤利便性が高い立地であることも重要な要素であると、本投資法人は考えています。

一方、スペックの観点からは、運用資産が付加価値提供サービスを実施するためのスペースや仕様を備えていることが重要な要素であると考えています。具体的には、原則として、一定規模以上の延床面積（6,000㎡以上）や、床荷重（1.5t/㎡以上）、天井高（5.0m以上）、柱間隔（8.0m以上）といった仕様を有すること、規模と取扱荷物、配送頻度等に適した設備（接車バース、エレベーター、垂直搬送機等）が設置され、作業環境が整備されていること、及び立地に応じた駐車場台数が確保されていること等を重視して物件選定を行う方針です。

更に、本投資法人は、前記の立地及びスペックの二つの観点からの物件選定にあたり、長期安定的な資産運用を実施するための選択肢を確保するために、以下の二つの観点にも配慮します。なお、本投資法人は、その取得済及び取得予定の物流施設が全て高機能型物流施設であると考えています。

(イ) テナントニーズへの対応の可能性

本投資法人は、前記の観点に従い選別された高機能型物流施設を、立地及びスペックの両面から様々なテナントのニーズに合致する十分に汎用的な物件であると考えています。すなわち、テナントの利用形態や取扱荷物の特性にあわせたテナントニーズへの個別対応が可能なスペックを有するかどうかも重要であると考えています。そして、かかる個別対応を行うことができる物流施設は、高いテナント満足度を獲得することが可能であり、これにより、テナントに長期の賃貸借契約を締結する強いインセンティブが生じるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、物流施設がかかるテナントニーズへの対応可能性のある汎用的なスペックを有することを重視して物件選定を行う方針です。

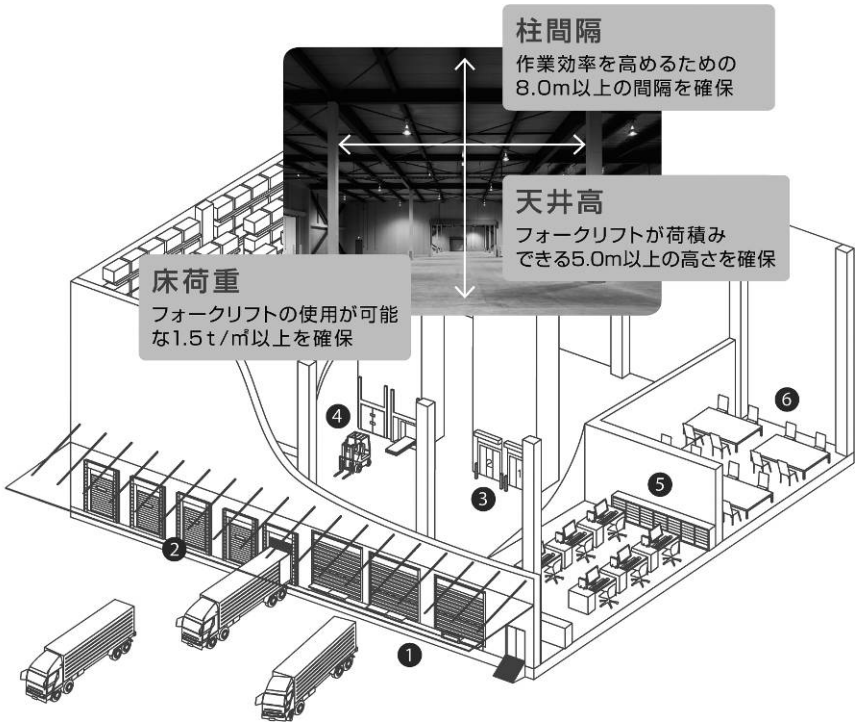
(ロ) 将来的なテナントの入替えへの対応の可能性

本投資法人は、テナントニーズへの個別対応がなされている物件に投資する場合にも、後継テナントのニーズに応じたリニューアル等の対応が可能な高機能型物流施設を選別し、投資します。

前記の各観点から選別された高機能型物流施設は、物流施設として求められる立地及びスペック並びに幅広い物流テナントのニーズに適応できる汎用性等の特徴に照らして、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュフローの確保を実現できる運用資産であると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、上記の(イ)及び(ロ)に加えて、自然環境等周辺環境への負荷が少ないことなどの要素も加味し、前記の立地及びスペックの二つの観点に合致した物流施設を選定していく方針です。

＜競争力のある設備・仕様を備えた高機能型物流施設＞



❶

接車バース
荷役効率を高めるための
十分な接車バース数

❷

ドックシェルター
荷役作業の際の外気･雨風･
湿気･塵などの侵入を防止

❸

エレベーター
施設内での流通効率を高める
ための十分な基数

❹

垂直搬送機
効率的な荷物搬送を行う
ための十分な基数

❺

事務所スペース
従業員のための良好な
職場環境

❻

休憩室
スタッフに配慮した労働
環境の整備

（注） 各取得済資産及び各取得予定資産は、上記仕様の全てを備えているものではありません。

② 専門店集積型商業施設への投資とその優位性

本投資法人は、その投資対象とする専門店集積型商業施設について、長期的にキャッシュフローの安定性を高める見地から、立地及びテナントの二つの観点について、以下の考え方に基づき、物件選定を進めています。

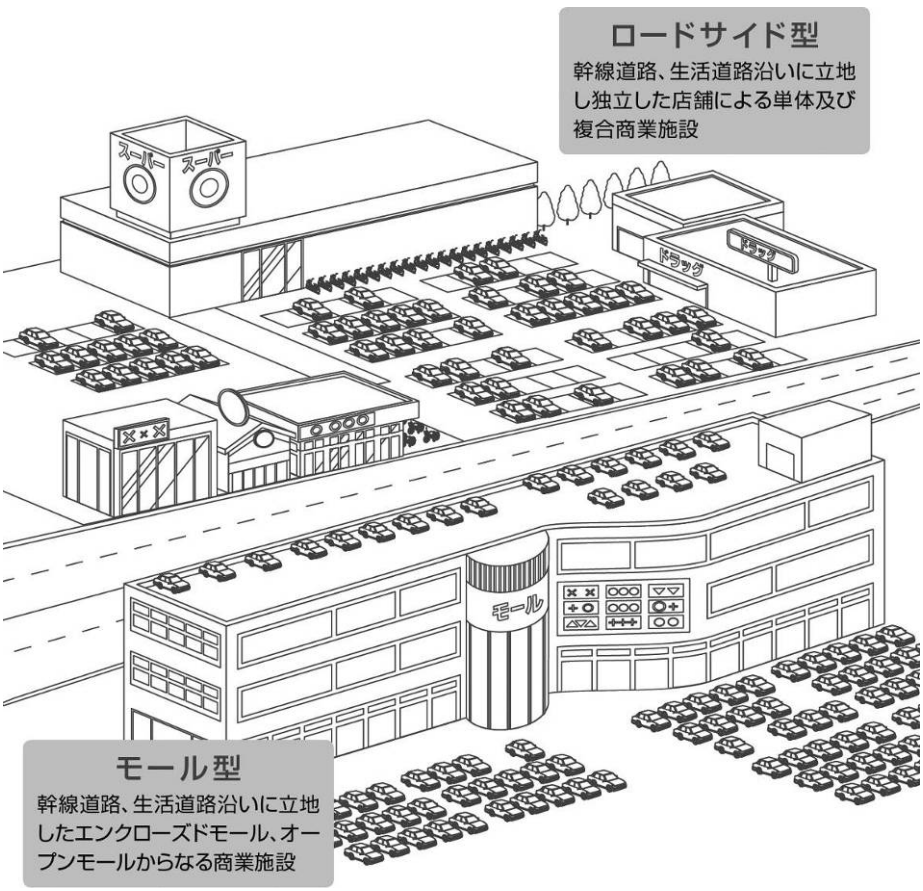
立地の観点からは、商業施設として長期的かつ安定的な集客力を維持するために求められる要件として、幹線道路、生活道路、市街地からのアクセスが良好であり、施設自体の視認性が高いことを重視します。また、商業施設は、個別性が強いことから、それぞれの物件が立地する商圏や地域の特性を精緻に見極め、それらに合致したフロア構成、駐車場台数等の施設特性を有することを重視しています。更に、物件規模についても商圏の特性に応じた適切な規模を有していることを重視しています。

一方、テナントの観点からは、各業種において競争力のある専門店を中心とした施設であること、生活に密着した認知度の高いテナント構成であること、核テナント(注)との賃貸借契約が長期で締結されていること、中長期的に安定した稼働率が見込めること等を重視して物件選定を行う方針です。なお、本投資法人は、その取得済の商業施設が全て専門店集積型商業施設であると考えています。

前記の立地及びテナントの二つの観点から選別された専門店集積型商業施設は、その特徴に照らして、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュフローの確保を実現できる運用資産であると、本投資法人は考えています。

(注) 「核テナント」とは、賃貸面積が2,000㎡以上のテナントをいいます。以下同じです。

＜競争力のある専門店を中心とする専門店集積型商業施設＞



＜取得済資産及び新規取得資産の主なテナント(注1)(注2)＞

ヨークベニマル	西松屋	ライフ	ヤオコー
ABC-MART	シュープラザ	ライトオン	マックハウス
ハニーズ	スポーツクラブNAS	愛眼	カワチ薬品
スポーツデポ	ケーズデンキ	サーティワン	マザウェイズ
ニトリ	トイザらス	ゴルフ5	3can4on
すき家	サイゼリヤ	モスバーガー	はま寿司
くまざわ書店	丸亀製麺		

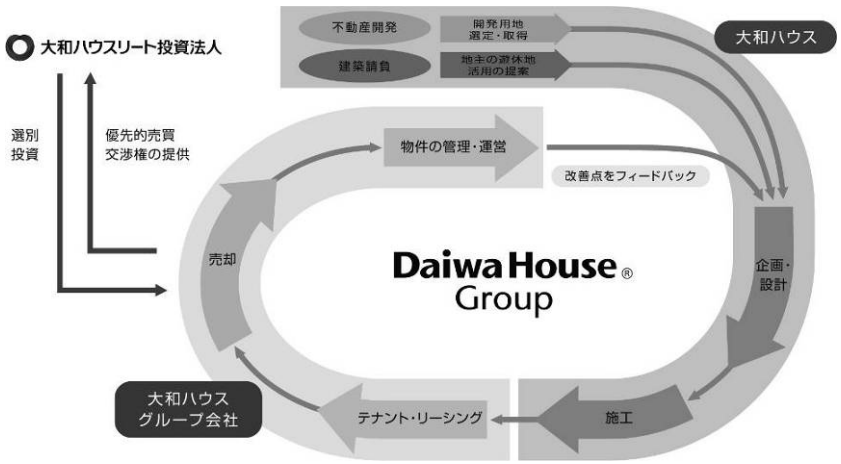
（注1）　上記テナントには、底地である新規取得資産上の建物を賃借するテナントを含みます。
（注2）　各取得済資産及び新規取得資産について、上記テナントの全てが入居しているものではありません。

③　大和ハウスグループとのコラボレーションによる投資戦略の追求

物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつと位置付けられていることから、本投資法人は、大和ハウスグループが有する高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設の企画開発力、全国的に事業展開を行ってきた歴史を通じて蓄積されてきた各地域の土地情報、長年にわたり築き上げられた幅広いテナントとの強固なリレーション、テナント・リーシング力、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）の強み、及び企画開発から管理までを一貫して請け負うことができる総合力を最大限に活用して、本投資法人の外部成長と内部成長を実現する方針です。また、本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションによる成長戦略を追求する上で、本投資法人において十分な利益相反対策を講じることにより透明性の高い取引を行う方針です。本投資法人は、以上のような本投資法人の成長と大和ハウスグループの事業の発展が同時に達成される運用を実践することによって、長期安定的な投資主利益の確保を目指します。

Daiwa House Group
- 物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつ
- 本投資法人に優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート契約の締結
- 本資産運用会社と物流施設及び商業施設の開発に関する情報を共有

＜大和ハウスグループとのコラボレーション＞



(4)　外部成長戦略

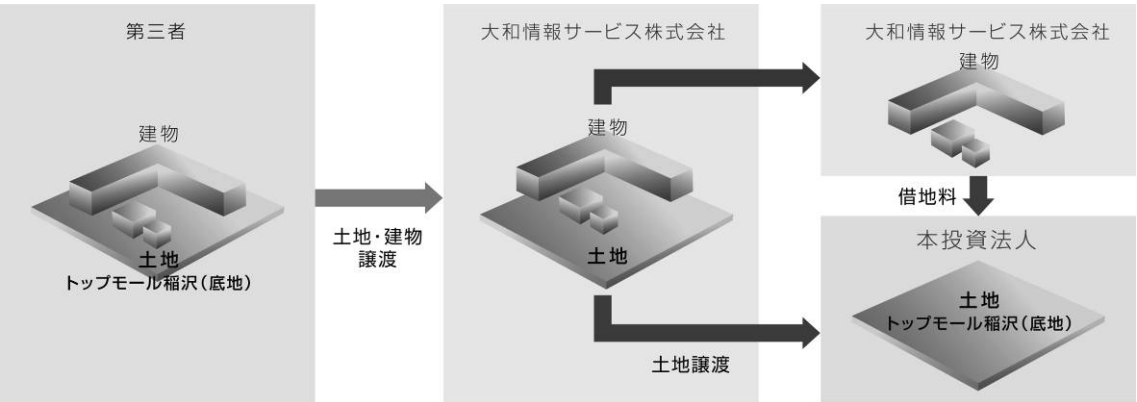
①　外部成長戦略における大和ハウスグループとのコラボレーション

本投資法人は、高機能型物流施設について、主として大和ハウスグループの開発物件であり、消費地及び生産地への近接性、並びにそれらを結びつける交通ネットワーク（高速道路、空港、港湾等）へのアクセス、労働力確保の見地から通勤利便性、幅広い物流テナントニーズに適応できる汎用性等に優れた物流施設である「Dプロジェクト」及び「DPL」シリーズからの取得を予定しており(注)、かかる取得によりポートフォリオの競争力を維持しつつ安定的な外部成長を実現できると考えています。また、専門店集積型商業施設については、大和ハウスグループが長期にわたりロードサイドを中心にその出店ノウハウを蓄積し、テナント誘致の競争力を獲得してきた複合商業施設を軸として、地域や商圏の特性に応じた最適な規模及び物件特性を有する商業施設を取得する方針です。

取得予定資産である物流施設は、全て大和ハウスグループが企画開発した物件であり、また、新規取得資産である商業施設（底地）は、大和ハウスグループの1社である大和情報サービスとのコラボレーションを活用して取得した物件です。本投資法人は、大和ハウスグループとの強固な関係を維持継続し、今後も大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限活用することにより、取得競争が激化する環境下においても、着実な外部成長を実現していく方針です。

＜大和ハウスグループとのコラボレーションによる外部物件の取得＞

「トップモール稲沢（底地）」は、第三者からの外部物件を大和ハウスグループの1社である大和情報サービスが取得した後に、土地のみを本投資法人に譲渡する取引を行っており、大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して取得したものです。



本資産運用会社は、大和ハウスとの企画・開発会議を設置し、物流施設及び商業施設の開発に関する情報を共有しています。また、大和ハウスが開発する物流施設及び商業施設を将来的に本投資法人が取得する可能性があることから、大和ハウスによる物流施設及び商業施設の開発に際して、本投資法人の投資方針に沿った立地、スペック等の要望や提案を行っています。これにより、本投資法人の投資方針に沿った新規物件の取得の可能性を高め、本投資法人の更なる成長を目指します。

(注)「Dプロジェクト」及び「DPL」は大和ハウスの登録商標ですが、本投資法人は大和ハウスより、かかる商標の使用許諾を受けています。なお、本投資法人は、このほか、「フォレオ」についても大和ハウスより商標の使用許諾を受けています。

②　大和ハウスグループの概要と大和ハウスのREIT事業への強いコミットメント

大和ハウスグループは「人・街・暮らしの価値共創グループ」の理念を掲げて、戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設、健康余暇及びその他の8事業

を主として行っており、生活基盤産業への総合的な事業を展開しています。大和ハウスグループは、大和ハウスの設立以来、住宅事業の建築約1,494千戸、商業建築事業の建築約41,100件にのぼる実績を有しています（出所 大和ハウス工業株式会社「2013アニュアルレポート」。平成25年3月31日現在）。物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつに位置付けられており、物流施設を含む事業施設及び商業施設の両事業分野で、連結売上高の約3割、連結営業利益の約4割を占めています。

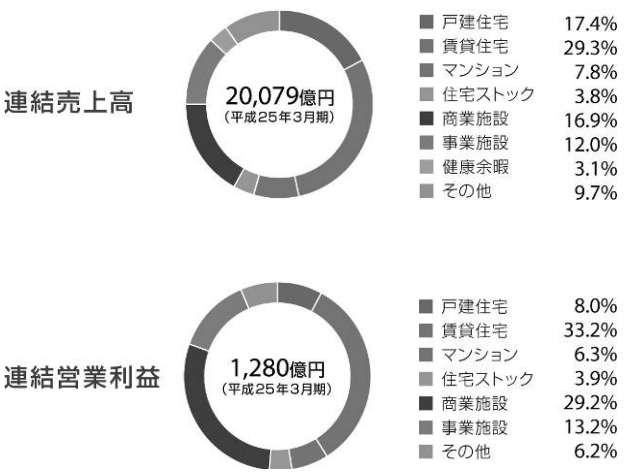
大和ハウスグループである大和ハウス、大和リース株式会社及び大和小田急建設株式会社の各社は、それぞれ本投資法人との間で優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート契約を締結しており、本投資法人の成長戦略を実現するための継続的サポートを行う体制を整えています。

大和ハウスは、テナントが主として個人である賃貸住宅については大和ハウス・レジデンシャル投資法人に対して、テナントが主として法人である物流施設及び商業施設については本投資法人に対して、物件情報の提供や優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート契約を締結しており、それぞれの投資法人の成長戦略を支える方針です。

（イ） 大和ハウスの概要

商号	大和ハウス工業株式会社	
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
創業	昭和30年4月5日	
社員数（連結）	30,361名　※臨時職員を除く。 （平成25年3月31日現在）	
グループ会社数	連結子会社104社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社20社及び持分法非適用関連会社2社 （平成25年12月31日現在）	
国内営業拠点数（単体）	85拠点 （平成25年3月31日現在）	
長期信用格付 （本書の日付現在）	株式会社格付投資情報センター （R&I）	AA-（安定的） （公表日：平成25年3月27日）
	株式会社日本格付研究所 （JCR）	AA（安定的） （公表日：平成26年2月18日）

＜大和ハウスの連結売上高・連結営業利益構成比＞



（出所） 大和ハウス工業株式会社「2013アニュアルレポート」

（注） 連結売上高構成比は、内部取引額を控除した割合を表示しています。連結営業利益構成比は、営業損失となった健康余暇（-2億円）を除く7セグメントの合計金額に対する内部取引額を含む金額の割合を表示しています。

大和ハウスは、特に事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業の3分野を重点投資分野と位置付け、不動産開発事業に資金を重点的に投下していく方針を打ち出しています。

大和ハウスが平成25年11月8日に公表した第4次中期経営計画（平成26年3月期から平成28年3月期）(注)における大和ハウスグループの3か年の投資計画額は総額6,500億円であり、そのうち4,000億円を重点投資分野である不動産開発事業に投資する方針です。

大和ハウスグループでは本投資法人の投資基準を理解し、共有する体制が構築されているため、本投資法人は、将来的に本投資法人の取得対象となり得る物件の情報を開発段階から共有し、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュフローの確保のためのテナントニーズに対応した物件の供給と、長期の賃貸借契約締結に向けた継続的サポートの提供を受けることができます。本投資法人は、高機能型物流施設と専門店集積型商業施設について、大和ハウスグループの強固なパイプラインを通じ、大和ハウスグループによる今後の継続的な開発の結果、順次竣工する物件群を、更なる成長のために活用していく方針です。

また、大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、本書の日付現在、本投資法人の投資口を33,200口（発行済投資口の総数に対する割合13.55%）保有しており、本投資法人は、かかる投資口について、大和ハウスが今後も継続保有する方針であることを確認しています（なお、引受人は、本投資法人の指定する販売先として、大和ハウスに対し、一般募集における本投資口のうち、4,400口を販売する予定です。）。

(注) 大和ハウスの第4次中期経営計画については、大和ハウスが平成25年11月8日付で公表した「大和ハウスグループ第4次中期経営計画（2014年3月期～2016年3月期）」に基づいて記載しています。なお、当該計画は、平成25年11月8日現在の大和ハウスの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。加えて、上記重点投資分野の不動産開発事業である事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業それぞれに対する投資金額の内訳は、本書の日付現在、決定されていません。また、当該投資の結果、大和ハウスグループが取得又は開発することとなる物件について、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

(ロ) 大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の強み

a. 物流施設部門

物流施設部門では、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

＜物流施設部門の強み＞

i. テナントニーズを反映した企画・開発
ii. テナントニーズを具現化する建設力
iii. 立地の選定力
iv. 全国的な物流事業者及び荷主企業とのネットワーク
v. 物流施設の建設提案から始まるテナントとの強固なリレーション
vi. グループ力を活用したリーシング力

b. 商業施設部門

商業施設部門では、多種多様な店舗開発を手がけており、それぞれに適した運営管理とサポート体制を推進しています。

＜商業施設部門の強み＞

i.　地域にあった施設づくり、街づくり

ii.　専門テナントの誘致力

iii.企画開発から運営までの総合プロデュース力

iv.　全国的な土地情報及びテナントとのネットワーク

v.　優良テナントとのパートナーシップ

vi.　LOCシステム(注)を通じた土地情報及び出店情報の集積

(注)　LOCシステムは全国に展開する大和ハウスグループの情報網を生かし、土地情報・出展情報を集積し、豊富なノウハウと綿密な調査を元に事業計画を提案するとともに、建物の設計・施工までトータルにプロデュースするシステムで、実績は33,000件以上にのぼります。LOCシステムの活用で培われた商業施設開発事業のノウハウは、本投資法人が投資対象とする専門店集積型商業施設の開発に活かされています。

（ハ）　大和ハウスグループの開発物件・開発中物件一覧

物件名称	分類	所在地	竣工（予定）年月	階数	延床面積（㎡）
物流施設					
Dプロジェクト北八王子A棟	BTS型	東京都八王子市	平成23年3月	5階建	16,523
Dプロジェクト北八王子B棟	BTS型	東京都八王子市	平成24年1月	4階建	18,762
Dプロジェクト北八王子C棟	BTS型	東京都八王子市	平成26年5月	4階建	29,636
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	平成26年4月	6階建	49,927
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠB棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成21年12月	1階建	3,225
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠE棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成25年6月	4階建	27,568
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡA棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成21年6月	3階建	28,035
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡF棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成24年7月	6階建	47,321
Dプロジェクト久喜菖蒲ⅢH棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成25年8月	3階建	31,689
Dプロジェクト川越A棟	BTS型	埼玉県川越市	平成22年10月	2階建	27,814
Dプロジェクト八潮	BTS型	埼玉県八潮市	平成23年6月	3階建	23,055
Dプロジェクト松戸A棟	BTS型	千葉県松戸市	平成22年10月	4階建	34,122
Dプロジェクト松戸B棟	BTS型	千葉県松戸市	平成23年3月	5階建	21,125
Dプロジェクト西淀川Ⅱ	BTS型	大阪府大阪市	平成23年4月	4階建	39,585
Dプロジェクト仙台泉ⅠA	BTS型	宮城県仙台市	平成26年4月	2階建	12,774
Dプロジェクトひびき灘	BTS型	福岡県北九州市	平成20年8月	2階建	23,934
DPL三郷	マルチテナント型	埼玉県三郷市	平成25年7月	5階建	72,988
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	平成25年12月	5階建	102,918
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	平成26年3月	6階建	149,339
DPL福岡糟屋	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	平成26年4月	6階建	96,766

商業施設					
フォレオ菖蒲	ロードサイド型	埼玉県久喜市	平成22年4月	1階建	19,287
フォレオ博多	モール型	福岡県福岡市	平成20年1月	3階建	29,023
フォレオ 大津一里山	モール型	滋賀県大津市	平成20年10月	地下1階、 2階建	66,038
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	平成20年9月	4階建	125,249

（出所）　大和ハウス工業株式会社

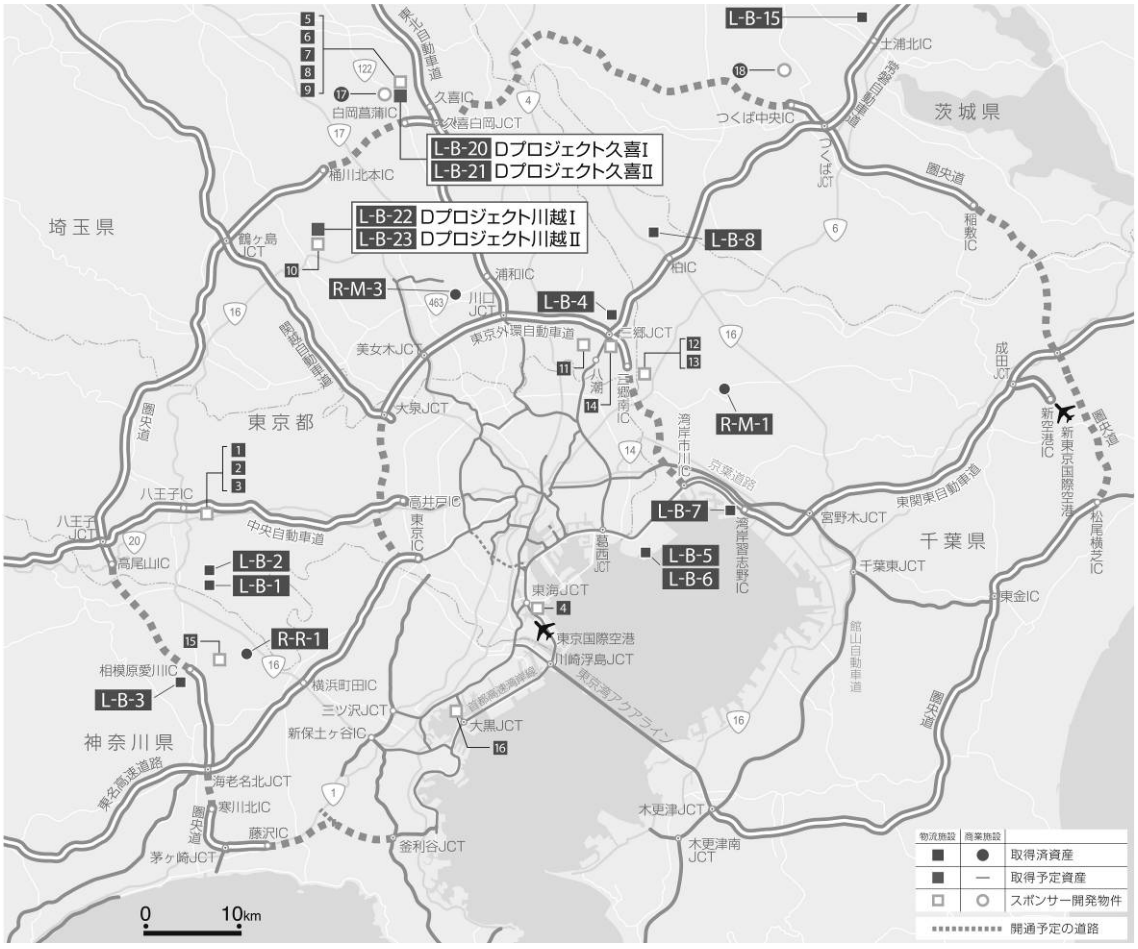
（注）　上記各物件には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

③　大和ハウスグループの首都圏における開発～久喜エリア開発経緯～

大和ハウスグループは、物流施設及び商業施設の開発に先行して開発用地を取得する方法により、特に首都圏において開発の強みを発揮しています。大和ハウスグループは、外環道と圏央道に注目して物流施設の開発を進めており、なかでも久喜エリアでは、圏央道周辺地域において、ほぼ未開発であった平成18年に総敷地面積約46,000坪の区画整理地を取得し、総延床面積約58,000坪の物流施設8物件の開発を行いました。当該エリアは、東北自動車道久喜ICを利用可能なため東北中核都市への交通利便性が高く、また、部分的に開通している圏央道が将来的に全面開通し、新設された久喜白岡ジャンクションにおいて東北自動車道と繋がることが予定されています。その結果、東京都心部をはじめ、埼玉県・千葉県・神奈川県への配送が容易となるため、大和ハウスグループは、首都圏全域を配送エリアとしてカバー可能な物流立地として将来性が高いと判断し、近隣地でも物流施設の開発を行っています。また、大和ハウスグループは、隣接地では13テナントで構成された複合商業施設の開発も行いました。

このように、大和ハウスグループは、物流施設、商業施設、住宅やマンションなどを手がける総合デベロッパーであることから、その土地に適した建物用途で開発を行い、多様なテナントニーズに対応した物件、又は商業施設と住宅やマンションを一体開発した物件等を供給することができる競争優位性を活かして、今後も更なる開発を推進していくと、本投資法人は考えています。

＜首都圏における大和ハウスグループの開発物件
（首都圏の物流施設及び商業施設の開発状況）＞



1Dプロジェクト北八王子A棟	2Dプロジェクト北八王子B棟	3Dプロジェクト北八王子C棟
4Dプロジェクト城南島	5Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠB棟	6Dプロジェクト久喜菖蒲ⅠE棟
7Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡA棟	8Dプロジェクト久喜菖蒲ⅡF棟	9Dプロジェクト久喜菖蒲ⅢH棟
10Dプロジェクト川越A棟	11Dプロジェクト八潮	12Dプロジェクト松戸A棟
13Dプロジェクト松戸B棟	14DPL三郷	15DPL相模原
16DPL横浜大黒	17フォレオ菖蒲	18イーアスつくば

（出所）　大和ハウス工業株式会社

（注1）　上記各物件には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、上記各物件について、本書の日付現在、取得予定資産に該当する物件以外に本投資法人が取得する予定はありません。

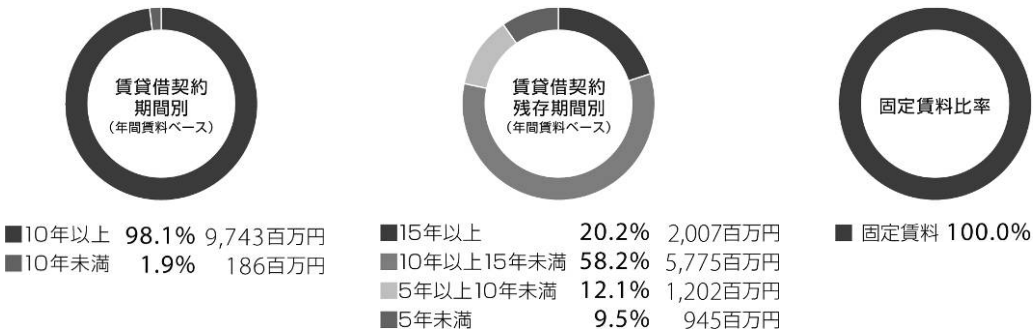
（注2）　上記各物件のうち、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産に該当するものについては、物件番号を記載しています。

(5) 内部成長戦略

① 長期賃貸借契約を締結した高稼働率の資産の取得による安定性の向上

本投資法人は、物流施設及び商業施設について、他の用途の不動産と比較した場合、法人テナントとの長期賃貸借契約の締結が可能であり、かつ稼働率も高い水準で安定しているという傾向があるため、長期にわたる安定的な収益の確保に適したアセットタイプであると考えています（長期賃貸借契約、固定賃料による安定した収益の確保）。本投資法人の取得済資産については、平成26年1月31日現在、契約期間が10年以上の賃貸借契約の比率が97.7%を占め、固定賃料比率は100.0%となっており、ポートフォリオ稼働率も上場以来99.9%以上の水準を維持しています。また、新規取得資産及び取得予定資産は、いずれも長期賃貸借契約が締結された高稼働率の資産であるため、かかる資産の取得により、本投資法人の長期安定収益の確保及びポートフォリオの分散によるキャッシュフローの安定性の向上が実現できると、本投資法人は考えています。

＜賃貸借契約の状況（取得予定資産取得後）＞

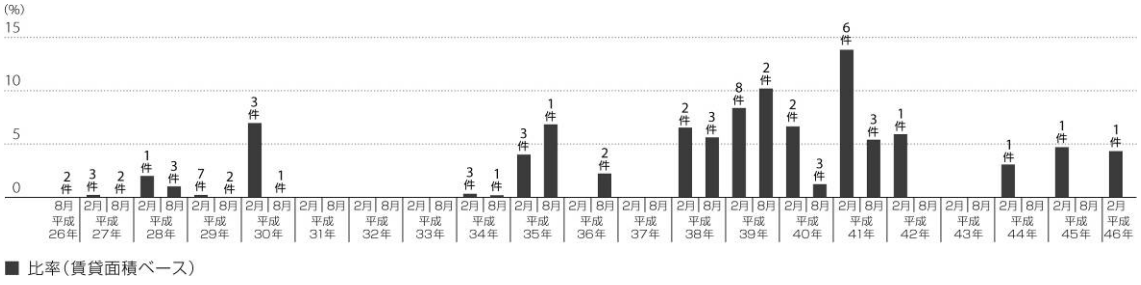


（注1） 「賃貸借契約期間」は、各取得済資産又は各取得予定資産については、平成26年1月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書の内容を記載しています。新規取得資産については、本投資法人の取得以前には賃貸借契約が締結されておらず、かつ、取得と同時に効力を発生する賃貸借契約により新規取得資産の全部が一括して賃貸されているため、平成26年2月25日に締結された賃貸借契約書の内容を記載しています。

（注2） 「賃貸借契約残存期間」は、平成26年4月1日現在における契約残存期間を記載しています。

（注3） 「固定賃料比率」は、平成26年4月1日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書の内容を記載しています。

＜賃貸借契約の満了時期の分散状況（取得予定資産取得後）（賃貸面積ベース）＞



（注） 「賃貸借契約の満了時期」は、各取得済資産又は各取得予定資産については、平成26年1月31日現在における各信託不動産について締結されている各賃貸借契約書の賃貸借契約の満了時期を記載しています。新規取得資産については、本投資法人の取得以前には賃貸借契約が締結されておらず、かつ、取得と同時に効力を発生する賃貸借契約により新規取得資産の全部が一括して賃貸されているため、平成26年2月25日に締結された賃貸借契約書の賃貸借契約の満了時期を記載しています。

② ライフサイクルコストの最適化と環境配慮に関する取組み

本投資法人は、ライフサイクルコストの最適化と環境配慮に関する取組みの観点から、アクロスモール新鎌ヶ谷において、消費電力量、CO2排出量を削減するために、共用部照明をLED照明とする等、総額55,500千円の省エネ、節電対策への投資（リニューアル工事）を行い、かかる投資を行ったことにより、年間賃料が546,000千円から551,400千円となり、マスターリース契約の賃料について5,400千円の増額を実現しています。この結果、アクロスモール新鎌ヶ谷の鑑定評価額は6,970百万円（価格時点：平成25年2月28日）から7,270百万円（価格時点：平成25年8月31日）に上昇しました。

＜アクロスモール新鎌ヶ谷のリニューアル工事＞

投資額	55,500千円	
年間賃料	546,000千円（増額前）　→　551,400千円（増額後）	
鑑定評価額	6,970百万円（増額前）　→　7,270百万円（増額後） （平成25年2月28日時点）　（平成25年8月31日時点）	

また、取得済資産であるDプロジェクト八王子は、極めて優れた環境・社会への配慮がなされた物流施設として、株式会社日本政策投資銀行の「DBJ Green Building認証」において「Gold 2013」を取得しています。

(6) 財務基盤の安定性の向上

① 計画的かつ機動的な財務戦略による財務健全性の確保

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と資産規模の着実な成長及び効率的かつ安定的な運用に資するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針としています。本投資法人は、安定したバンクフォーメーションを維持し、借入れの長期化、金利の固定化、返済期限の分散化により、財務基盤の安定性の向上に努めています。

② 新規借入れの予定（借入れ実行予定日：平成26年4月1日）

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）を本募集後に行います。

区分	借入先	借入金額（百万円）（注1）	利率	変動・固定の区分	借入期間	借入実行予定日	返済期日	返済方法	使途	摘要
長期	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	基準金利に+0.50%を加えた利率（注1）	固定（注2）	7年	平成26年4月1日	平成33年4月1日	期限一括弁済	取得予定資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	3,500	基準金利に+0.55%を加えた利率（注1）	固定（注2）	8年		平成34年4月1日			
	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	3,000	基準金利に+0.65%を加えた利率（注1）	固定（注2）	10年		平成36年4月1日			
	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	2,000	基準金利に+0.95%を加えた利率（注1）	固定（注2）	12年		平成38年4月1日			
合計		11,500								

（注1） 基準金利は、借入実行予定日の2営業日前の午前11時時点における全銀協3か月日本円TIBORです。

（注2） 各個別タームローン貸付契約は、変動金利ですが、本投資法人は、金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する方針です。

（注3） 新規借入れは所定の貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

③ 借入状況（新規借入れ実行後）

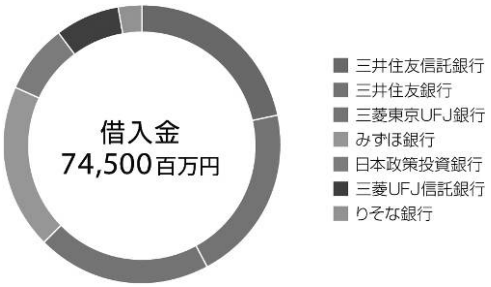
借入金総額	74,500百万円
長期借入比率	100.0%
固定金利比率（注1）	100.0%
平均借入残存期間（注2）	4.2年
コミットメントライン	10,000百万円

（注1） 固定金利比率は、金利スワップによる金利の固定がなされている場合には、当該借入れについては固定金利による借入れとして算定しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

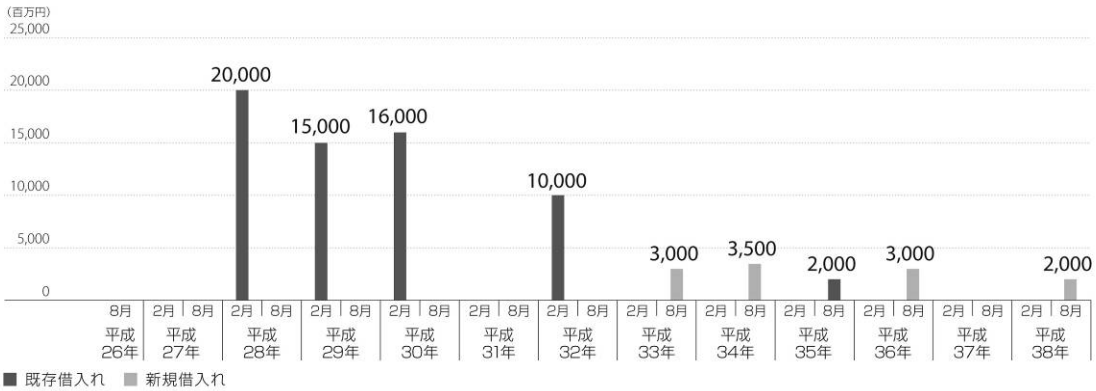
（注2） 平均借入残存期間は、新規借入れの借入実行予定日である平成26年4月1日から満期弁済日までの期間につき、各借入金額に基づいて加重平均して算出しています。

④　借入先内訳（新規借入れ実行後）

借入先	比率（%）	借入残高（百万円）
三井住友信託銀行株式会社	21.8	16,250
株式会社三井住友銀行	20.5	15,250
株式会社三菱東京UFJ銀行	20.5	15,250
株式会社みずほ銀行	19.1	14,250
株式会社日本政策投資銀行	8.1	6,000
三菱UFJ信託銀行株式会社	7.4	5,500
株式会社りそな銀行	2.7	2,000
合計	－	74,500



⑤　借入れの返済期限の分散（新規借入れ実行後）



⑥　信用格付の状況（本書の日付現在）

信用格付業者	株式会社日本格付研究所（JCR）
長期発行体格付	AA-（安定的）

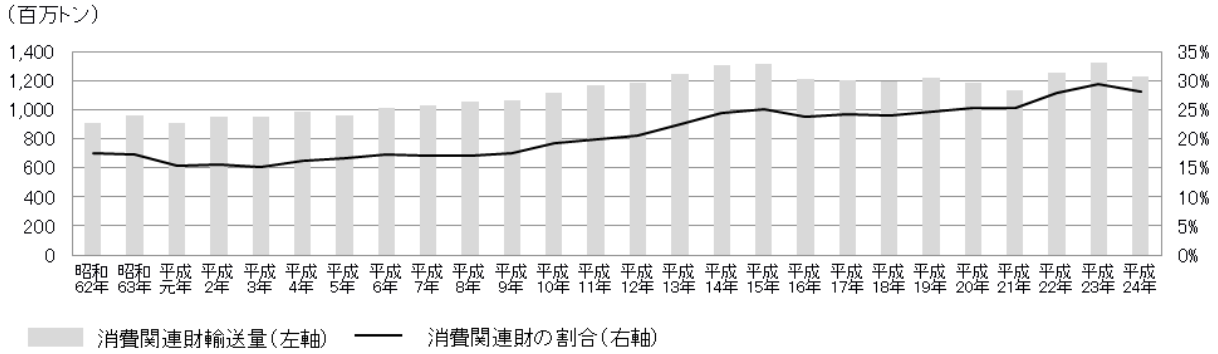
上記信用格付は、本投資法人の投資口に付与された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(7)　本投資法人の事業環境

①　物流施設を取り巻く事業環境

近年、物流全体の最適化を追求するサプライチェーン・マネジメントの浸透や通信販売の利用者の増加、多頻度配送、納期の短縮化等の消費者ニーズの多様化、また、物流機能に関する付加価値提供サービスを総合的に請け負うサードパーティロジスティクス事業者の利用の拡大といった潮流を背景に、高い機能性を持つ大規模物流施設に対する需要が高まってきていると、本投資法人は考えています。また、消費関連財輸送量は、安定した水準で推移しています。なお、トラック輸送量に占める消費関連財の比率は、平成18年以降増加傾向にあります。

(i)　トラック輸送量における消費関連財輸送量とその割合の推移



（出所）　国土交通省「自動車輸送統計」

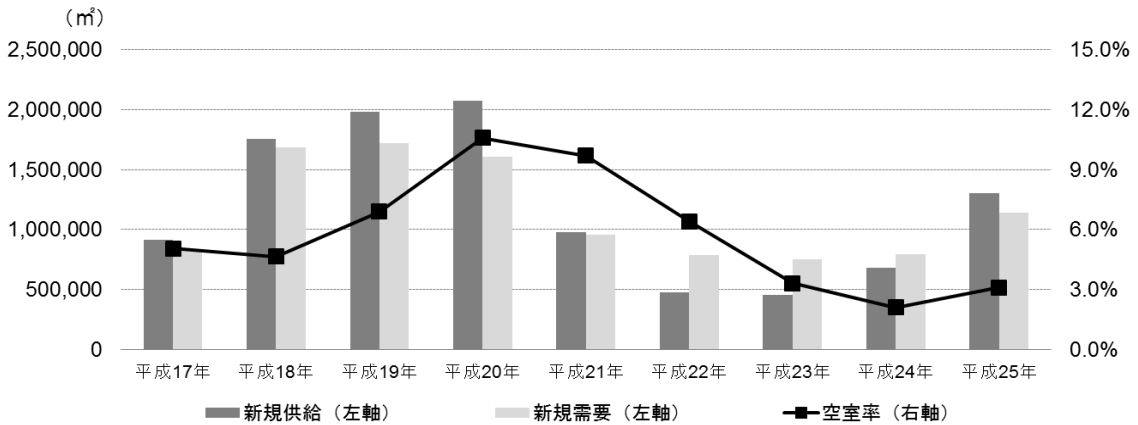
（注）　「消費関連財」は、農水産品、薪炭、食料工業品、日用品及び取り合わせ品をいいます。

(ii)　賃貸用物流施設の需給動向

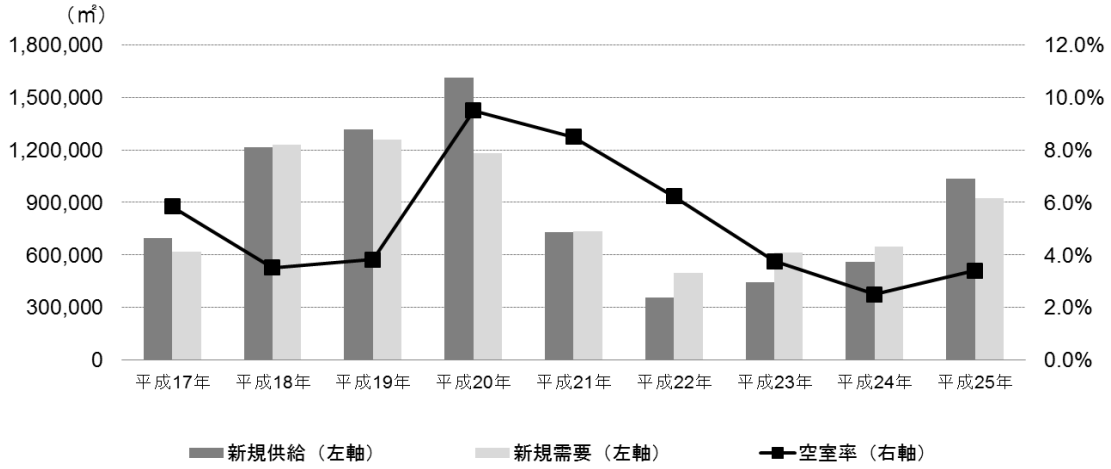
シービーアールイー株式会社の調査結果によると、三大都市圏及び首都圏(注)における賃貸用物流施設（延床面積5,000㎡以上）の需要量は、平成22年以降、供給量を上回る水準となっており、物流施設に対するニーズは強い状態が続いています。

（注）　本①において、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいいます。ただし、「中部圏」とは、愛知県、「近畿圏」とは、大阪府及び兵庫県をいい、前記「(2) 本募集の意義　② 投資主価値の最大化に寄与する物件取得　（ロ）地域別比率（取得（予定）価格ベース）」に記載の「中部圏」及び「近畿圏」とは異なります。したがって、本投資法人が主たる投資対象地域とする「三大都市圏」（「首都圏」（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、「中部圏」（愛知県、岐阜県及び三重県）、並びに「近畿圏」（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）をいうものとしています。）とは、必ずしも一致しません。

＜三大都市圏＞



＜首都圏＞



（出所）　シービーアールイー株式会社「物流マーケットデータ」

（注1）　シービーアールイー株式会社は、調査にあたり、首都圏、中部圏及び近畿圏に所在する延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象としています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません。調査において、自社物流施設及び賃貸用物流施設の自社使用部分は調査対象に含まれません。情報抽出方法は、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集したものを対象としています。なお、平成25年12月現在の対象物件は、首都圏233棟、近畿圏55棟、中部圏17棟です。

（注2）　「空室率」とは、シービーアールイー株式会社の調査に基づく賃貸用物流施設の空室面積(注3)を、同社の調査に基づく貸室面積(注3)で除した値をいいます。空室率は、各時点に集計した結果を記載しています。

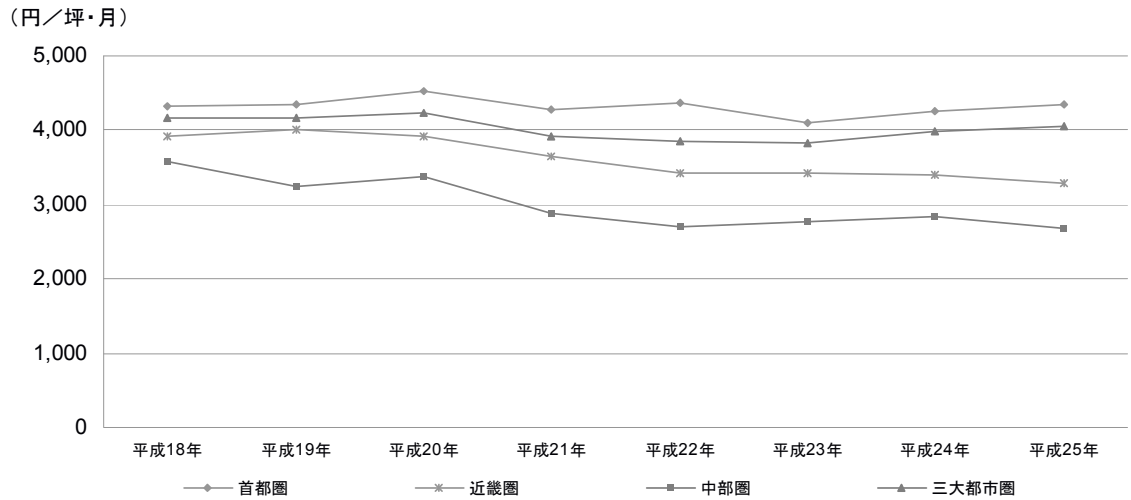
（注3）　「賃貸用物流施設の空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は、いずれも含みません。また、「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸用物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。

（注4）　「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積の合計をいいます。

（注5）　「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。

（iii）　三大都市圏における賃貸用物流施設の募集賃料動向

物流施設の賃貸市場については、三大都市圏、首都圏、中部圏及び近畿圏の物流施設（募集面積1,000坪以上）における平均募集賃料が安定的に推移しており、今後も安定収入を見込むことができると、本投資法人は考えています。

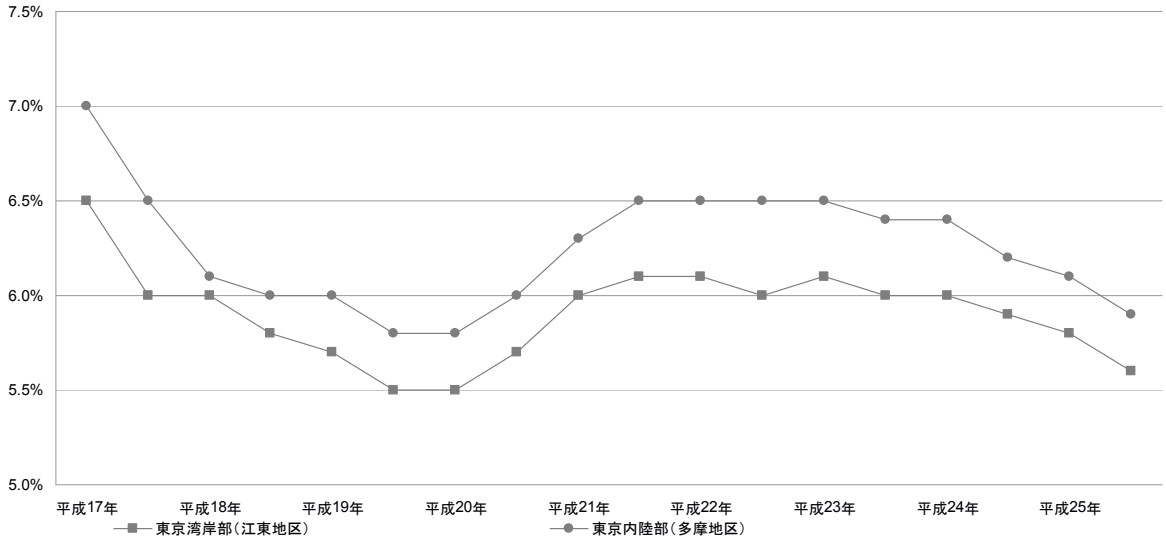


（出所）　シービーアールイー株式会社　「物流マーケットデータ」

（注）　平均募集賃料（円／坪・月）＝各物流施設の坪当たり月額募集賃料の総和÷棟数

(iv)　シングルテナント型物流施設の期待利回りの推移

不動産市場は、リーマンショック以降回復傾向にあり、期待利回りは低下傾向にあります。



（出所）　一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」、「物流施設倉庫の期待利回りについて」（シングルテナント型）

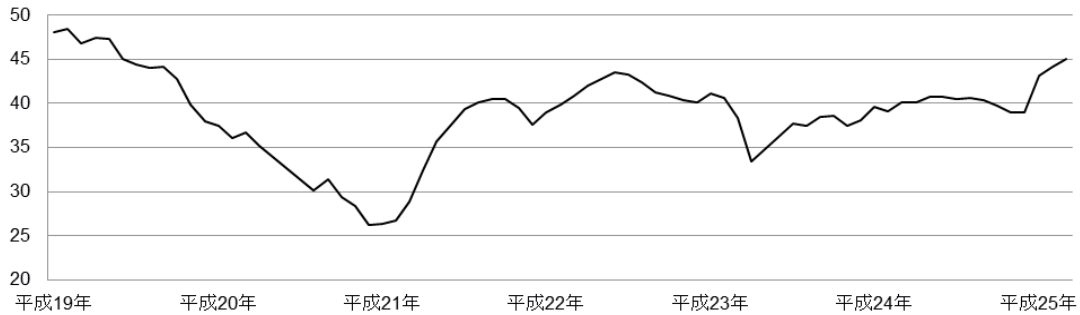
（注1）　シングルテナント型とは、階層2-3階、延床面積：10,000㎡程度、建物スペックは汎用性を有し、契約内容はオーダーリースのものをいいます。ただし、賃貸借契約の契約残存期間が10年以上で、テナントの信用力が標準的な物件に限ります。

（注2）　期待利回りとは、投資価値の判断（計算）に使われる還元利回りをいいます。

②　商業施設を取り巻く事業環境

平成23年3月の東日本大震災の影響で、一般世帯の消費マインド及び小売販売額は一時的に大きく落ち込んだものの、足元においては全国的にゆるやかな回復傾向が見られます。

(i)　消費者態度指数（一般世帯）の推移

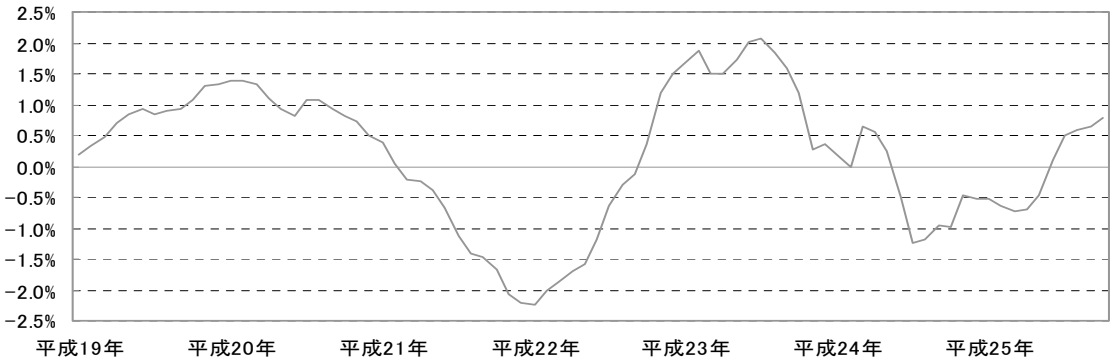


（出所）　内閣府経済社会総合研究所「消費動向調査」

（注）　「消費者態度指数」とは、今後半年間における消費者の意識を表すための指標として内閣府経済社会総合研究所が公表している指数をいいます。当該指数は、全国の世帯のうち、外国人・学生・施設入居世帯を除く一般世帯を調査対象とし、「暮らし向き」、「収入の増え方」、「雇用環境」、「耐久消費財の買い時判断」などについて今後半年間にどう変化するのか、消費者の考え（意識）を調査したものであって、「良くなる（1点）」、「やや良くなる（0.75点）」、「変わらない（0.5点）」、「やや悪くなる（0.25点）」、「悪くなる（0点）」の5段階評価で得た回答を基礎として、当該回答の点数を加重平均して指数を算出しています。

(ii)　小売販売額の前年同月比推移

小売販売額の前年同月比推移においては、東日本大震災後、一時的な下落が見られたものの、平成25年以降再び回復傾向にあります。



(出所)　経済産業省「商業販売統計月報」

(注1)　自動車及び燃料販売額を除きます。

(注2)　「小売販売額の前年同月比推移」は、小売販売額の12か月移動平均（月次）の前年同月比を記載しています。「小売販売額の12か月移動平均（月次）の前年同月比」は、月次小売販売額の対象となる月の過去12か月の平均値を、月次小売販売額の当該月の前年の応当月における過去12か月の平均値と比較し、その増減割合を百分率で本投資法人が算出しています。

(iii)　大型小売店業態におけるスーパー(注1)の販売額の前年同月比推移

経済産業省の商業動態統計調査に見られるように、平成20年後半から平成21年前半にかけての世界的金融危機の影響から徐々に日本経済が回復傾向にあることと符合し、大型小売店業態におけるスーパーの前年同月比販売額(注2)が、平成21年11月を底に減少幅が縮小ないし増加に転ずるようになり、緩やかな回復傾向にあります。

(注1)　「大型小売店業態におけるスーパー」とは、従業者が50人以上の小売事業者が運営する事業所のうち、売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所をいいます。

(注2)　「前年同月比販売額」は、販売額（月次）の前年同月比を記載しています。ただし、平成22年7月及び平成25年7月に調査対象事業所の見直しを行ったため、これらに関わる前年同月比は、見直しに伴う影響を調整して算出しています。

(出所)　経済産業省「商業動態統計調査」

(8)　本資産運用会社の取締役の変更に関する株主総会への付議について

本資産運用会社は、平成26年3月3日開催の取締役会において、臨時株主総会に本資産運用会社の取締役の変更について以下のとおり付議することを決定しました。なお、本資産運用会社は、臨時株主総会における承認後、平成26年4月1日開催の取締役会において、山岸祐一を取締役財務部長に、林貴志を取締役経営管理部長に、それぞれ選任します。

①　取締役の選任（平成26年4月1日付）

各取締役候補の主要略歴等は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴		所有株式数（株）
山岸　祐一	昭和60年4月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）　入行	－
	平成12年4月	中央三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）	
	平成15年4月	同社　不動産業務部　次長	
	平成18年5月	同社　名古屋支店　不動産部　部長	
	平成22年4月	同社　証券代行推進部　部長	
	平成24年4月	三井住友信託銀行株式会社　大宮駅前支店支店長	
	平成25年10月	同社　内部監査部　審議役　兼　三井住友トラストホールディングス株式会社　内部監査部　主任調査役	
	平成25年10月	大和ハウス・リート・マネジメント株式会社出向　財務部担当部長（現任）	
林　貴志	平成2年4月	大和団地株式会社　入社	－
	平成13年4月	大和ハウス工業株式会社　入社	
	平成20年4月	同社　経営管理本部　JSOX推進室会計統制グループ　グループ長	
	平成21年6月	同社　経営管理本部　連結経営管理部　新会計・税務グループ　グループ長	
	平成21年10月	同社　経営管理本部　連結経営管理部　経理企画グループ　グループ長	
	平成24年4月	同社　東京支社　経理部　経理1グループ　グループ長（現任）	

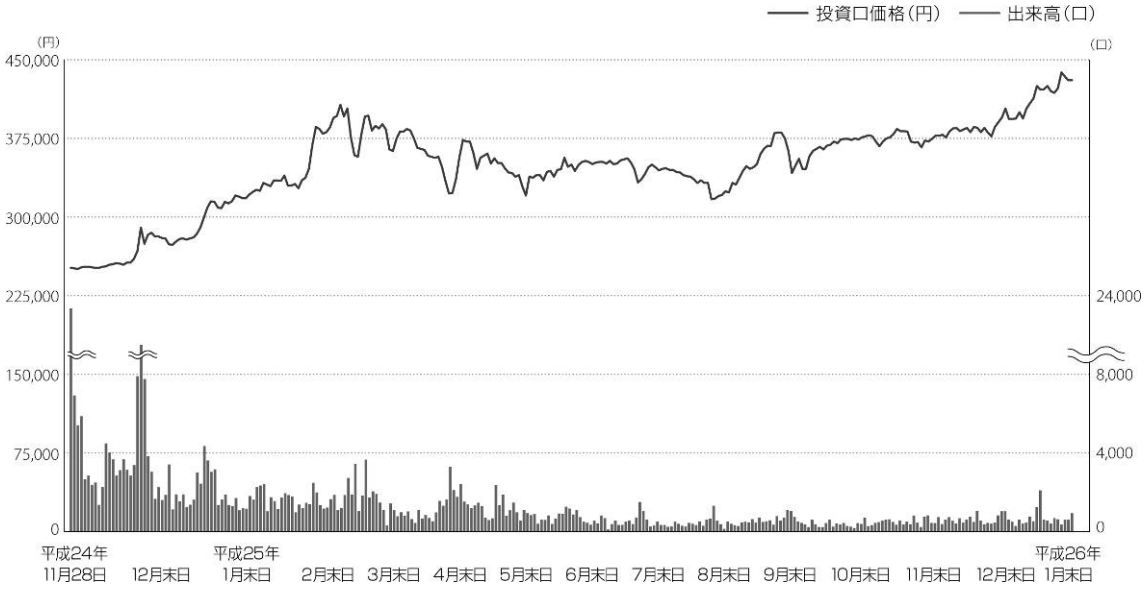
②　取締役の退任（平成26年3月31日付）

取締役財務部長　鈴木剛弘

取締役経営管理部長　金澤英明

(9)　本投資法人の投資口価格及び出来高の推移

平成24年11月28日から平成26年1月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び出来高の推移は、以下のとおりです。



(出所)　株式会社QUICKによる情報を基に本資産運用会社が作成

(注1)　投資口価格は、終値ベースで記載しています。

(注2)　平成26年3月1日付で本投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、「投資口価格」及び「出来高」は、当該投資口分割による影響を加味し、投資口価格を2で除した数値及び出来高に2を乗じた数値をそれぞれ記載しています。

(10) 会計事務等に関する一般事務受託者の変更

本投資法人は、以下のとおり、平成26年3月1日付で、会計事務等に関する一般事務受託者を税理士法人平成会計社から三井住友信託銀行株式会社（以下「会計事務等受託者」ということがあります。）に変更しました。

① 名称、資本金の額及び事業の内容

（イ） 名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

（ロ） 資本金の額

平成25年9月30日現在　　342,037百万円

（ハ） 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

② 会計事務等に関する一般事務受託者としての業務の概要

（イ） 本投資法人の計算に関する事務

（ロ） 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

（ハ） 本投資法人の納税に関する事務

（ニ） その他上記(イ)から(ハ)までに付随又は関連する事務

③ 資本関係

平成26年1月31日現在、会計事務等受託者は、本投資口を711口(注)保有しています。

（注） 本投資法人は、平成26年3月1日付で投資口の分割を行っており、当該分割の割合を乗じた会計事務等受託者の保有口数は1,422口です。投資口の分割の詳細は、後記「6 投資口の分割」をご参照下さい。

④　契約の更改等に関する手続

本投資法人と会計事務等受託者との間で締結された契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

期間	平成26年3月1日から5年を経過した日まで。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び会計事務等受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 i.　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii.　当事者のいずれか一方が本契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。 iii.　当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他の倒産手続の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。

⑤　報酬（手数料）

本投資法人は委託業務の対価として会計事務等受託者に対し、以下の手数料表に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、以下の手数料表に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び会計事務等受託者が協議の上決定するものとします。

＜手数料表＞

ある暦月（以下、本⑤において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び会計事務等受託者間で別途合意の上で算出した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における 本投資法人の合計残高試算表上の総資産額	×0.085％÷12

なお、計算対象月における会計事務等受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、上記に基づき算出した金額を当該月の実日数中における会計事務等受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記により算出された対象計算月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

2　新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要

新規取得資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「本物件の特性」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、平成26年1月31日現在の情報に基づいて記載しています。

（イ）　「物件番号」欄、「用途」欄及び「分類」欄の記載について

・　「物件番号」は、新規取得資産及び各取得予定資産について、各用途の分類に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流施設を、Rは商業施設をそれぞれ表し、そのうちL-BはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、R-Rはロードサイド型を、R-Mはモール型を、それぞれ表します。また、数字は用途毎に取得（予定）日順に番号を付しています。

・　「用途」は、投資法人の新規取得資産及び各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分類に応じ、物流施設及び商業施設の別を記載しています。

・　「分類」は、投資法人の新規取得資産及び各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分類に従い、以下に記載の各用途の分類を記載しています。

＜物流施設＞

分類	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

＜商業施設＞

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

（注）モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内に全ての店舗を収容し、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。また、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。

（ロ）　「特定資産の概要」欄の記載について

・　「取得年月日」は、新規取得資産について、本投資法人が売主から当該資産を取得した日を記載しています。

・　「取得予定年月日」は、各取得予定資産の取得について、当該取得にかかる売買契約書に記載された取得予定年月日を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

・　「取得価格」は、新規取得資産の売買金額を記載しています。なお、売買金額には消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。

・　「取得予定価格」は、各取得予定資産の取得について、当該取得にかかる各売買契約書に記載された各取得予定資産の売買金額を記載しています。なお、売買金額には消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を四捨五入して記載しています。

・　「信託設定日」は、新規取得資産又は各取得予定資産について、信託を設定した日又は信託を設定する予定の日を記載しています。

・　「信託受託者」は、新規取得資産又は各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、新規取得資産又は各取得予定資産について、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、各取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業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。なお、「調査年月日」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。
- 土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。なお、底地物件については、登記簿上の土地所在地を記載しています。
- 土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- 土地の「建ぺい率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続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、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- 土地及び建物の「所有形態」は、新規取得資産又は各取得予定資産について、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「構造と階数」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物は含まれていません。
- 建物の「延床面積」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、また、現況とは一致しない場合があります。
- 「担保設定の有無」は、新規取得資産について、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。
- 「PM会社」は、新規取得資産又は各取得予定資産について、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。
- 「マスターリース会社」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本投資法人又は信託受託者との間で締結した賃借人を記載しています。
- 「テナント数」は、新規取得資産については本投資法人の取得日現在における、各取得予定資産については平成26年1月31日現在における賃貸借契約等に基づく物件毎のテナント数を記載しています。
- 「特記事項」は、本書の日付現在において新規取得資産又は各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、新規取得資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(ハ)　「賃貸借の概要」欄の記載について

・　「賃貸借の概要」は、新規取得資産については本投資法人の取得日現在、各取得予定資産については平成26年1月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書の内容を記載しています。

・　「賃貸面積」は、新規取得資産については本投資法人の取得日現在における、各取得予定資産については平成26年1月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は各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。なお、各信託不動産に係る各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。

・　「年間賃料」は、新規取得資産については本投資法人の取得日現在における、各取得予定資産については平成26年1月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約等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。

・　「契約期間」は、新規取得資産については本投資法人の取得日現在における、各取得予定資産については平成26年1月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は各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。

・　「敷金・保証金」は、新規取得資産については本投資法人の取得日現在における、各取得予定資産については平成26年1月31日現在における各信託不動産の各賃貸借契約書又は各賃貸借予約契約書に表示された敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の賃貸借契約等が締結されている各信託不動産については、その合計額）を記載しています。

(ニ)　「鑑定評価書の概要」欄の記載について

・　「鑑定評価書の概要」は、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、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に新規取得資産又は各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（以下「鑑定評価書」といいます。）の概要を記載しています。なお、運営純収益（NOI）及び純収益（NCF）は、百万円未満を四捨五入して記載しています。当該鑑定評価書は、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、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

(ホ)　「本物件の特性」欄の記載について

・　「本物件の特性」は、シービーアールイー株式会社又は株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに、本投資法人が新規取得資産又は各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新規取得資産又は各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。当該新規取得資産又は各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。

新規取得資産

物件番号	トップモール稲沢（底地）	用途	商業施設
R-R-3		分類	ロードサイド型

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	－
取得年月日		平成26年2月25日		調査年月日	－
取得価格		1,944百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年2月25日		短期修繕費	－
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	－
	信託期間満了日	平成36年2月29日			
土地	所在地	愛知県稲沢市大塚南五丁目1番1	建物	構造と階数	－
	面積	31,981.70㎡		建築時期	－
	用途地域	準工業地域		延床面積	－
	建ぺい率／容積率	60％／200％		種類	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
担保設定の有無		なし	PM会社		－
マスターリース会社		－	テナント数		1

特記事項：
該当事項はありません。

賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	年間賃料（消費税別）	契約期間	敷金・保証金
大和情報サービス株式会社	31,981.70㎡	139,320,000円	平成26年2月25日から平成46年2月24日まで	139,320,000円

契約形態：事業用定期借地権設定契約
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、借地権の存続期間中は、賃料の増額又は減額を請求することはできないものとします。
契約更新：賃貸人又は賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上、合意に達した場合には再契約を締結するものとします。
中途解約：賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		2,320百万円
価格時点		平成25年12月31日
DCF法による収益価格		2,320百万円
	初年度運営純収益(NOI)	125百万円
	初年度純収益(NCF)	128百万円
	割引率	5.5%
割合法による価格		1,920百万円
	更地価格	2,400百万円
	定期借地権価格	480百万円

本物件の特性

■立地
名古屋市の北西約15kmに位置し、名古屋市への近接性からベッドタウンとしての性質が強い愛知県稲沢市に所在します。
周辺は、住宅と農地が混在するエリアです。本物件の北側の「国府宮」駅から「稲沢」駅のエリアに市街地が形成され、居住密度が高い他、当該地の東側一帯にも宅地が広がり、居住地に囲まれています。
当敷地に接道する北側東側の道路は片側1車線の生活道路です。両道路とも交通量は多くなく、両道路から出入りが確保できるため駐車場のアプローチが良好です。ドライバーに優しい道路環境といえます。駐車場は店舗屋上・平面を合わせて896台を収容可能です。

■テナント構成
食品スーパーのアオキスーパー、ホームセンターのケーヨーデイツーを核店舗に、しまむら、ジップドラッグ他、飲食店等の競争力を有するテナントで構成されています。
接道する道路に対して店舗がL字形状に建ち、中央部に駐車場が配置されており、道路からの視認性も良好です。

■商圏特性等
商圏距離別人口は1km圏8.9千人、3km圏78千人、5km圏183千人となっています。本物件は、最寄品中心の店舗構成であるため3km圏を基本商圏として抑える必要があり、3km圏人口78千人は地方都市郊外部では平均的なボリュームといえます。
直近の人口推移（平成23年/平成24年）では、1km圏は微減、3km圏は微増、5km圏では増加推移となります。
稲沢市の軽乗用車を含む世帯当たり乗用車保有率は148.3%と非常に高く、大人1人が1台を所有し、日常の足として車を利用するマーケット特性といえます。将来的には足元人口減、高齢化の影響などにより、マーケットパワーの減少も想定されますが、3km圏と5km圏では、若いファミリー層も多いマーケットです。
商圏人口に対して競合環境は厳しいですが、これらの影響を受けつつも3km圏で優位性をもつショッピングセンターとして存在感を維持しています。

商圏人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏
平成23年	人口（人）	8,957	77,904	180,611
	世帯数（世帯）	3,468	30,076	68,400
平成24年	人口（人）	8,894	78,060	182,559
	世帯数（世帯）	3,472	30,475	69,780

出典：住民基本台帳

取得予定資産

物件番号	Dプロジェクト久喜Ⅰ	用途	物流施設
L-B-20		分類	BTS型

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成26年4月1日		調査年月日	平成26年2月
取得予定価格		3,500百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年4月1日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	5,837,000円／12年（年平均：486,000円）
	信託期間満了日	平成36年3月31日			
土地	所在地	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太皷田6004番地2	建物	構造と階数	鉄骨造3階建
	面積	28,281.99㎡		建築時期	平成23年10月5日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	22,710.12㎡
	建ぺい率(注1)／容積率	50%／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし	PM会社		大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社		―	テナント数		1
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1)　本物件の建ぺい率は本来50%ですが、角地緩和の適用により60%となっています。

(注2)　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。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料（消費税別）	契約期間	敷金・保証金
トランコム株式会社	22,708.72㎡	―(注)	平成23年10月5日から平成43年10月4日まで	―(注)

契約形態：定期建物賃貸借契約

賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、長期プライムレートの変動を総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。

次回賃料改定時期：平成28年10月5日

契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃借人が賃貸借期間満了後も引き続き本件建物の使用を希望する場合、協議の上、賃貸借契約の期間満了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結できるものとします。

中途解約：賃借人は、平成37年2月28日までは賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、平成37年2月28日までに賃貸借契約を中途解約する場合、賃借人は賃貸人に対し中途解約日の6か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うことにより、中途解約できるものとします。平成37年3月1日以降は、賃借人は賃貸人に対し6か月前までに書面にて申し入れることにより中途解約できるものとします。

(注)　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,690百万円
価格時点		平成25年12月31日
直接還元法による収益価格		3,700百万円
	運営純収益(NOI)	202百万円
	純収益(NCF)	200百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		3,680百万円
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		3,630百万円
	土地割合	44.8%
	建物割合	55.2%

本物件の特性

■立地

東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号線の至近に位置しており、エリアの中でも幹線道路への交通アクセスが良好な立地といえます。このような交通アクセスの良好さから、埼玉県内又は埼玉県を中心とした首都圏全域への集配送が可能です。また、工場の多い東北方面からの中継地点としても機能することができます。今後の圏央道の延伸についても、配送エリアの広域化の観点でプラス要因になり、近年は企業集積が進みつつあります。操業環境については、用途地域が工業専用地域であり物流集積エリア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少なく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地であるといえます。

■スペック

延床面積約6,870坪、3階建の物流施設で、物流会社が利用しています。基本スペックとなる、天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.6m×10.0m、庫内搬送機能力（荷物用エレベーター1基・垂直搬送機4基）は汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。配送効率については、トラックバースは低床式ですが3面に配置されており、北側は33mの庇が配置された荷捌き場があるため、雨天時であっても効率的に入出庫を行うことが可能です。敷地内のオペレーションについては、出入り口が2か所設置されており、現テナントのように頻繁に配送を行うテナントにとっても使い勝手がよいです。88台駐車可能な乗用車駐車スペース及び28台駐車可能なトラック待機スペースが設置されており、十分なスペースが確保されています。

物件番号	Dプロジェクト久喜Ⅱ	用途	物流施設
L-B-21		分類	BTS型

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成26年4月1日		調査年月日	平成26年2月
取得予定価格		7,200百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年4月1日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	10,249,000円／12年 （年平均：854,000円）
	信託期間満了日	平成36年3月31日			
土地	所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字餝面6201番地1	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建
	面積	44,676.26㎡		建築時期	平成25年6月21日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	50,490.00㎡
	建ぺい率／容積率	50%／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし	PM会社		大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1
特記事項： 該当事項はありません。					

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

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	契約期間	敷金・保証金
株式会社セブンネットショッピング（注1）	50,490.00㎡	－（注2）	平成25年6月21日から平成35年6月30日まで	－（注2）

契約形態：定期建物賃貸借契約
賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減、5年毎の長期プライムレートを総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。
次回賃料改定時期：平成30年6月21日
契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までの間に賃借人に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知し、併せて賃貸借期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する意思を確認し、賃借人が再契約を希望し、賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人及び賃借人の間で再契約の内容について合意が成立する場合には、再契約を締結するものとします。再契約の場合を除き、賃貸借期間満了までに、賃借人は本件建物を明け渡さなければならないものとします。
中途解約：賃借人は、原則、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人が賃貸人に対し、中途解約日の12か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金支払うことにより、中途解約できるものとします。

（注1） 賃借人である株式会社セブンネットショッピングは、平成26年3月1日付で、株式会社セブン＆アイ・ネットメディアを存続会社としセブンネットショッピング株式会社を消滅会社とする吸収合併により、社名をセブン＆アイ・ネットメディア株式会社に変更する旨が公表されています。
（注2） 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		7,650百万円
価格時点		平成25年12月31日
直接還元法による収益価格		7,750百万円
	運営純収益(NOI)	424百万円
	純収益(NCF)	418百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		7,610百万円
	割引率	（1～9年度）5.4%　（10年度）5.5%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		7,880百万円
	土地割合	32.5%
	建物割合	67.5%

本物件の特性

■立地

東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号線の至近に位置しており、エリアの中でも幹線道路への交通アクセスが良好な立地といえます。このような交通アクセスの良好さから、埼玉県内又は埼玉県を中心とした首都圏全域への集配送が可能です。また、工場の多い東北方面からの中継地点としても機能することができます。今後の圏央道の延伸についても、配送エリアの広域化の観点でプラス要因になり、近年は企業集積が進みつつあります。操業環境については、用途地域が工業専用地域であり物流集積エリア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少なく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地であるといえます。

■スペック

延床面積約15,270坪、3階建の物流施設で、インターネット通販会社が利用しています。基本スペックについては、1階については、天井高は6.0m、床荷重は1.5t/㎡、柱間隔は10.0m×9.9mです。2～3階部分は、日用品等の小物などが中心に保管されており、流通加工等が行われているため、天井高は3.5m、床荷重は2階1.0t/㎡、3階0.7t/㎡となっています。1フロアに荷物用エレベーター3基、垂直搬送機3基が設置され、庫内搬送機能力を十分に有しています。
トラックバースは1階の両面に、出入り口についても3か所設置されているため、オペレーションを効率的に行うことが可能です。269台駐車可能な乗用車駐車スペースが設置されており、自家用車で通勤する従業員が多いことを考えると十分な水準です。また、屋上に太陽光パネルが設置されており、環境配慮への取組みがされています。

物件番号	Dプロジェクト川越Ⅰ	用途	物流施設
L-B-22		分類	BTS型

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成26年4月1日		調査年月日	平成26年2月
取得予定価格		3,100百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年4月1日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	7,046,000円／12年 （年平均：587,000円）
	信託期間満了日	平成46年3月31日			
土地	所在地	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地3	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 3階建
	面積	16,291.45㎡		建築時期	平成23年4月30日
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	16,150.89㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし	PM会社		大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1
特記事項： 該当事項はありません。					

（注） 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ大和物流株式会社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、大和物流株式会社及び日立キャピタル株式会社が連名で本物件を上記信託受託者に信託譲渡し、売主が大和物流株式会社及び日立キャピタル株式会社からその信託受益権を譲り受けた上で、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、上記信託受託者に対する本物件の信託譲渡に伴い消滅する予定です。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	契約期間	敷金・保証金
大和物流株式会社	16,150.88㎡	205,524,000円	平成23年5月1日 から平成38年 4月30日まで	173,500,000円

契約形態：普通建物賃貸借契約
賃料改定：賃貸借契約開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減、5年毎の長期プライムレートの増減を総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。
次回賃料改定時期：平成28年5月1日
契約更新：賃借人が賃貸借期間満了後も本件建物の賃借を希望する場合は、賃貸借契約期間満了の1年前までに賃貸人に申し入れ、更新について協議するものとします。
中途解約：賃貸借契約期間内は、原則として中途解約できないものとします。ただし、賃借人が賃貸人に対して、中途解約日の1年以上前に書面にて申し入れた場合、所定の違約金を支払うことにより賃借人は中途解約できるものとします。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,320百万円
価格時点		平成25年12月31日
直接還元法による収益価格		3,350百万円
	運営純収益(NOI)	181百万円
	純収益(NCF)	181百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		3,310百万円
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		3,250百万円
	土地割合	53.6%
	建物割合	46.4%

本物件の特性

■立地

首都圏の主要環状線である国道16号線や都心部へ向かう国道254号線を利用することにより、埼玉県内をはじめ、八王子方面も含めた都内を、配送ルートとして捉えることができます。また、近傍の圏央道「川島IC」、関越自動車道「川越IC」を利用することにより、首都圏を広範囲にカバーすることが可能で、圏央道延伸後は東北地方等までカバーできる好立地の広域管轄拠点として評価できます。周辺エリアにおいては、賃貸物流施設の建設が困難な市街化調整区域が多いという立地特性もあり、本物件のように埼玉県企業局による分譲地の川越第2産業団地内に立地する大型物件は希少性が高いといえます。操業環境については、大型車のアクセスもよく、24時間稼働が可能な環境です。

■スペック

延床面積約4,890坪、3階建の物流施設で、食品卸会社（食品、飲料品）により首都圏西部を管轄する拠点として利用されています。基本スペックとなる天井高7.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.0m×10.9m、庫内搬送機能力（貨物用エレベーター2基・垂直搬送機3基）は汎用性を備えています。配送効率については、L字型の2面トラックバースが設置されており、貨物用エレベーター等の設置により一定の使い勝手は確保されています。敷地内のオペレーションについても、出入り口が2か所設置されているため、一方通行になり配送頻度が高いテナントに対しても十分に対応することが可能です。56台駐車可能な乗用車駐車スペースが設置されており、施設の屋上は緑化により環境に配慮されています。

物件番号	Dプロジェクト川越Ⅱ	用途	物流施設
L-B-23		分類	BTS型

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成26年4月1日		調査年月日	平成26年2月
取得予定価格		4,250百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年4月1日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	5,231,000円／12年 （年平均：436,000円）
	信託期間満了日	平成46年3月31日			
土地	所在地	埼玉県川越市芳野台三丁目2番地4	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 2階建
	面積	20,438.16㎡		建築時期	平成24年9月3日
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	19,872.00㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし	PM会社		大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1
特記事項： 該当事項はありません。					

（注） 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ大和物流株式会社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、大和物流株式会社及び日立キャピタル株式会社が連名で本物件を上記信託受託者に信託譲渡し、売主が大和物流株式会社及び日立キャピタル株式会社からその信託受益権を譲り受けた後、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、上記信託受託者に対する本物件の信託譲渡に伴い消滅する予定です。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	契約期間	敷金・保証金
大和物流株式会社	19,872.00㎡	277,476,000円	平成24年9月3日 から平成39年 9月2日まで	140,148,000円

契約形態：定期建物賃貸借契約
賃料改定：賃貸借期間開始日から5年毎に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減、5年毎の長期プライムレートの変動を総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。
次回賃料改定時期：平成29年9月3日
契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃借人が引き続き本件建物の使用を希望する場合は、賃貸借契約の再契約について協議するものとします。
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、賃借人が賃貸人に対し賃貸借契約の中途解約を中途解約日の12か月以上前に書面にて申し入れた場合、所定の違約金を支払うことにより賃借人は中途解約できるものとします。ただし、賃借人が賃貸人において賃借人として許諾する代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で、従前と同一条件若しくは賃貸人が承諾する賃貸借契約を締結し、本件建物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。
転借人の責めにより賃借人と転借人間の転貸借契約が解除又は解約等により終了した場合、賃借人は、賃貸人に対し賃貸借契約の中途解約を中途解約日の3か月以上前に書面にて申し入れることにより中途解約できるものとします。この場合、賃借人が転貸借契約の終了により転借人より違約金を受領した場合には、賃借人は賃貸人に対して、当該違約金と同額の金員を賃貸借契約終了にかかわる違約金として支払うものとします。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		4,540百万円
価格時点		平成25年12月31日
直接還元法による収益価格		4,630百万円
	運営純収益(NOI)	251百万円
	純収益(NCF)	250百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		4,500百万円
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		4,330百万円
	土地割合	52.8%
	建物割合	47.2%

本物件の特性

■立地

首都圏の主要環状線である国道16号線や都心部へ向かう国道254号線を利用することにより、埼玉県内をはじめ、八王子方面も含めた都内を配送ルートとして捉えることができます。また、近傍の圏央道「川島IC」、関越自動車道「川越IC」を利用することにより、首都圏を広範囲にカバーすることが可能で、圏央道延伸後は東北地方等までカバーできる好立地の広域管轄拠点として評価できます。周辺エリアにおいては、賃貸物流施設の建設が困難な市街化調整区域が多いという立地特性もあり、本物件のように埼玉県企業局による分譲地の川越第2産業団地内に立地する大型物件は希少性が高いといえます。操業環境については、大型車のアクセスもよく、24時間稼働が可能な環境です。

■スペック

延床面積約6,010坪、2階建の物流施設で食品を中心とした配送拠点として、東日本をカバーするマザーセンターとして利用されています。基本スペックとなる天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11.0m×9.6m、庫内搬送機能力（1フロア：荷物用エレベーター1基・垂直搬送機5基）は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。また、本物件は、特定テナント向けの施設で、1、2階部分の一部に冷凍倉庫、冷蔵倉庫、定温倉庫が設置されています。そのため、トラックバースもドックシェルターが両面に併設されています。敷地内には出入り口が2か所設置されているため、施設内のオペレーションについても効率的に行うことができます。100台駐車可能な乗用車駐車スペースが設置されており、従業員は自家用車による通勤が多いことを考慮すると十分な設置台数といえます。また、施設の屋上は緑化されており、環境への配慮がなされています。

物件番号	DPL犬山	用途	物流施設
L-B-24		分類	BTS型

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成26年4月1日		調査年月日	平成26年2月
取得予定価格		3,380百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成26年4月1日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	4,837,000円／12年 （年平均：403,000円）
	信託期間満了日	平成36年3月31日			
土地	所在地	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚1番地8他	建物	構造と階数	鉄骨造 3階建
	面積	15,239.75㎡		建築時期	平成25年9月18日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	20,872.50㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし	PM会社		大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1

特記事項：
該当事項はありません。

（注）　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。

賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	年間賃料（消費税別）	契約期間	敷金・保証金
佐川グローバルロジスティクス株式会社	21,628.50㎡	－（注）	平成25年10月1日から平成40年9月30日まで	－（注）

契約形態：定期建物賃貸借契約
賃料改定：賃貸借期間開始日から5年後に行うものとし、賃料は本件建物及び本件土地に係る公租公課、火災保険料、地代の増減、5年毎の長期プライムレートの変動を総合的に勘案し、協議の上、決定するものとします。
次回賃料改定時期：平成30年10月1日
契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。賃借人が引き続き本件建物の使用を希望する場合は、賃貸借期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）の締結について第三者に優先して賃貸人と交渉できるものとし、賃貸人と合意できた場合には、再契約を締結することができるものとします。ただし、賃貸借期間満了日の6か月前までに再契約の締結について合意できない場合には、再契約についての賃借人の優先交渉権は失効するものとします。
中途解約：本賃貸借契約の期間内は、中途解約できないものとします。ただし、賃借人が賃貸人に対し賃貸借契約の中途解約を事前に書面にて申し入れた場合、賃借人は賃貸借契約を中途解約できるものとします。この場合、賃借人は賃貸人に対して所定の違約金を支払うものとします。

（注）　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,500百万円
価格時点		平成25年12月31日
直接還元法による収益価格		3,480百万円
	運営純収益(NOI)	197百万円
	純収益(NCF)	198百万円
	還元利回り	5.7%
DCF法による収益価格		3,510百万円
	割引率	5.6%
	最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格		3,250百万円
	土地割合	39.7%
	建物割合	60.3%

本物件の特性

■立地

東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」へ約6km、国道41号線へ約3kmと高速道路・主要幹線へのアクセスに優れ、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性の高い立地です。操業環境については、大工場が建ち並ぶ「犬山工業団地」内に立地しているため、24時間稼働が可能な立地であり、周辺環境への影響は少ないといえます。前面道路や周辺幹線利用においても大型車両の通行などで特段の問題はなく、物流拠点運営では良好な環境にあります。また、労働力の確保の点では自動車通勤が前提となりますが、駐車場台数は多く設置されており、周辺都市からのアクセスも良好なため雇用確保はしやすい環境であると考えられます。

■スペック

3階建、延床面積約6,310坪の大型物流センターで、大手3PL事業者が長期で一棟利用しています。荷主として製菓会社が一部利用しています。南側バースは29台接車可能であり、大型車両が出入りする上で敷地の接道状況・搬出入経路に特段問題はなく、トラックヤードや待機スペースも十分広く取られています。大型車両の待機駐車場は15台分備えられ、また乗用車駐車スペースは47台程度を確保しています。

基本仕様としては、天井高は各階6.5m、床荷重は各階約1.5t/㎡以上確保されています。柱間隔は11.0m×11.5mと広く、各フロアへの庫内運搬はエレベーター2基、垂直搬送機4基を備えており、作業効率性と保管能力を有する仕様となっています。その他、事務スペース他設備能力は運営拠点として十分有しており、良好な内部就業環境が確保されています。

物件番号	Dプロジェクト福岡箱崎	用途	物流施設
L-B-25		分類	BTS型

特定資産の概要

特定資産の種類		不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		平成26年4月1日		調査年月日	平成26年2月
取得予定価格		3,700百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	（土地）平成23年2月28日 （建物）平成26年4月1日（予定）		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	40,626,000円／12年 （年平均：3,386,000円）
	信託期間満了日	平成46年3月31日			
土地	所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭五丁目2番地1	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
	面積	17,386.78㎡		建築時期	平成24年10月1日
	用途地域	準工業地域		延床面積	33,332.18㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし	PM会社		大和ハウス工業株式会社
マスターリース会社		－	テナント数		1

特記事項：
該当事項はありません。

（注）　本書の日付現在、本件建物は、芙蓉総合リース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芙蓉総合リース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、芙蓉総合リース株式会社が、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上で、売主が保有する本件土地の信託受益権とともに、本物件の取得日に本投資法人に対してかかる2つの信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、本投資法人によるかかる2つの信託受益権の取得に伴い、本件土地及び本件建物が同一の信託受託者及び信託受益者に帰属することから、当該取得時点で上記事業用定期借地権は合意解除される予定です。

賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	年間賃料（消費税別）	契約期間	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	34,710.80㎡	－（注）	平成24年10月1日から平成44年9月30日まで	－（注）

契約形態：定期建物賃貸借契約
賃料改定：賃貸借満了期間満了まで据え置くことに合意しています。
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：賃借人は自己の都合により本賃貸借契約を終了させようとする場合は、中途解約日の6か月以上前に書面にて申し入れるものとします。この場合、賃借人は賃貸人に対して中途解約日の属する月の末日までに、所定の違約金を支払うものとします。

（注）　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,850百万円
価格時点		平成25年12月31日
直接還元法による収益価格		3,900百万円
	運営純収益(NOI)	222百万円
	純収益(NCF)	218百万円
	還元利回り	5.6%
DCF法による収益価格		3,830百万円
	割引率	5.6%
	最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格		4,240百万円
	土地割合	40.8%
	建物割合	59.2%

本物件の特性

■立地

福岡市東区箱崎ふ頭地区は、福岡市の北東部、博多湾を臨む港湾エリアで、本物件が立地するふ頭エリアから福岡市中心部までは概ね5km圏と中心市街地に近接しています。また、港湾・空港・都市高速道路・公共交通機関（JR・地下鉄）といった都市インフラ機能がコンパクトに集積した福岡市内の物流要衝に位置します。博多港湾至近立地で中心市街地に近い上、陸送では、高速道路では福岡都市高速香椎線「箱崎IC」へ500m圏、同粕屋線「貝塚IC」へ約1kmで九州自動車道利用により九州北部を中心にエリア一帯を管轄する配送拠点としても機能します。またJR貨物「福岡貨物ターミナル」駅にも近接し、福岡空港へは約7kmと交通アクセスは非常に良好です。物流拠点として、箱崎ふ頭界隈は旧来より倉庫集積は多く、需要が多く集まる拠点優位性の高い立地といえます。

操業環境については、用途地域が準工業地域であり、近隣は配送センターや製造工場・営業所ほか多くの事業所が建ち並ぶ工業エリアであるため、操業上の近隣対策等の懸念はほとんどなく、24時間稼働が可能な良好な物流環境にあります。また前面道路や主要通行ルートにおける大型車両の出入りなど運営上の問題は特にありません。労働力確保など雇用面においても、立地上車利用による通勤が基本となりますが、周辺都市部の住宅地域が背後圏にあり、また最寄駅（地下鉄箱崎線「箱崎九大前」駅）から徒歩15分圏であることなど周辺部からのアクセスは比較的良好です。

■スペック

4階建、延床面積約10,080坪の大型物流センターです。有力物流事業者が利用しています。東側バースは大型車両16台が接車可能で、敷地の接道状況・搬出入経路に特段の問題はなく、トラックヤードや待機スペースは十分広く取られています。また大型車両の待機駐車場は23台分備えられ、乗用車駐車スペースも72台程度と十分なスペースが確保されています。

倉庫の基本仕様としては、天井高は各階6.0m、床荷重は各階約1.5t/㎡確保されています。柱間隔は10.6mで、各フロアへの庫内運搬は荷物用エレベーター2基、垂直搬送機6基を備えており、作業効率性と保管能力を有する仕様となっています。事務室・休憩室・乗用エレベーター等は建物両サイドに配置されており、施設の分割利用が可能な設計とされています。空調を含め運営上十分な設備機能を有しており、良好な内部就業環境が確保されています。

3　ポートフォリオの状況（取得予定資産取得後）

①　取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産に係る信託不動産の概要

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注1）	取得（予定）価格		期末算定価格／鑑定評価額（百万円）	テナント数（注3）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注4）	総賃貸可能面積（㎡）（注5）	総賃貸面積（㎡）（注6）	稼働率（%）（注7）
				価格（百万円）	投資比率（%）（注2）						
L-B-1	Dプロジェクト町田	東京都町田市	平成18年10月1日	7,600	5.3	8,170	1 (1)	－(注8)	50,490.39	50,490.39	100.00
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	平成20年12月1日	12,600	8.7	13,500	2	－(注8)	62,394.17	62,394.17	100.00
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	平成18年6月30日	2,600	1.8	2,980	1 (1)	－(注8)	14,240.84	14,240.84	100.00
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	平成21年4月15日	4,440	3.1	5,630	1	－(注8)	11,289.91	11,289.91	100.00
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	平成17年5月31日	7,700	5.3	8,350	1	－(注8)	36,515.81	36,515.81	100.00
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	平成19年4月10日	21,400	14.8	22,900	1 (1)	－(注8)	72,320.01	72,320.01	100.00
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	平成17年10月11日	2,550	1.8	2,710	1 (1)	－(注8)	11,663.39	11,663.39	100.00
L-B-8	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	平成19年9月30日	5,100	3.5	5,750	1	－(注8)	29,232.53	29,232.53	100.00
L-B-9	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	平成21年12月10日	6,650	4.6	7,750	1	－(注8)	43,723.70	43,723.70	100.00
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	平成21年2月28日	900	0.6	1,070	1	－(注8)	7,669.91	7,669.91	100.00
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	平成21年7月23日	4,600	3.2	5,300	1	－(注8)	11,151.51	11,151.51	100.00
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	平成19年10月30日	600	0.4	781	1	－(注8)	6,749.10	6,749.10	100.00
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	平成14年9月13日	1,000	0.7	1,150	1	－(注8)	9,558.32	9,558.32	100.00
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	平成18年3月28日	1,250	0.9	1,370	1	－(注8)	11,052.27	11,052.27	100.00
L-B-15	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	平成21年2月19日	2,880	2.0	3,230	1	－(注8)	17,448.86	17,448.86	100.00
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	平成21年1月15日	950	0.7	1,110	1	－(注8)	6,737.53	6,737.53	100.00
L-B-17	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	平成20年1月10日	990	0.7	1,160	2	－(注8)	5,093.51	5,093.51	100.00
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	平成18年5月1日	3,100	2.2	3,590	4	242	24,729.56	24,729.56	100.00
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	平成21年2月19日	2,100	1.5	2,540	1	－(注8)	8,826.00	8,826.00	100.00
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	平成23年10月5日	3,500	2.4	3,690	1	－(注8)	22,708.72	22,708.72	100.00
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	平成25年6月21日	7,200	5.0	7,650	1	－(注8)	50,490.00	50,490.00	100.00
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	平成23年4月30日	3,100	2.2	3,320	1	206	16,150.88	16,150.88	100.00
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	平成24年9月3日	4,250	2.9	4,540	1	277	19,872.00	19,872.00	100.00
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	平成25年9月18日	3,380	2.3	3,500	1	－(注8)	21,628.50	21,628.50	100.00
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	平成24年10月1日	3,700	2.6	3,850	1	－(注8)	34,710.80	34,710.80	100.00
物流施設25物件　計				114,140	79.2	125,591	30	7,687	606,448.22	606,448.22	100.00

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	建築時期（注1）	取得（予定）価格		期末算定価格／鑑定評価額（百万円）	テナント数（注3）	年間賃料（消費税別）（百万円）（注4）	総賃貸可能面積（㎡）（注5）	総賃貸面積（㎡）（注6）	稼働率（%）（注7）
				価格（百万円）	投資比率（%）（注2）						
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	平成18年10月31日	7,419	5.1	7,270	1	551	41,742.84	41,742.84	100.00
R-M-2	フォレオひらかた	大阪府枚方市	平成18年11月20日	5,040	3.5	4,350	1（22）	373	16,380.78	16,271.38	99.33
R-M-3	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	平成20年2月17日	5,360	3.7	4,800	10	341	9,705.31	9,558.31	98.48
R-M-4	ウニクス高崎	群馬県高崎市	平成20年11月5日	2,570	1.8	2,700	1	260	9,277.08	9,277.08	100.00
R-R-1	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	平成19年4月25日	1,650	1.1	1,500	1	－（注8）	2,973.44	2,973.44	100.00
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	平成21年10月6日	6,040	4.2	6,130	1	477	19,845.72	19,845.72	100.00
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	愛知県稲沢市	－	1,944	1.3	2,320	1	139	31,981.70	31,981.70	100.00
商業施設7物件　計				30,023	20.8	29,070	16	2,242	131,906.87	131,650.47	99.80
ポートフォリオ32物件　合計				144,163	100.0	154,661	46	9,929	738,355.09	738,098.69	99.96

（注1）「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

（注2）「投資比率」は、取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する、各物件の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

（注3）「テナント数」は、平成26年1月31日現在における（ただし、新規取得資産については、本投資法人の取得日現在における）各信託不動産に係る各賃貸借契約書等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が賃貸人等との間で賃貸借契約を締結している場合、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パススルー型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載し、転貸借稼働率の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

（注4）「年間賃料」は、平成26年1月31日現在における（ただし、新規取得資産については、本投資法人の取得日現在における）各信託不動産に係る各賃貸借契約書等に表示された建物に係る年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約等が締結されている信託不動産については、その合計額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年1月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書等に表示された年間賃料又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約等が締結されている信託不動産については、その合計額）を百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「年間賃料」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注5）「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、平成26年1月31日現在における（ただし、新規取得資産については、本投資法人の取得日現在における）各信託不動産に係る各賃貸借契約書等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。

（注6）「総賃貸面積」は、平成26年1月31日現在における（ただし、新規取得資産については、本投資法人の取得日現在における）各信託不動産に係る各賃貸借契約書等に表示された賃貸面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で、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パススルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年1月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約書等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、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。

（注7）平成26年1月31日現在の稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）について、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、新規取得資産については、本投資法人の取得以前には賃貸借契約が締結されておらず、かつ、取得と同時に効力を発生する賃貸借契約により新規取得資産の全部が一括して賃貸されているため、稼働率の算出にあたっては、時点にかかわらず賃貸可能面積の全てが賃貸されていることとして算出しています。

（注8）賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

② 鑑定評価書の概要

物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	収益価格（百万円）				
					直接還元法による価格	還元利回り（%）	DCF法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
L-B-1	Dプロジェクト町田	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	8,170	8,300	5.3	8,110	5.2	5.5
L-B-2	Dプロジェクト八王子	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	13,500	13,200	5.3	13,600	1～6年度 5.2 7～10年度 5.3	5.5
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	2,980	3,010	5.4	2,960	5.4	5.6
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	5,630	5,670	5.4	5,610	5.4	5.6
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	8,350	8,530	4.8	8,270	4.9	5.0
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	22,900	22,800	4.8	23,000	4.8	5.0
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	2,710	2,740	5.1	2,690	5.2	5.3
L-B-8	Dプロジェクト野田	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	5,750	5,750	5.3	5,750	5.2	5.5
L-B-9	Dプロジェクト犬山	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	7,750	7,640	5.7	7,800	5.6	5.9
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	1,070	1,050	5.9	1,080	5.8	6.1
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	5,300	5,280	5.4	5,310	5.4	5.6
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	781	775	6.5	784	1～4年度 6.3 5～10年度 6.4	6.7
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	1,150	1,140	6.4	1,150	6.3	6.6
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	1,370	1,360	5.9	1,380	1～8年度 5.7 9～10年度 5.8	6.1
L-B-15	Dプロジェクト土浦	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	3,230	3,150	5.6	3,260	5.5	5.8
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	1,110	1,090	5.8	1,120	5.7	6.0
L-B-17	Dプロジェクト西広島	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	1,160	1,110	5.9	1,180	A棟 1～10年度 5.9 11年度～ 6.0 B棟 5.9	6.1
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	3,590	3,590	6.0	3,590	A棟 1～2年度 5.7 3年度～ 5.9 B棟 1～9年度 5.7 10年度～ 5.9 Ｃ棟 5.9 Ｄ棟 1～8年度 5.8 9年度～ 5.9	6.2
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年8月31日	2,540	2,550	5.8	2,540	5.8	6.0
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日	3,690	3,700	5.4	3,680	5.4	5.6

物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	収益価格（百万円）				
					直接還元法による価格	還元利回り（%）	DCF法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日	7,650	7,750	5.4	7,610	1～9年度 5.4 10年度 5.5	5.6
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日	3,320	3,350	5.4	3,310	5.4	5.6
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日	4,540	4,630	5.4	4,500	5.4	5.6
L-B-24	DPL犬山	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日	3,500	3,480	5.7	3,510	5.6	5.9
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	株式会社谷澤総合鑑定所	平成25年12月31日	3,850	3,900	5.6	3,830	5.6	5.8
物流施設　計				125,591	125,545	－	125,624	－	－
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年8月31日	7,270	7,290	6.4	7,250	6.1	6.6
R-M-2	フォレオひらかた	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年8月31日	4,350	4,370	6.8	4,320	6.3	6.9
R-M-3	クイズゲート浦和	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年8月31日	4,800	4,830	6.3	4,770	5.8	6.3
R-M-4	ウニクス高崎	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年8月31日	2,700	2,700	7.2	2,690	6.9	7.4
R-R-1	ライフ相模原若松店	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年8月31日	1,500	1,510	5.8	1,480	5.4	5.9
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年8月31日	6,130	6,150	6.8	6,110	6.5	7.0
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年12月31日	2,320	－ （注1）	－ （注1）	2,320	5.5	－ （注2）
商業施設　計				29,070	26,850	－	28,940	－	－
ポートフォリオ　合計				154,661	152,395	－	154,564	－	－

（注1）　本件鑑定評価に当たっては、契約期間満了時に更地に復帰する契約内容であり、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は馴染まないため、直接還元法による価格を算定していません。

（注2）　更地売却価格の算定に当たり、収益還元法を適用していないため、最終還元利回りを記載していません。

③　主要テナントの概要

（イ）　主要テナントの概要

本投資法人の平成26年1月31日現在における（ただし、新規取得資産については、本投資法人の取得日現在における）主要テナント及びテナント毎の年間賃料収入と賃貸面積は、以下のとおりです。なお、主要テナントとは、当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積（ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計）の10％以上を占めるテナントをいいます。

テナントの名称	業種	物件名称	年間賃料収入（百万円）	賃料収入比率（％）（注1）	賃貸面積（㎡）	面積比率（％）（注1）
日立キャピタル株式会社	その他金融業	Ｄプロジェクト町田 Ｄプロジェクト愛川町 Ｄプロジェクト浦安Ⅱ Ｄプロジェクト茜浜	－（注2）	－（注2）	148,714.63	20.1
三菱食品株式会社	食品卸売業	Ｄプロジェクト八王子 Ｄプロジェクト野田 Ｄプロジェクト札幌南 Ｄプロジェクト盛岡 Ｄプロジェクト仙台南	－（注2）	－（注2）	90,170.01	12.2
大和情報サービス株式会社	施設管理及び運営業	アクロモール新鎌ヶ谷 トップモール稲沢（底地）	691	7.0	73,724.54	10.0
小計	－	－	3,823	38.5	312,609.18	42.4
ポートフォリオ全体の合計	－	－	9,929	100.0	738,098.69	100.0

（注1）　小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の数値又は比率を足し合わせても小計と一致しない場合があります。

（注2）　賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

（ロ） 主要テナントへの賃貸条件

本投資法人の平成26年1月31日現在における（ただし、新規取得資産については、本投資法人の取得日現在における）主要テナントへの賃貸条件は、以下のとおりです。

テナントの名称	物件名称	契約満了日	契約更改の方法	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）
日立キャピタル株式会社	Ｄプロジェクト町田	平成39年2月28日	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト愛川町	平成38年6月30日	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト浦安Ⅱ	平成39年5月31日	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト茜浜	平成37年10月10日	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
三菱食品株式会社	Ｄプロジェクト八王子	－(注)	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト野田	－(注)	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト札幌南	－(注)	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト盛岡	－(注)	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
	Ｄプロジェクト仙台南	－(注)	更新に関する合意はありません。	－(注)	－(注)
大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷	平成29年12月11日	更新に関する合意はありません。	551	551
	トップモール稲沢（底地）	平成46年2月24日	更新に関する合意はありません。	139	139

（注） 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

④　エンジニアリング・レポートの概要

各信託不動産について、建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等のエンジニアリング・レポートを東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。エンジニアリング・レポートの概要は、以下のとおりです。

物件番号	信託不動産（物件名称）	調査年月日	緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）（注1）	長期修繕費（千円）（注1）
L-B-1	Dプロジェクト町田	平成24年9月	－	－	6,288
L-B-2	Dプロジェクト八王子	平成24年9月	－	－	3,292
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	平成24年9月	－	－	600
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	平成24年9月	－	－	－
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	平成24年9月	－	－	5,489
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	平成24年9月	－	－	3,850
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	平成24年9月	－	－	430
L-B-8	Dプロジェクト野田	平成24年9月	－	－	1,342
L-B-9	Dプロジェクト犬山	平成24年9月	－	－	2,525
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	平成24年9月	－	－	－
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	平成24年9月	－	－	－
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	平成24年9月	－	－	354
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	平成24年9月	－	－	2,633
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	平成24年9月	－	－	634
L-B-15	Dプロジェクト土浦	平成24年9月	－	－	－
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	平成24年9月	－	－	54
L-B-17	Dプロジェクト西広島	平成24年9月	－	－	828
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	平成24年9月	－	－	3,154
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	平成24年9月	－	－	－
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	平成26年2月	－	－	486
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	平成26年2月	－	－	854
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	平成26年2月	－	－	587
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	平成26年2月	－	－	436
L-B-24	DPL犬山	平成26年2月	－	－	403
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	平成26年2月	－	－	3,386
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	平成24年9月	－	－	24,941
R-M-2	フォレオひらかた	平成24年9月	－	－	20,471
R-M-3	クイズゲート浦和	平成24年9月	－	－	10,776
R-M-4	ウニクス高崎	平成25年3月	－	－	6,448
R-R-1	ライフ相模原若松店	平成24年9月	－	－	2,768
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	平成24年9月	－	－	1,387
R-R-3	トップモール稲沢（底地）（注2）	－	－	－	－
合計	－	－	－	－	104,416

（注1）「短期修繕費」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕費を記載しています。
「長期修繕費」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した各調査時点における12年間の修繕費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を千円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「長期修繕費」を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注2）「トップモール稲沢（底地）」は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、記載していません。

⑤　地震リスク調査報告書の概要

各信託不動産に係るPML(注1)は、以下のとおりです。各PMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、各信託不動産について地震保険は付保していません。

物件番号	信託不動産（物件名称）	PML（%）
L-B-1	Dプロジェクト町田	2.7
L-B-2	Dプロジェクト八王子	6.0
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	5.5
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	0.8
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	3.5
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	2.1
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	1.7
L-B-8	Dプロジェクト野田	1.7
L-B-9	Dプロジェクト犬山	3.4
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	4.1
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	2.7
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	1.9
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	8.1
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1.5
L-B-15	Dプロジェクト土浦	1.6
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	7.0
L-B-17	Dプロジェクト西広島	2.3
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	1.3
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	4.2
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	0.5
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	3.4
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	7.6
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	3.2
L-B-24	DPL犬山	7.0
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	10.9
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	2.4
R-M-2	フォレオひらかた	13.3
R-M-3	クイズゲート浦和	1.8
R-M-4	ウニクス高崎	1.0
R-R-1	ライフ相模原若松店	11.0
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	2.8
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	― (注2)
ポートフォリオ全体(注3)		1.9

(注1)　「PML」とは、当該地域で予想される最大規模の地震（475年に1度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%を超える大地震）を対象物件が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替費に占める割合（%）を示したものをいいます。以下同じです。

(注2)　「トップモール稲沢（底地）」は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、PMLを算定していません。

(注3)　「ポートフォリオ全体」欄記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて底地物件である「トップモール稲沢（底地）」を除く31物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値（ポートフォリオPML）を記載しています。

⑥　設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算調査機関の概要

各信託不動産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算調査機関の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算調査機関
L-B-1	Dプロジェクト 町田	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社東京 建築検査機構	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-2	Dプロジェクト 八王子	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-3	Dプロジェクト 愛川町	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	ビューロベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-4	Dプロジェクト 新三郷	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人さいたま 住宅検査センター	－
L-B-5	Dプロジェクト 浦安Ⅰ	大和ハウス工業 株式会社 （倉庫） 株式会社関越 （事務所）	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社 （倉庫） 株式会社 ウッディホーム （事務所）	株式会社都市居住 評価センター （倉庫） 株式会社千葉県 建築住宅センター （事務所）	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-6	Dプロジェクト 浦安Ⅱ	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-7	Dプロジェクト 茜浜	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-8	Dプロジェクト 野田	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社都市居住 評価センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-9	Dプロジェクト 犬山	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	ビューロベリタス ジャパン株式会社	－
L-B-10	Dプロジェクト 岐阜	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	岐阜県	－
L-B-11	Dプロジェクト 寝屋川	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人大阪建築 防災センター	－
L-B-12	Dプロジェクト 札幌南	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-13	Dプロジェクト 盛岡	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	岩手県	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-14	Dプロジェクト 仙台南	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社仙台都市 整備センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-15	Dプロジェクト 土浦	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	－
L-B-16	Dプロジェクト 御殿場	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人静岡県建 築住宅まちづくり センター	－
L-B-17	Dプロジェクト 西広島	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社 （A棟） 株式会社ジェイ・ イー・サポート （B棟）	－
L-B-18	Dプロジェクト 福岡宇美	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
L-B-19	Dプロジェクト 鳥栖	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	佐賀県	－
L-B-20	Dプロジェクト 久喜Ⅰ	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	一般財団法人 さいたま住宅 検査センター	－

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算調査機関
L-B-21	Dプロジェクト 久喜Ⅱ	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	一般財団法人 さいたま住宅 検査センター	－
L-B-22	Dプロジェクト 川越Ⅰ	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社 グッド・アイズ 建築検査機構	－
L-B-23	Dプロジェクト 川越Ⅱ	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	株式会社 グッド・アイズ 建築検査機構	－
L-B-24	DPL犬山	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大日本土木 株式会社	ビューロベリタス ジャパン株式会社	－
L-B-25	Dプロジェクト 福岡箱崎	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	－
R-M-1	アクロスモール 新鎌ヶ谷	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
R-M-2	フォレオひらかた	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	佐藤工業株式会社	財団法人日本建築 総合試験所	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
R-M-3	クイズゲート浦和	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	財団法人さいたま 住宅検査センター	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
R-M-4	ウニクス高崎	三井住友建設 株式会社	三井住友建設 株式会社	三井住友建設 株式会社・ 岩堀建設工業 株式会社	財団法人日本建築 センター	－
R-R-1	ライフ相模原 若松店	株式会社 アリオ建築設計 事務所	株式会社 アリオ建築設計 事務所	株式会社 ピーエス三菱	日本建築検査協会 株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
R-R-2	フォレオ せんだい宮の杜	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社 （B2/B3/D1/D2 /D3/E1/E2棟） 松井建設株式会社 （A/B1棟） 株式会社 ナカノフドー建設 （C1/C2/C3/C4 棟）	日本ERI株式会社 （A/B1/C1/C2/ C3/C4/D1/D2棟） 財団法人宮城県 建築住宅センター （B2/B3/D3/E1 /E2棟）	－
R-R-3	トップモール稲沢 （底地）（注1）	－	－	－	－	－

（注1）　「トップモール稲沢（底地）」は、底地のみの取得で建物は取得しないことから、記載していません。

（注2）　本投資法人は、平成19年6月20日施行の改正建築基準法の改正日以前に建築確認申請された建築物について、第三者専門機関より、「本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する。」という調査結果を得ています。

（注3）　設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算調査機関については、各物件の設計者等に係る当時の名称等を記載しています。

⑦　担保提供の状況

該当事項はありません。

4　投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」に記載の投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容について変更又は追加があった箇所は、＿罫で示しています。

(1)　リスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人の運用資産である又は本投資法人が取得を予定している個別の不動産信託受益権及び不動産に特有のリスクについては、前記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　④ 個別不動産及び信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べて低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少その他の財務状況の悪化により、分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　本投資口の商品性に関するリスク
　(イ)　本投資口の市場価格の変動に関するリスク
　(ロ)　投資口の市場での取引に関するリスク
　(ハ)　金銭の分配に関するリスク
　(ニ)　収入及び支出の変動に関するリスク
　(ホ)　投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
　(ヘ)　新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

②　本投資法人の運用方針に関するリスク
　(イ)　サポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
　(ロ)　物流施設を主たる投資対象としていることに関するリスク
　(ハ)　商業施設を主たる投資対象としていることに関するリスク
　(ニ)　シングル・テナント物件等に関するリスク
　(ホ)　テナント集中に関するリスク
　(ヘ)　PM会社に関するリスク
　(ト)　不動産関連資産等を取得又は処分できないリスク
　(チ)　新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
　(リ)　敷金及び保証金に関するリスク

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
　(イ)　大和ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク
　(ロ)　本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
　(ハ)　本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

（ニ）　本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績が将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスク
（ホ）　インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
（ヘ）　本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ト）　本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
（イ）　不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
（ロ）　不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ハ）　賃貸借契約に関するリスク
（ニ）　災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ホ）　不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ）　不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）　法令の制定・変更に関するリスク
（チ）　売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）　転貸に関するリスク
（ヌ）　テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ル）　マスターリースに関するリスク
（ヲ）　区分所有建物に関するリスク
（ワ）　共有物件に関するリスク
（カ）　借地物件に関するリスク
（ヨ）　借家物件に関するリスク
（タ）　開発中の物件に関するリスク
（レ）　フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ソ）　有害物質等に関するリスク
（ツ）　埋立地に関するリスク
（ネ）　不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ナ）　信託の受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）　資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ム）　底地物件に関するリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）　導管性要件に係るリスク
（ロ）　多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90％超を配当できないリスク
（ハ）　利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク
（ニ）　税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ホ）　配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
（ヘ）　機関投資家以外からの借入れに関するリスク
（ト）　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（チ）　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（イ）　専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ）　減損会計の適用に関するリスク
（ハ）　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ）　優先出資証券への投資に関するリスク
（ホ）　取得予定資産を組み入れることができないリスク

①　本投資口の商品性に関するリスク

（イ）　本投資口の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資口の市場価格は、本投資口が上場している東京証券取引所における投資家の本投資口についての需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく市場価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資法人の経営成績及び財政状態、上場不動産投資信託に関する一般的な状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他の市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われ、本投資口についての需給のバランスが変動した場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

本投資口の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）　投資口の市場での取引に関するリスク

本投資口の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定される上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資口の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資口を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資口を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

（ハ）　金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

（ニ）　収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク　（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている本投資法人の運用資産の賃料総額は、当該資産の今後の賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該資産に関

して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支払金利が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ホ） 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第17条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ヘ） 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる新投資口の発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された新投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、新投資口の発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） サポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、パイプライン・サポート会社との間で、サポート契約を締結しています。

しかし、サポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、パイプライン・サポート会社は、本投資法人に対して、本投資法人の希望する不動産をその希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切と判断する価格で取得できることまで確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ） 物流施設を主たる投資対象としていることに関するリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としており、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 商業施設を主たる投資対象としていることに関するリスク

本投資法人は、不動産の中でも、商業施設を主たる投資対象としており、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

すなわち、本投資法人の業績は、消費者の全体的な消費傾向、小売産業の全体的動向、本投資法人が保有する商業施設の商圏内の競争状況、人口動向等に大きく依存しています。場合によっては、これらによりテナントが、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退店したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が商業施設を投資対象としていることから、その不動産の特性、適用規制、テナント特性等に起因して特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ） シングル・テナント物件等に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれており、ほとんどの物件には、このような単一のテナント又は少数の中心的な大規模テナントが存在しています。

一般的に、中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件である物流施設及び商業施設においては、かかる中心的な大規模テナントやシングル・テナントの使途や用法にあわせて仕様等が決められていることがあります。そのため、既存テナントが退去した場合、かかる仕様等の特殊性や空室部分の規模等が原因となり、後継テナントとなりうる者が限定され、後継テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、後継テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

更に、このような中心的な大規模テナントを有する物件やシングル・テナント物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ホ） テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、単一のテナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。本投資法人の運用資産におけるテナントについては、前記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ④ 個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

（ヘ） PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、各PM会社の能力、経験、ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、PM会社は複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（ト） 不動産関連資産等を取得又は処分できないリスク

不動産関連資産等は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する不動産関連資産等を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産関連資産等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点

から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。更に、本投資法人が不動産関連資産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。

その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（チ） 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けます。このため、本投資法人が今後予定する新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行について、今後本投資法人の希望する時期及び条件で、新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合には、様々な条件、例えば、有利子負債比率（LTV）等の財務指標に関する財務制限、追加担保提供義務、現金その他の一定資産の留保義務、期限の利益喪失又は強制早期弁済に関する条件、資産取得その他の特定取引の制限、投資主への分配の制約、本投資法人の規約の変更その他の業務等に関する制約等が要請されます。このような制約等が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、これらの制約等に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに他の運用資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本投資法人は、有利子負債比率（LTV）については、60％を上限としますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60％を超えることがあります。有利子負債比率（LTV）が高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

（リ） 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金その他の投資資金として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、本投資法人は、敷金又は保証金の返還に必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ） 大和ハウスグループへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、大和ハウスグループとのコラボレーションにより外部成長及び内部成長を実現することを基本戦略としています。かかる成長戦略に基づき、本投資法人は、大和ハウスグループから、大和ハウスが開発した物件の供給その他の外部成長のためのサポート、及びライフサイクルコストに関するサポート業務やPM業務その他の内部成長のためのサポートを、今後継続的に受けることとしています。

また、大和ハウスは、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であるだけでなく、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本投資法人の運用資産の主要なマスターリース会社であり、かつ、主要なPM業務の委託先でもあります。

更に、本投資法人及び本資産運用会社は、上記のようなサポートに関連して、大和ハウスとサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、大和ハウス又は大和情報サービスから「Dプロジェクト」、「DPL」、「フォレオ」、「アクロスモール」等の商標の使用許諾を受けています。

このように、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する大和ハウスグループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人が大和ハウスグループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人は、資産運用活動を通じて、大和ハウスグループとの間で取引等を行う可能性があり、この場合、本資産運用会社と大和ハウスグループの上記のような関係から、大和ハウスグループの利益のために、本投資法人の投資主の利益に反する取引等が行われる可能性があります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、大和ハウスグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社が大和ハウスグループとの間で締結している契約は、大和ハウスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではなく、また、物件を本投資法人に拠出することを義務づけるものでもありません。大和ハウスグループは、不動産開発投資業務を自ら行い、又はファンド（上場投資法人を含みます。）を組成しそのファンドから運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大和ハウスグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、大和ハウスグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターリース会社である大和ハウスグループに対する賃貸条件、大和ハウスグループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のPM業務の遂行などがあげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（ロ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ） 本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績が将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成19年9月14日及び平成18年6月2日に設立されました。本資産運用会社は、本投資法人の上場以前に、本投資法人の資産運用を、平成19年12月から約5年間にわたり行い、本投資法人の運用実績を有していましたが、本投資法人の上場に際して多数の資産を取得し、また、投資主数も大幅に増加したことから、本投資法人の性質は、本投資法人の上場の前後で大きく異なっています。また、本投資法人の上場後、本資産運用会社による運用期間は、約1年3か月に留まってい

ます。そのため、本投資法人及び本資産運用会社の過去の運用実績から、今後の実績を予測することは困難であって、本資産運用会社は、必ずしも想定どおりの運用を行うことができるとは限らず、運用実績の予測は将来の本投資法人の運用結果と必ずしも一致しないリスクがあります。

（ホ） インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する上場投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が、本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金融商品取引法上のインサイダー取引規制には抵触しません。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員等が本投資口の取引を行うことを禁止していますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守しない等により、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資口に対する一般の信頼を害し、ひいては本投資口の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

なお、平成25年6月12日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立しました。投資口にインサイダー取引規制を適用する改正部分は、平成26年4月1日に施行されます。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象になります。

（ヘ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、かかる投資方針等が変更される可能性があります。また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ト） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収すること

ができない可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　④ 個別不動産及び信託不動産の概要」に記載する不動産又は不動産を信託する信託の受益権及び前記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要　新規取得資産」に記載の新規取得資産を運用資産としており、また、前記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要　取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はありませんし、不動産に想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と

同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合には、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

（ハ） 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の締結・解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃借人からの一方的意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることが将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所の判断により所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、マスターリースを行っている不動産のほか、一部の不動産については、一棟全体を一括して賃貸しているため、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える場合があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料等が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料等が今後も維持される保証はありません。賃料等の改定により賃料等が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に

伴い賃料等が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料等を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（ニ） 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が毀損、滅失又は劣化し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間不動産の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（ホ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可

能性があります。

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の不動産の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の結果、本投資法人の運用資産の価値が低下し、投資主に損害が発生する可能性があります。

（ト） 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が

売主の債権者により詐害行為として取り消される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本(チ)において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認又は取り消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取り消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（リ） 転貸に関するリスク

賃借人に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ） テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ル） マスターリースに関するリスク

本投資法人が運用する特定の不動産において、マスターリース会社（転貸人）が当該不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上で、エンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、マスターリース会社の財務状態が悪化したときは、エンドテナントがマスターリース会社に賃料を支払ったとしても、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヲ） 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。また、前記のとおり、区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができるため、区分所有者は、予期せず他の区分所有者が変動し、その結果、不利益を受ける可能性があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ） 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・

処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、共有者は、他の賃貸人である共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求でき

る場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ） 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上、又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（タ） 開発中の物件に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　⑤ ポートフォリオ構築方針　(ニ) 開発案件等への投資方針」に記載のとおり、竣工前の未稼働の物件等は原則として投資対象とはしない予定です。しかし、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、

又は中止されることにより、売買契約とおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発中の当該物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（不動産等の売買契約のうち契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ソ） 有害物質等に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

更に、原子力発電所の事故等により、本投資法人の運用資産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生した場合には、当該地域における社会的又は経済的活動が阻害され、その結果、当該運用資産の収益性やその価値が減少する可能性があります。

加えて、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水、放射能等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質等に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

以上のような事由により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（ツ） 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、上記「(ソ) 有害物質等に関するリスク」をご参照下さい。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、上記「(ニ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化のリスク」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

（ネ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

（ナ） 信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、準共有されている信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

更に、前記のとおり、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されているため、準共有者は、他の準共有者が予期せず変動し、その結果、不利益を受ける可能性もあります。

準共有されている信託受益権については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ラ） 資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、又は物件の売却や交換の他、新たな資産取得若しくは譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。かかる資産取得又は譲渡の結果、本投資法人の収益や財務状況に変動が生じる可能性があります。

（ム） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かか

る要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（イ）　導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　② 投資法人の税務　（イ）利益配当等の損金算入」及び後記「5 課税上の取扱い　(2) 投資法人の税務　① 利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

（ロ）　多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれん発生益、買換特例圧縮積立金及び減損損失に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期純利益を基礎とした実際の利益配当等の額の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額等が発生した場合におきましては上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われ

ることとされていますが、減損損失以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ） 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ） 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ） 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても利益の配当等の額が課税所得額の100％に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ） 機関投資家以外からの借入れに関するリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないことになります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入れの範疇に入るものと解釈された場合、導管性要件を満たせないことになります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が100分の75以上となるよう資産運用を行うこととしています（規約第34条第3項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(5) 課

税上の取扱い　② 投資法人の税務　（ロ）不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（チ）　一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）　専門家の意見への依拠に関するリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、原則として、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得しますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建築物環境調査報告書、土壌汚染のリスクに関する評価報告書、地震リスク診断報告書及び構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書等を取得することがありますが、これらの報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、調査会社、評価方法、調査の方法等によって調査結果及びリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、これらの報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産等に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、マーケットレポート等のマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報を取得することがありますが、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPMLの算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎず、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。この場合、本投資法人が出資する匿名組合の営業者は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性は低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ニ） 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する特定目的会社は、本投資法人からの出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者、貸付人又は特定社債権者との間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場も存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

（ホ） 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 新規取得資産及び取得予定資産に係る個別不動産の概要　取得予定資産」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、本書の日付以後、本件売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

（イ） 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、少なくとも3か月に1回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

（ロ） 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの重要事項の変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引については、本投資法人の役員会の承認を必要とするほか、利害関係者以外の者との資産の取得及び売却等の取引についても本投資法人の役員会への報告を本資産運用会社に要求することにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

（ハ） 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本投資法人の役員は、本投資法人の投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本投資法人の役員は、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、当該規程に従わなければならないものとされています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ） 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引

ルール、投資物件の取得及び投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、本投資法人の財務に関するリスク、反社会的勢力に関するリスク、コンプライアンス等に関するリスク、税務リスク、事務リスク、システムリスク及びレピュテーションリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者である経営管理部長及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に1度代表取締役社長及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性及び有効性並びにリスク対策の実施状況等については、リスク管理の状況等を踏まえた上で、コンプライアンス・オフィサーが内部監査により検証を行い、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告するものとされています（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照下さい。）。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、全部署に対して1事業年度に1回以上、定期の内部監査を実施するほか、代表取締役社長又は監査役の命令により随時内部監査を実施します。内部監査は、会社の組織、制度及び業務が経営方針及び法令諸規則等に従って適正かつ効率的に運用されているかについての検証、評価及び助言並びに各部署におけるリスク管理体制を含む内部管理体制等の適切性、有効性の検証及び問題点の改善方法の提言等を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査終了後速やかに内部監査報告書を作成し、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するほか、内部監査における改善勧告又は指摘をした事項の改善状況について適時に確認を行うものとされています。また、改善勧告又は指摘を受けた被監査部署の責任者は、当該改善勧告又は指摘事項について、業務改善を行い、改善状況をコンプライアンス・オフィサーに報告するものとされています。内部監査の結果及びこれに基づく業務の改善状況については、本投資法人の役員会に報告するものとされています。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、必要があると判断した時は、弁護士等外部専門家等による外部監査を行い、外部専門家等から報告を求めることができます。

(ハ) 利益相反取引防止規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　2 利害関係人との取引制限　(2) 利益相反取引防止規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員は、本資産運用会社の役職員でなくなった後も1年間は、当該規程に従わなければならないものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの

期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

5　課税上の取扱い

本書の日付現在の日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

(1)　投資主の税務

①　個人投資主の税務

（イ）　利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1％の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

a.　発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

i.　本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15％、地方税（住民税）5％とされています。

ii.　個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

iii.上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20％（所得税15％、住民税5％）です。

iv.　金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることも可能です。また、後記「(ハ)投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

b.　発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受取る利益の分配に対して所得税20％（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1％の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、平成26年から実施されている少額上場株式等の非課税口座制度（いわゆるNISA（ニーサ））に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限（ロールオーバーも可能）。）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課さ

れません。

NISA口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」に変更する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」などを選択される場合には、NISA口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とはならず20％（復興特別所得税を含めると20.315%）課税されることとなります。

(注) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

（ロ） 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「（イ）利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「（ハ）投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

（ハ） 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20％（所得税15％、住民税5％）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1％を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、譲渡損が生じた場合は他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

a. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得の金額から控除されます。

b. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は20％（所得税15％、住民税5％）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ること

を選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

c.　平成26年から実施されている少額上場株式等の非課税口座制度（いわゆるNISA（ニーサ））に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年内にその非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限（ロールオーバーも可能）。）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

d.　なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1％を乗じた金額が併せて課されます。

(注1)　平成28年1月1日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い
平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本(注)において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され（本投資口は、上場株式等として取り扱われます。）、本a.の特例において本投資口の譲渡等による損失は、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）から、それぞれ控除することが認められます。

(注2)　非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

②　法人投資主の税務

（イ）　利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は特例の対象となり、平成26年1月1日以後は15％の源泉徴収税率が適用されます。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1％を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

（ロ）　利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として「（イ）利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「（ニ）投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

（ハ）　投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得

に影響を与えることになります。

（ニ） 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注1） みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。
「みなし配当の金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）
なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」＝

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \text{（***）}$$

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

（*） 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。
（**） 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。
（***） この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

（注2） 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。
「投資口の譲渡に係る収入金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当金額

（注3） 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額（**）}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）}} \text{（***）}$$

（*） 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額等が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。
（**） 投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。
（***） この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額（*）が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

（注4） 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。
「投資口の譲渡損益の額」＝譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注5） 出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。
「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」＝
出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額

(2) 投資法人の税務

① 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等の額を損金に算入

することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

（イ）　配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること

（ロ）　他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（なお、平成25年度における金融商品取引法等の一部を改正する法律の施行日以後に終了する事業年度においては、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）

（ハ）　機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと

（ニ）　事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと

（ホ）　投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

（ヘ）　事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等（平成24年4月1日から平成27年3月31日までの期間に開始する事業年度については復興特別法人税として、法人税額に10％を乗じた金額が併せて課されます。ただし、平成26年度の税制改正により、一年前倒しで復興特別法人税が廃止される可能性があります。）の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100％に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

②　不動産流通税の軽減措置

（イ）　登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2％の税率により課されますが、土地に対しては平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.5％と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記(ロ)において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.3％に軽減されます。

（ロ）　不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年3月31日までは3％とされています。また、平成27年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産

取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

6　投資口の分割

参照有価証券報告書提出日後、本投資法人は、平成26年3月1日付で以下のとおり投資口の分割を行いました。

(1)　分割の方法

平成26年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(2)　分割により増加する投資口数等

①　分割前の本投資法人発行済投資口数：122,540口
②　今回の分割により増加する投資口数：122,540口
③　分割後の本投資法人発行済投資口数：245,080口
④　分割後の発行可能投資口総口数(注)：2,000,000口

(注)　発行可能投資口総口数は、分割前後で変更ありません。

当該投資口の分割の結果、本書の日付現在の本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口数は以下のとおりとなっています。

出資総額	59,381百万円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	245,080口

また、本書の日付現在の最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年11月27日	公募増資	102,800	117,400	49,601	56,901	(注1)
平成24年12月26日	第三者割当増資	5,140	122,540	2,480	59,381	(注2)
平成26年 3月 1日	分割	122,540	245,080	0	59,381	(注3)

(注1)　1口当たり発行価額482,500円にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2)　1口当たり発行価額482,500円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3)　平成26年3月1日付で投資口1口につき2口の投資口の分割を行いました。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

大和ハウスリート投資法人　本店
（東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

1.　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社　本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2.　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3.　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4.　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

1.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人及び取得済資産、新規取得資産又は取得予定資産のテナントのロゴマークや写真、周辺地図、図案を使用することがあります。

2.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(＊1)）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(＊2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(＊2)に係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（＊1）　取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年3月4日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が平成26年3月12日から平成26年3月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

（＊2）　取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（＊3）　取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

4.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.daiwahouse-reit.jp/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5.　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に、以下の内容を掲載します。

2014.03

Daiwa House REIT

大和ハウスリート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
平成26年3月

大和ハウスリート投資法人

本紙は投資法人により行う大和ハウスリート投資法人投資口17,490,625,000円(引受価額の総額)一般募集、及び投資口11,808,400,000円(引受価額の総額)「オーバーアロットメントによる売出し」につきまして、本投資法人は金融商品取引法、昭和22年法律第25号、その後の改正を含むを含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成22年12月に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は未だ生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等につきましては未定となっております。なお、その他の記載内容についても未定となっている事項があります。

今後、発行価格等(「発行価格、発行価額、自己投資口の処分価格(注)、売出価格及び引渡人の手取金をいいます。以下同じです。」)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い修正・追加される事項(発行価格に連動し、一般募集における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価格に連動するものをいいます。以下同じです。)について、目論見書の記載事項の訂正を行い、訂正された目論見書を提出する予定です。発行価格等決定日の翌日以降、目論見書の訂正前の目論見書の内容に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から、内容確認のため、または、その間、インターネットまたは本投資法人ウェブサイト(URL:http://www.daiwahouse-reit.jp/)(以下「当該サイト」といいます。)にて公表いたします。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項が公表されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等が発行価格等の決定日に伴い連動して訂正される事項は、その記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項が公表されず、当該時による公表がされません。

本紙は、本紙は目論見書に関するウェブページに記載される説明、写真及び図表等を、本書(第二部、参照情報と参照書類である有価証券届出書を含みます。)の内容を簡単に説明するものであり、当該説明の趣旨その他の目的を明確に伝達することを目的としたものであり、本紙は目論見書の第1ページに掲げる写真には、本投資法人の保有資産、取得予定資産及び将来の開発予定資産以外のものも含まれています。また、当該説明書についても、本投資法人は、他の分を保有しておりますのでご注意下さいと以下の文中において記載する数値及び比率は、別途記載する場合を除き、原則本書の数値についてを切り捨てて記載し、割合及び年数についての数値は切り捨て記載しています。したがって、各種指標の数値が比率は一致しない場合があります。

「安定性」を最重要視した運用

大和ハウスリート投資法人は、その資産の運用に際して「安定性」を最重要視し、
長期的にキャッシュフローの安定性を高める運用を行うとともに、運用資産の着実な成長を図ることにより、
長期的な安定収益の確保と投資主価値の最大化を目指します。

【募集又は売出しの公募後における売買について】

（1）金融商品取引法第2条第8項第1号に規定する有価証券（以下「有価証券」といいます。）の売買（金融商品取引法第2条第8項第1号に規定する有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公開の審査に係りその公開が開始されてから、発行価格又は売出価格を決定するまでの間（「公募後」という。）において、当該有価証券と同一の銘柄（「同一の銘柄」）である金融商品取引法第2条第16項に規定する有価証券（「同一の銘柄の有価証券」）の売買（「公募後の売買」）（金融商品取引法第2条第8項第1号に規定する有価証券の場合は、当該募集又は売出しに係る有価証券に限る。）を行うことは、原則として禁止されており、また有価証券により当該空売りの対象となる有価証券の借入れ、その決済を行うことはできません。

（2）金融商品取引業者は、（1）に規定する行為者がその行った空売り（空売りに係る有価証券の借入れ、その決済を行うために当該募集又は売出しに係る応募口数、当該募集又は売出し後購入により有価証券を取得することができません。

※1 当「有価証券届出書」の提出日から公開日は、当初届出書提出日から、発行価格及び売出価格を決定するまでの間（「公募後」）において、当該有価証券届出書の記載事項に変更が生じた場合または当該有価証券届出書の記載内容に誤りがあった場合、訂正の届出書を提出することが原則となります。

※2 当「有価証券届出書」の提出日から公開日は、当初届出書提出日から、発行価格及び売出価格を決定するまでの間（「公募後」）において、当該有価証券届出書の記載事項に変更が生じた場合または当該有価証券届出書の記載内容に誤りがあった場合、訂正の届出書を提出することが原則となります。

※3 当「有価証券届出書」の提出日から公開日は、当初届出書提出日から、発行価格及び売出価格を決定するまでの間（「公募後」）において、当該有価証券届出書の記載事項に変更が生じた場合または当該有価証券届出書の記載内容に誤りがあった場合、訂正の届出書を提出することが原則となります。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資（産業不動産投資）に特化することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により発行価格が下落し、損失を被ることがあります。また、地震等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

インベストメント・ハイライト

基本方針　着実な成長

1 高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設の追加取得による資産規模の拡大

- 新規上場後の更なる成長のため、長期的な安定収益の確保を実現できる高機能型物流施設及び専門店集積型商業施設の取得により、運用資産の着実な成長を目指します。

2 大和ハウスグループによるパイプライン・サポートの活用

- 取得予定資産及び新規取得資産(注1)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(注2)であり、また、そのうち新規取得資産は、第三者からの外部物件を大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して取得した物件です。今後も大和ハウスグループによるパイプライン・サポートを最大限活用することにより、取得競争が激化する環境下においても、着実な外部成長を実現していく方針です。

(注1)平成26年2月期に取得したトップモール稲沢(底地)を除いています。
(注2)詳細については、本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本投資法人の沿革と本資産の変遷 (2)本資産の変遷」をご参照ください。

新規取得資産及び取得予定資産

大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得

DプロジェクトI久喜I

DプロジェクトII久喜II

DプロジェクトIII川越I

DプロジェクトIII川越II

DPL大山

Dプロジェクト福岡箱崎

トップモール稲沢(底地)

長期的な安定収益

3 高稼働かつ長期賃貸借契約が締結された資産の取得による安定性の向上

- 新規上場時の物件取得と同様に、稼働率が100%であり、かつ契約期間が10年以上の長期賃貸借契約が締結された新規取得資産及び取得予定資産を取得することで、長期的なキャッシュフローの安定性向上に貢献し、また、ポートフォリオの一層の分散を実現します。

4 安定した財務基盤

- 安定したバンクフォーメーションを維持します。
- 借入れの長期化、金利の固定化、返済期限の分散化により、安定した財務基盤の形成を目指します。

● 新規取得資産及び取得予定資産の概要

物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り	稼働率	取得(予定)日
新規取得資産						
トップモール稲沢(底地)	愛知県稲沢市	1,944	2,320	6.4%	100.0%	平成26年2月25日
取得予定資産						
Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,500	3,690	5.8%	100.0%	平成26年4月 1日
Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	7,200	7,650	5.9%	100.0%	平成26年4月 1日
Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,100	3,320	5.8%	100.0%	平成26年4月 1日
Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,250	4,540	5.9%	100.0%	平成26年4月 1日
DPL犬山	愛知県犬山市	3,380	3,500	5.8%	100.0%	平成26年4月 1日
Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	3,700	3,850	6.0%	100.0%	平成26年4月 1日
合計	—	27,074	28,870	5.9%	100.0%	—

大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得物件 7物件/7物件

平均賃貸借契約残存期間 14.1年

大和ハウスグループの開発物件 6物件/7物件

平均築年数 1.5年

ポートフォリオ・ハイライト

■ 資産規模	32物件	144,163百万円	■ NOI利回り
物流施設	25物件	114,140百万円	■ 平均賃貸借契約期間
商業施設	7物件	30,023百万円	■ 平均賃貸借契約残存期間

■ 着実な成長の実現と長期的な安定収益の確保の軌跡

着実な成長

- 「高機能型物流施設」及び「専門店集積型商業施設」への投資による着実な成長への基盤作り
- 大和ハウスグループとのコラボレーションによる外部成長戦略の遂行
- 第三者からの外部物件取得の実現

	平成25年2月期末	
物件数	24物件	+
大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得比率	87.4%	
NOI利回り	6.5%	
含み益	5,945百万円	+
資産規模(注1)	1,145億円	
■ 物流施設比率 ■ 商業施設比率	77.7% 22.3%	

長期的な安定収益

- ほぼ100%の稼働率の維持
- 長期の賃貸借契約残存期間の確保
- ポートフォリオの一層の分散
- 借入れの長期化、金利の固定化、返済期限の分散化の進展

稼働率	99.99%	+
平均賃貸借契約残存期間	13.0年	+
資産規模上位3物件の割合	36.4%	
借入金総額	61,000百万円	
LTV	47.7%	
長期借入比率	100.0%	
固定金利比率	100.0%	
平均借入期間	4.4年	+

投資主価値の最大化

- 新規上場後の着実な運用により、投資主への安定した運用成果の分配を実現し、本募集に伴い更なる向上を図る
- 着実な運用により、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの増加を図る

	新規上場時（平成24年11月28日）
時価総額	61,270百万円
1口当たりNAV(注2)	262,948円
1口当たり分配金(注3) ■ 予想 ■ 実績	

6.0%
17.2年
12.4年

■ 平均築年数 5.6年
■ 稼働率 99.96%
（取得予定資産取得後）

	平成25年8月期取得資産		平成25年8月期末		取得予定資産及び新規取得資産		取得予定資産取得後
物件	1物件	▶	25物件	+	7物件	=	32物件
	外部からの取得		85.5%		100.0%		88.2%
	7.6%		6.0%		5.9%		6.0%
百万円	120百万円	▶	10,276百万円	+	1,796百万円	=	12,072百万円
億円	+26億円		1,171億円		+271億円		1,442億円
			76.0% / 24.0%				79.2% / 20.8%

資産規模の着実な拡大を目指す

	100.00%	▶	99.99%	+	100.00%	=	99.96%
	15.7年	▶	12.6年	+	14.1年	=	12.4年
			35.6%				28.9%
			63,000百万円				74,500百万円
			48.0%				46.0%
	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
	96.8%		100.0%		100.0%		100.0%
	10.0年	▶	4.6年	+	9.0年	=	5.3年

安定性を最重要視した運用を目指す

	平成25年2月期末	平成25年8月期末	取得予定資産取得後
	82,102百万円	78,426百万円	
	266,548円	284,220円	309,023円
	3,210円 / 3,639円	7,700円 / 8,028円	

1口当たり分配金及び1口当たりNAVの増加を図り、投資主価値の更なる向上を目指す

取得予定資産

D PROJECT KUKI I

L-B-20 Dプロジェクト久喜Ⅰ

スペック

- 延床面積約6,870坪、3階建で物流会社が利用
- 天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.6m×10.0m、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機4基と汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応可能
- トラックバースは3面に配置されており、北側は33mの庇が配置された荷捌き場があるため、雨天時であっても効率的に入出庫を行うことが可能。出入り口は2か所設置

所在地	埼玉県久喜市	賃貸借契約期間	20年
建築時期	平成23年10月5日	賃貸借契約残存期間	17.5年
取得予定価格	3,500百万円	総賃貸可能面積	22,706.72㎡
鑑定評価額	3,690百万円	賃借人	トランコム株式会社
鑑定NOI利回り	5.8%		

D PROJECT KUKI II

L-B-21 Dプロジェクト久喜Ⅱ

スペック

- 延床面積約15,270坪、3階建で、インターネット通販会社が利用
- 1階は天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡、2～3階は天井高3.5m、床荷重2階1.0t/㎡、3階0.7t/㎡で日用品等の小物中心に保管され、流通加工等が行われる
- 1階の柱間隔10.0m×9.9m、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機3基、両面にトラックバースが設置され、オペレーションを効率的に行うことができる。屋上には太陽光パネルを設置

所在地	埼玉県久喜市	賃貸借契約期間	10年
建築時期	平成25年6月21日	賃貸借契約残存期間	9.3年
取得予定価格	7,200百万円	総賃貸可能面積	50,490.00㎡
鑑定評価額	7,650百万円	賃借人	株式会社カブシキネットショッピング
鑑定NOI利回り	5.9%		

立地

- 東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号線の至近に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好
- 埼玉県内や首都圏全域への集配送が可能であり、工場の多い東北方面からの中継地点としても機能。今後の圏央道延伸は配送エリアの広域化にプラス
- 用途地域が工業専用地域であり物流集積エリアに立地しているため、24時間稼働が可能

ロプロジェクト久喜I

ロプロジェクト久喜I

ロプロジェクト久喜I

ロプロジェクト久喜II

取得予定資産

D PROJECT KAWAGOE I

L-B-22 Dプロジェクト川越Ⅰ

スペック

- 延床面積約4,890坪、3階建で、食品卸会社（食品、飲料品）が首都圏西部を管轄する拠点として利用
- 天井高7.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.0m×10.9m、貨物用エレベーター2基、垂直搬送機3基と汎用性を備えL字型の2面トラックバース、貨物用エレベーターや2か所の出入り口の設置により配送効率を確保
- 56台駐車可能な乗用車駐車スペースが設置され、施設の屋上は緑化により環境に配慮

所在地	埼玉県川越市	賃貸借契約期間	15年
建築時期	平成23年4月30日	賃貸借契約残存期間	12.1年
取得予定価格	3,100百万円	総賃貸可能面積	16,150.88㎡
鑑定評価額	3,320百万円	賃借人	大和物流株式会社
鑑定NOI利回り	5.8%		

D PROJECT KAWAGOE II

L-B-23 Dプロジェクト川越Ⅱ

スペック

- 延床面積約6,010坪、2階建で、食品を中心とした東日本をカバーするマザーセンターとして利用
- 天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11.0m×9.6m、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機5基と汎用性が高く、1、2階部分の一部に冷凍倉庫、冷蔵倉庫、定温倉庫を設置。トラックバースもドックシェルターを両面に併設し、2か所の出入り口を設置
- 100台駐車可能な乗用車駐車スペースが設置され、施設の屋上は緑化により環境に配慮

所在地	埼玉県川越市	賃貸借契約期間	15年
建築時期	平成24年9月3日	賃貸借契約残存期間	13.4年
取得予定価格	4,250百万円	総賃貸可能面積	19,872.00㎡
鑑定評価額	4,540百万円	賃借人	大和物流株式会社
鑑定NOI利回り	5.9%		

立地

- 首都圏の主要環状線である国道16号線や都心部へ向かう国道254号線により、埼玉県内をはじめ、八王子方面も含めた都内を配送ルートに捉えることができ、周辺エリアで希少性の高い大型物件
- 近傍の圏央道「川島IC」、関越自動車道「川越IC」の利用により首都圏を広範囲にカバーし、圏央道延伸後は東北地方等までカバーできる好立地の広域物流拠点
- 埼玉県企業局による分譲地の川越第2産業団地内に立地し、大型車のアクセスもよく、24時間稼働が可能

取得予定資産

DPL INUYAMA

L-B-24 DPL犬山 DPL

立地・スペック

- 東名高速道路・名神高速道路「小牧IC」へ約6km、国道41号線へ約3kmと高速道路・主要幹線へのアクセスに優れ、中部圏の広域配送における物流要衝として拠点性の高い立地
- 大工場が建ち並ぶ「犬山工業団地」内に立地し、24時間稼働が可能
- 延床面積約6,310坪、3階建で、大手3PL事業者が一棟利用。南側バースは29台接車可能で、トラックヤードや待機スペースも十分広い。大型車両の待機駐車場15台分を備え、乗用車駐車スペースは47台程度を確保
- 天井高6.5m、床荷重1.5t/㎡以上を確保し、柱間隔は11.0m×11.5mと広く、エレベーター2基、垂直搬送機4基を備え、作業効率性と保管能力を有する仕様

所在地	愛知県犬山市
建築時期	平成25年9月16日
取得予定価格	3,380百万円
鑑定評価額	3,500百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
賃貸借契約期間	15年
賃貸借契約残存期間	14.5年
総賃貸可能面積	21,628.50㎡
賃借人	佐川グローバルロジスティクス株式会社

D PROJECT FUKUOKA HAKOZAKI

L-B-25 Dプロジェクト福岡箱崎

立地・スペック

- 都市インフラ機能がコンパクトに集積した福岡市内の物流要衝に位置。博多港湾至近立地で中心市街地に近接
- 福岡都市高速香椎線「箱崎IC」へ500m圏、同松原線「貝塚IC」へ約1kmで九州自動車道利用により九州北部を中心にエリアー帯を管轄する配送拠点としても機能。JR貨物「福岡貨物ターミナル」駅にも近接し、福岡空港へは約7kmと非常に良好な交通アクセス
- 延床面積約10,080坪、4階建で、有力物流事業者が利用。東側バースは大型車両16台が接車可能で、大型車両の待機駐車場23台分、乗用車駐車スペース72台程度を確保
- 天井高6.0m、床荷重約1.5t/㎡を確保し、柱間隔は10.6mで、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機6基を備え、作業効率性と保管能力を有する仕様。事務室・休憩室・乗用エレベーター等は建物南サイドに配置され、施設の分割利用が可能

所在地	福岡県福岡市
建築時期	平成24年10月1日
取得予定価格	3,700百万円
鑑定評価額	3,850百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
賃貸借契約期間	20年
賃貸借契約残存期間	18.5年
総賃貸可能面積	24,710.80㎡
賃借人	株式会社ナカノ商会

新規取得資産

TOP MALL INAZAWA (LAND)

R-R-3 トップモール稲沢(底地)

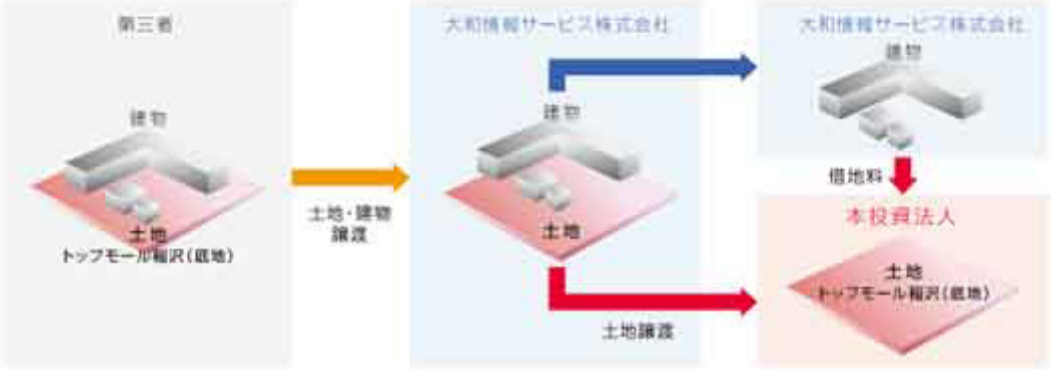
立地・商圏

- 名古屋市のベッドタウンである愛知県稲沢市に所在。本物件の北側の「国府宮」駅から「稲沢」駅にかけては居住密度が高く、東側一帯にも宅地が広がり、居住地に囲まれた立地
- 食品スーパーのアオキスーパー、ホームセンターのケーヨーデイツーを核店舗に、しまむら、ジップドラッグ他、飲食店等の競争力を有するテナントで構成され、道路からの視認性も良好
- 商圏距離別人口は1km圏8.9千人、3km圏78千人、5km圏183千人、加えて乗用車保有率が非常に高く、3km圏と5km圏では若いファミリー層も多い

所在地	愛知県稲沢市	賃貸借契約期間	20年
建築時期	—	賃貸借契約残存期間	20年
取得価格	1,944百万円	総賃貸可能面積	31,981.70㎡
鑑定評価額	2,320百万円	賃借人	大和情報サービス株式会社
鑑定NOI利回り	6.4%		

■ 大和ハウスグループとのコラボレーションによる外部物件の取得

本物件は、第三者からの外部物件を大和ハウスグループの1社である大和情報サービス株式会社が取得した後に、土地のみを本投資法人に譲渡する取引を行っており、大和ハウスグループとのコラボレーションを活用して取得したものです。



高機能型物流施設への投資

高機能型物流施設は、物流施設として求められる立地及びスペック並びに幅広い物流テナントのニーズに適応できる汎用性等の特徴に照らして、長期安定的なキャッシュフローの確保を実現できる運用資産であると、本投資法人は考えています。

● 物件選定基準

立　地

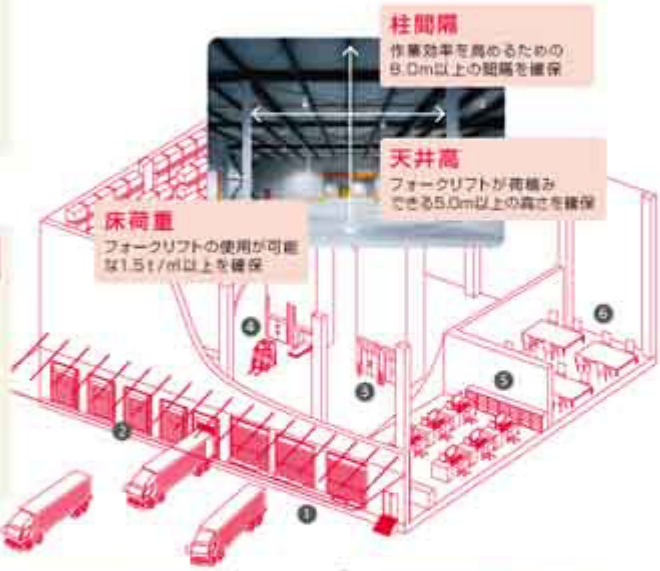
- 消費地及び生産地への近接性
- 消費地及び生産地を結びつける交通ネットワーク（高速道路、空港、港湾等）へのアクセス
- 労働力確保の容易さや通勤利便性の高さ

×

スペック

- スペース・仕様（原則）
  - ・一定規模以上の延床面積（6,000㎡以上）
  - ・床荷重（1.5t/㎡以上）
  - ・天井高（5.0m以上）
  - ・柱間隔（8.0m以上）
- 規模と取扱荷物、配送頻度等に適した設備（接車バース等）の設置

競争力のある設備・仕様を備えた
高機能型物流施設



❶

接車バース
荷役効率を高めるための十分な接車バース数

❷

ドックシェルター
荷役作業の際の外気・雨風・湿気・塵などの侵入を防止

❸

エレベーター
施設内での流通効率を高めるための十分な基数

❹

垂直搬送機
効率的な荷物搬送を行うための十分な基数

❺

事務所スペース
従業員のための良好な職場環境

❻

休憩室
スタッフに配慮した労働環境の整備

（注）消費地及び生産地、物流費等を、上記仕様の全てを備えているものでなければ、

専門店集積型商業施設への投資

専門店集積型商業施設は、商業施設として長期的かつ安定的な集客力を維持するために求められる要件として、幹線道路、生活道路、市街地からのアクセスが良好であること、各業種において競争力のある専門店を中心とした施設であること、生活に密着した認知度の高いテナント構成であること、核テナント(注1)との賃貸借契約が長期で締結されていること、中長期的に安定した稼働率が見込めること等の特徴に照らして、長期安定的なキャッシュフローの確保を実現できる運用資産であると、本投資法人は考えています。

● 物件選定基準

立　地

- 長期的かつ安定的な集客力の維持
  - ・幹線道路、生活道路、市街地からのアクセス
  - ・施設自体の視認性の高さ
- 商圏や地域の特性に合致した施設特性
  - ・フロア構成、駐車場台数等
  - ・商圏特性に応じた適切な規模

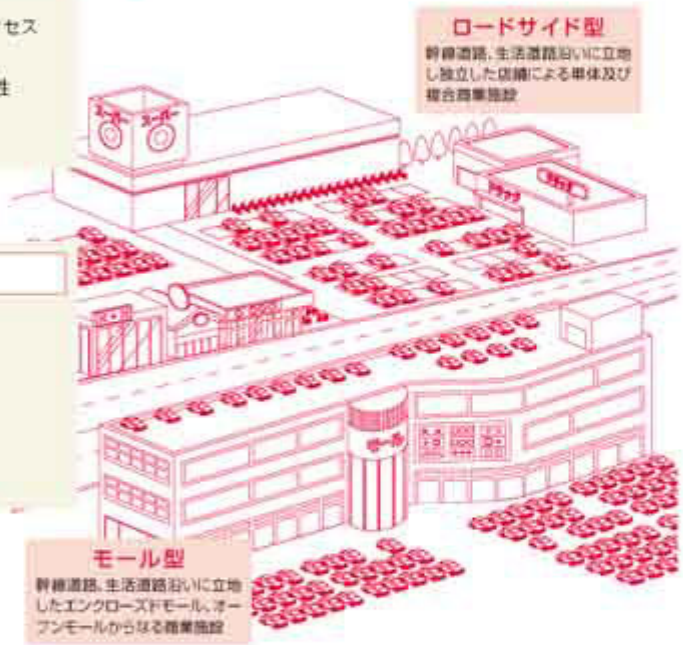
×

テナント

- 競争力のある専門店を中心とした施設
- 生活に密着した認知度の高いテナント構成
- 核テナント(注1)との長期賃貸借契約
- 中長期的に安定した稼働率

(注1) 核テナントは、ODS-G2上のテナントをいいます。

競争力のある専門店を中心とする
専門店集積型商業施設



● 取得済資産及び新規取得資産の主なテナント(注2)(注3)

(注2) 上記テナントに本・底地で出店する事業用不動産を賃貸するテナントも含まれます。
(注3) 取得済資産及び新規取得資産について、上記テナントの全てが入居しているものではありません。

大和ハウスグループとのコラボレーション（外部成長戦略）

大和ハウスグループの概要

大和ハウスグループは、「人・街・暮らしの価値共創グループ」の理念を掲げて、戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設、健康余暇及びその他の8事業を主として行っており、生活基盤産業への総合的な事業を展開しています。

● 大和ハウスの概要

商号	大和ハウス工業株式会社
本社所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号
創業	昭和30年4月5日
社員数（連結）	30,361名（臨時雇員を除く。平成25年3月31日現在）
グループ会社数	連結子会社104社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社20社及び持分法非適用関連会社2社（平成25年12月31日現在）
国内営業拠点（単体）	85拠点（平成25年3月31日現在）
長期信用格付（本書の日付現在）	株式会社格付投資情報センター（R&I）AA−（安定的）（公表日：平成25年3月27日） 株式会社日本格付研究所（JCR）AA（安定的）（公表日：平成25年12月18日）

● 大和ハウスの連結売上高・連結営業利益構成比

出所：大和ハウス工業株式会社「2013アニュアルレポート」
（注）連結売上高構成比は内部取引控除前の数値を表示。連結営業利益構成比は本部費用控除前の数値を表示。

Daiwa House Group

- 物流施設及び商業施設の企画開発等はいずれも大和ハウスグループの中核事業のひとつ
- 本投資法人に優先的売買交渉権の付与等を行うパイプライン・サポート契約の締結
- 本資産運用会社と物流施設及び商業施設の開発に関する情報を共有

大和ハウスのREIT事業への強いコミットメント

- 大和ハウスは、特に事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業の3分野を重点投資分野と位置付け、不動産開発事業に資金を重点的に投下していく方針
- 大和ハウスが平成25年11月8日に公表した第4次中期経営計画における大和ハウスグループの3か年の投資計画額は総額6,500億円であり、そのうち不動産開発事業に4,000億円を投資する方針
- 大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、本投資口について継続保有する方針

（注）大和ハウスの第4次中期経営計画について、大和ハウスが平成25年11月8日付で公表した「大和ハウスグループ 第4次中期経営計画（2014年3月期～2016年3月期）」に基づいて記載しています。なお、当該計画は、平成25年11月8日現在の大和ハウスの見解に基づいたものであり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実施を保証又は約束するものではありません。加えて、上記重点投資分野の不動産開発事業で生じる事業施設事業、商業施設事業及び賃貸住宅事業それぞれに対する投資金額の内訳は、本書の日付現在、決定されていません。また、当該計画の結果、大和ハウスグループが取得又は開発することとなる物件について、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。

大和ハウスグループの物流施設及び商業施設の強み

物流施設部門では、クライアントの物流事業を成功に導くための総合的なサポートを提供しています。

物流施設部門

1. テナントニーズを反映した企画・開発
2. テナントニーズを具現化する建設力
3. 立地の選定力
4. 全国的な物流事業者及び荷主企業とのネットワーク
5. 物流施設の建設提案から始まるテナントとの強固なリレーション
6. グループ力を活用したリーシング力

商業施設部門では、多種多様な店舗開発を手がけており、それぞれに適した運営管理とサポート体制を推進しています。

商業施設部門

1. 地域にあった施設づくり、街づくり
2. 専門テナントの誘致力
3. 企画開発から運営までの総合プロデュース力
4. 全国的な土地情報及びテナントとのネットワーク
5. 優良テナントとのパートナーシップ
6. LOCシステムを通じた土地情報及び出店情報の集積

大和ハウスグループの開発物件・開発中物件一覧

物件名称	分類	所在地	竣工(予定)年月	階数	延床面積(㎡)
物流施設					
Dプロジェクト北八王子A棟	BTS型	東京都八王子市	平成23年 3月	5階建	16,523
Dプロジェクト北八王子B棟	BTS型	東京都八王子市	平成24年 1月	4階建	18,762
Dプロジェクト北八王子C棟	BTS型	東京都八王子市	平成26年 5月	4階建	29,636
Dプロジェクト城南島	BTS型	東京都大田区	平成26年 4月	6階建	49,927
Dプロジェクト久喜菖蒲IB棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成21年12月	1階建	3,225
Dプロジェクト久喜菖蒲IE棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成25年 6月	4階建	27,568
Dプロジェクト久喜菖蒲IIA棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成21年 6月	3階建	28,035
Dプロジェクト久喜菖蒲IIF棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成24年 7月	6階建	47,321
Dプロジェクト久喜菖蒲IIH棟	BTS型	埼玉県久喜市	平成25年 8月	3階建	31,689
Dプロジェクト川越A棟	BTS型	埼玉県川越市	平成22年10月	2階建	27,814
Dプロジェクト八潮	BTS型	埼玉県八潮市	平成23年 6月	3階建	23,055
Dプロジェクト松戸A棟	BTS型	千葉県松戸市	平成22年10月	4階建	34,122
Dプロジェクト松戸B棟	BTS型	千葉県松戸市	平成23年 3月	5階建	21,125
Dプロジェクト西淀川II	BTS型	大阪府大阪市	平成23年 4月	4階建	39,585
Dプロジェクト仙台泉IA	BTS型	宮城県仙台市	平成26年 4月	2階建	12,774
Dプロジェクトひびき灘	BTS型	福岡県北九州市	平成20年 8月	2階建	23,934
DPL三郷	マルチテナント型	埼玉県三郷市	平成25年 7月	5階建	72,988
DPL相模原	マルチテナント型	神奈川県相模原市	平成25年12月	5階建	102,918
DPL横浜大黒	マルチテナント型	神奈川県横浜市	平成26年 3月	6階建	149,339
DPL福岡糟屋	マルチテナント型	福岡県糟屋郡	平成26年 4月	6階建	96,766
商業施設					
フォレオ菖蒲	ロードサイド型	埼玉県久喜市	平成22年 4月	1階建	19,287
フォレオ博多	モール型	福岡県福岡市	平成20年 1月	3階建	29,023
フォレオ大津一里山	モール型	滋賀県大津市	平成20年10月	地下1階、2階建	66,038
イーアスつくば	モール型	茨城県つくば市	平成20年 9月	4階建	125,249

(注1) 大和ハウス工業株式会社
(注2) 上記各物件には、本書の日付現在、開発中のものが含まれています。また、上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はないものです。

大和ハウスグループとのコラボレーション（外部成長戦略）

首都圏における大和ハウスグループの開発物件

● 首都圏の物流施設及び商業施設の開発状況

1 Dプロジェクト北八王子A棟

2 Dプロジェクト北八王子B棟

3 Dプロジェクト北八王子C棟

4 Dプロジェクト城南島

5 Dプロジェクト久喜菖蒲IB棟

6 Dプロジェクト久喜菖蒲IE棟

7 Dプロジェクト久喜菖蒲IIA棟

8 Dプロジェクト久喜菖蒲IIF棟

9 Dプロジェクト久喜菖蒲IIH棟

10 Dプロジェクト川越A棟

11 Dプロジェクト八潮

12 Dプロジェクト松戸A棟

13 Dプロジェクト松戸B棟

14 DPL三郷

15 DPL相模原

16 DPL横浜大黒

17 フォレオ菖蒲

18 イーアスつくば

久喜エリア開発経緯

大和ハウスグループは、圏央道周辺地域において、ほぼ未開発であった平成18年に総敷地面積約46,000坪の区画整理地を取得し、総延床面積約58,000坪の物流施設8物件の開発を行いました。当該エリアは、東北自動車道久喜ICを利用可能なため東北中核都市への交通利便性が高く、また、部分的に開通している圏央道が将来的に全面開通し、新設された久喜白岡ジャンクションにおいて東北自動車道と繋がることが予定されています。その結果、東京都心部をはじめ、埼玉県・千葉県・神奈川県への配送が容易となるため、大和ハウスグループは、首都圏全域を配送エリアとしてカバー可能な物流立地として将来性が高いと判断し、近隣地でも物流施設の開発を行っています。また、大和ハウスグループは、隣接地では13テナントで構成された複合商業施設の開発も行いました。

出所：大和ハウス工業株式会社
（注）上記各物件に、未竣工の計画段階、開発中のものが含まれています。なお、上記各物件について、未竣工の計画段階、開発予定資産に該当する物件以外に本投資法人が取得する予定はありません。

大和ハウスグループとのコラボレーション（内部成長戦略）

長期賃貸借契約、固定賃料による安定した収益の確保

本投資法人は、物流施設及び商業施設について、他の用途の不動産と比較した場合、法人テナントとの長期賃貸借契約の締結が可能であり、かつ稼働率も高い水準で安定しているという傾向があるため、長期にわたる安定的な収益の確保に適したアセットタイプであると考えています。

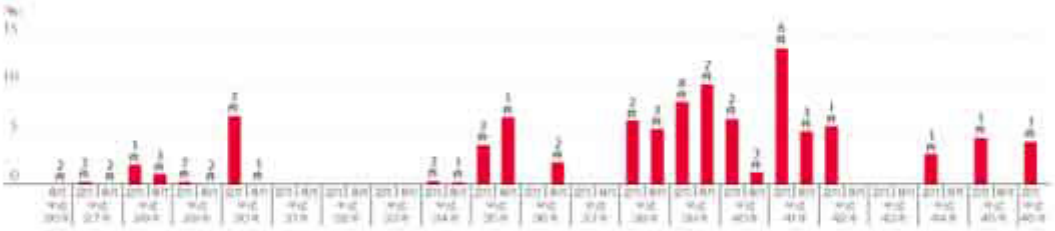
賃貸借契約の状況（取得予定資産取得後）

■10年以上 98.1% 9,743百万円
■10年未満 1.9% 186百万円

■15年以上 20.2% 2,007百万円
■10年以上15年未満 58.2% 5,775百万円
■5年以上10年未満 12.1% 1,202百万円
■5年未満 9.5% 945百万円

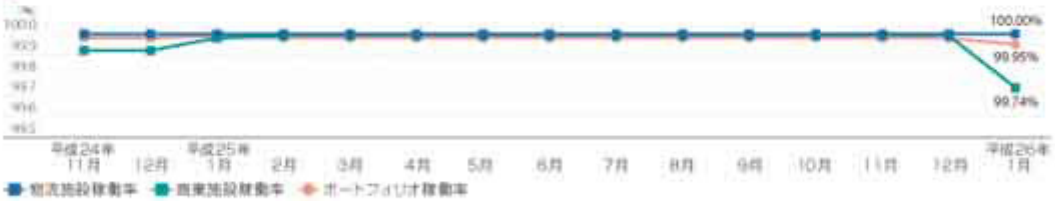
■ 固定賃料 100.0%

賃貸借契約の満了時期の分散状況（取得予定資産取得後）（賃貸面積ベース）



■ 比率（賃貸面積ベース）

稼働率の推移（各月末時点）



ライフサイクルコストの最適化 ―アクロスモール新鎌ヶ谷のリニューアル工事―

消費電力量、CO2排出量を削減するために、共用部照明をLED照明とする等、リニューアル工事を実施し、マスターリース契約の賃料を増額

投資額	55,500千円
年間賃料	546,000千円（増額前）▶ 551,400千円（増額後）
鑑定評価額	6,970百万円（増額前）（平成25年2月28日時点）▶ 7,270百万円（増額後）（平成25年8月31日時点）

財務基盤の安定性の向上(財務戦略)

計画的かつ機動的な財務戦略による財務健全性の確保

新規借入れの予定(借入れ実行予定日:平成26年4月1日)

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れ(以下「新規借入れ」といいます。)を本募集後に行います。

区分	借入先	借入期間	借入金額(百万円)	利率
長期	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行	7年	3,000	全銀協3か月日本円TIBOR+0.50%(金利スワップ契約により金利を固定化)
	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行	8年	3,500	全銀協3か月日本円TIBOR+0.55%(金利スワップ契約により金利を固定化)
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、日本政策投資銀行	10年	3,000	全銀協3か月日本円TIBOR+0.65%(金利スワップ契約により金利を固定化)
	三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行、日本政策投資銀行	12年	2,000	全銀協3か月日本円TIBOR+0.95%(金利スワップ契約により金利を固定化)
合計		―	11,500	―

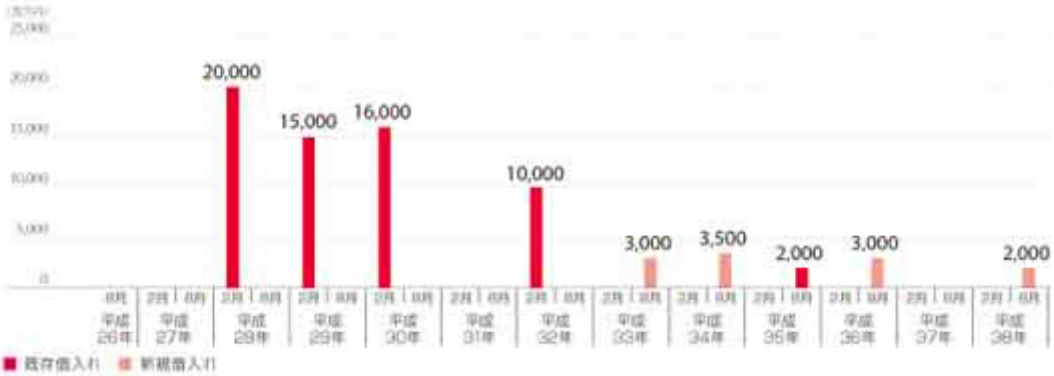
(注)[illegible]

借入状況(新規借入れ実行後)

借入金総額	74,500百万円
長期借入比率	100.0%
固定金利比率	100.0%
平均借入残存期間	4.2年
コミットメントライン	10,000百万円

借入先内訳(新規借入れ実行後)

借入れの返済期限の分散(新規借入れ実行後)



信用格付の状況(本書の日付現在)

信用格付業者	長期発行体格付
JCR(株式会社日本格付研究所)	AA―(安定的)

(注)[illegible]

ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概要

● ポートフォリオ一覧

物件番号	信託不動産（物件名称）	所在地	取得（予定）日	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）(注)	賃貸可能面積（㎡）
L-B-1	Dプロジェクト町田	東京都町田市	平成24年11月29日	7,600	5.3	50,490.39
L-B-2	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	平成24年11月29日	12,600	8.7	62,394.17
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	平成24年11月28日	2,600	1.8	14,240.84
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	平成24年11月29日	4,440	3.1	11,289.91
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	平成24年11月28日	7,700	5.3	36,515.81
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	平成24年11月29日	21,400	14.8	72,320.01
L-B-7	Dプロジェクト西浜	千葉県富津市	平成24年11月28日	2,550	1.8	11,663.39
L-B-8	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	平成24年11月28日	5,100	3.5	29,232.53
L-B-9	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	平成24年11月28日	6,650	4.6	43,723.70
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	平成24年11月29日	900	0.6	7,869.91
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	平成24年11月28日	4,600	3.2	11,151.51
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	平成24年11月28日	600	0.4	6,749.10
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	平成24年11月29日	1,000	0.7	9,558.32
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	平成24年11月28日	1,250	0.9	11,052.27
L-B-15	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	平成24年11月29日	2,880	2.0	17,448.86
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	平成24年11月28日	950	0.7	6,737.53
L-B-17	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	平成24年11月28日	990	0.7	5,093.51
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	平成24年11月29日	3,100	2.2	24,729.56
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	平成24年11月29日	2,100	1.5	8,826.00
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	平成26年 4月 1日	3,500	2.4	22,708.72
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	平成26年 4月 1日	7,200	5.0	50,490.00
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	平成26年 4月 1日	3,100	2.2	16,150.88
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	平成26年 4月 1日	4,250	2.9	19,872.00
L-B-24	DPL犬山	愛知県犬山市	平成26年 4月 1日	3,380	2.3	21,628.50
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	平成26年 4月 1日	3,700	2.6	34,710.80
物流施設25物件 計				114,140	79.2	606,448.22
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	平成19年12月12日	7,419	5.1	41,742.84
R-M-2	フォレオひらかた	大阪府枚方市	平成20年12月11日	5,040	3.5	16,380.78
R-M-3	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	平成20年12月11日	5,360	3.7	9,705.31
R-M-4	ウニクス高崎	群馬県高崎市	平成25年 3月27日	2,570	1.8	9,277.08
R-R-1	ライフ相模原若松店	神奈川県相模原市	平成20年12月11日	1,650	1.1	2,973.44
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	平成24年11月29日	6,040	4.2	19,845.72
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	愛知県稲沢市	平成26年 2月25日	1,944	1.3	31,981.70
商業施設7物件 計				30,023	20.8	131,906.87
ポートフォリオ32物件 合計				144,163	100.0	738,355.09

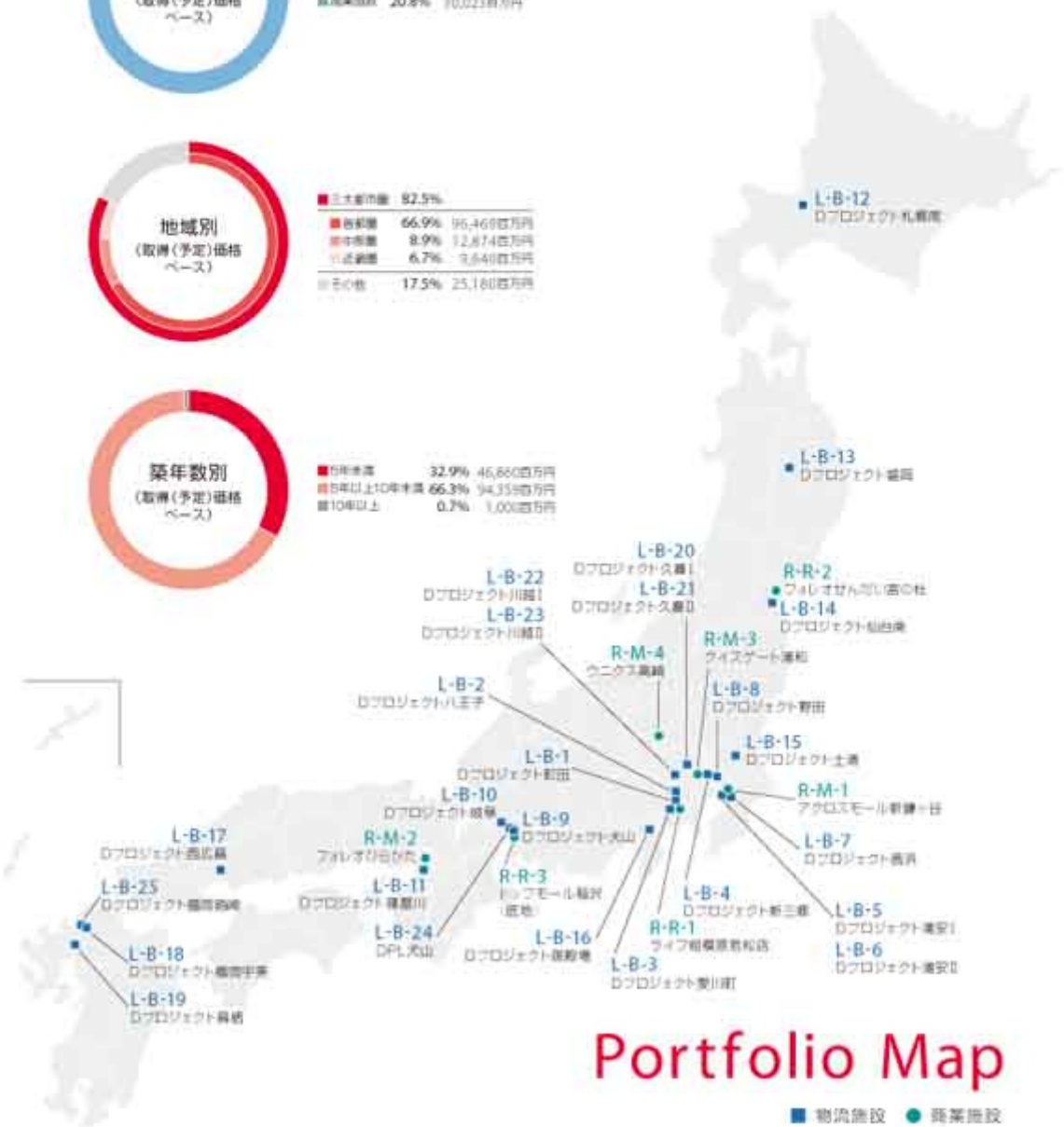
（注）投資比率は、取得価格、新規取得資産及び取得予定資産の取得（予定）時点の価格に対する、各物件の取得（予定）時点の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と一致しない場合があります。

● ポートフォリオの状況

■物流施設 79.2% 114,140百万円
■商業施設 20.8% 30,023百万円

■三大都市圏 82.5%
■首都圏 66.9% 96,469百万円
■中部圏 8.9% 12,874百万円
■近畿圏 6.7% 9,640百万円
■その他 17.5% 25,180百万円

■5年未満 32.9% 46,860百万円
■5年以上10年未満 66.3% 94,359百万円
■10年以上 0.7% 1,000百万円



Portfolio Map

■ 物流施設 ● 商業施設

取得済資産

L-B-6
Dプロジェクト浦安Ⅱ

L-B-5
Dプロジェクト浦安Ⅰ

L-B-9
Dプロジェクト八潮

L-B-1
Dプロジェクト和光

L-B-7
Dプロジェクト西淀

L-B-8
Dプロジェクト野田

L-B-10
Dプロジェクト東京湾

L-B-2
Dプロジェクト八王子

L-B-13
Dプロジェクト福岡

L-B-3
Dプロジェクト堺

L-B-4
Dプロジェクト新三郷

L-B-11
Dプロジェクト東京湾

R-M-1
アクロスモール新鎌ヶ谷
スポーツクラブNAS

L-B-17
Dプロジェクト西広島

L-B-19
Dプロジェクト高槻

L-B-18
Dプロジェクト福岡宇美

L-B-10
Dプロジェクト鶴甲

L-B-12
Dプロジェクト札幌南

L-B-13
Dプロジェクト土浦

R-M-2
フォレオひらかた

R-R-1
ライフ相模原若松店

R-M-3
クイズゲート浦和

R-R-2
フォレオせんだい泉の杜

R-M-4
ウニクス高崎

事業環境

物流施設を取り巻く事業環境

● 三大都市圏における賃貸用物流施設の需給動向

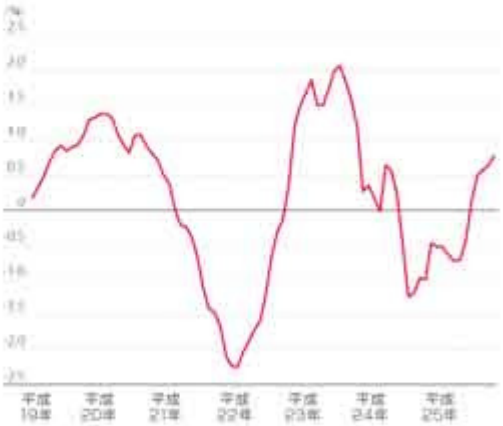
出典：シービーアールイー株式会社「物流マーケットデータ」
（注1）各用語の定義及び作成時の集出方法については、本書「第二部 資産運用報告」の「資産運用の概況」をご参照ください。
（注2）「本投資法人の保有」とは、本書の公表日現在、本投資法人が保有している物件を指します。

● 三大都市圏における賃貸用物流施設の募集賃料動向

出典：シービーアールイー株式会社「物流マーケットデータ」
（注）平均賃料（円／坪）は、各物流施設の延べ床面積を賃料の算出の基礎とした加重平均値

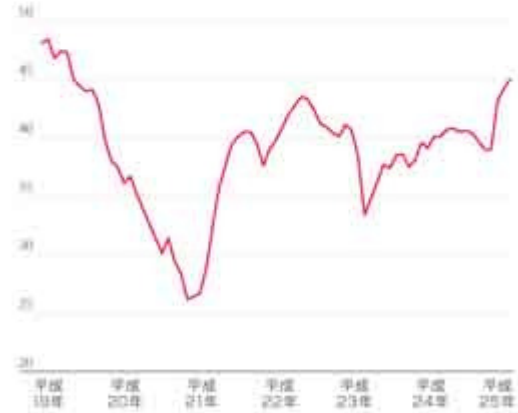
商業施設を取り巻く事業環境

● 小売販売額の前年同月比推移



出典：経済産業省「商業動態統計」
（注1）自動車及び燃料販売額を除きます。
（注2）「小売販売額の前年同月比推移」は、小売販売額の12か月移動平均（月次）の前年同月比を記載しています。「小売販売額の12か月移動平均（月次）」の算出方法は、月次小売販売額の対象となる月以前過去12か月分の平均値を、月次小売販売額の当該月以前年以内に当月にせりと過去12か月分の平均値と比較し、その増減割合を百分率で本投資法人が算出しています。

● 消費者態度指数（一般世帯）の推移



出典：内閣府経済社会総合研究所「消費動向調査」
（注）「消費者態度指数」とは、今後半年間における消費者の意識を表す指標として内閣府経済社会総合研究所が公表しています。当該指数は、全国の世帯のうち、単身世帯・学生・単身赴任世帯を除く一般世帯を調査対象とし、「暮らし向き」「収入の増え方」「雇用環境」「耐久消費財の買い時判断」の4つについて今後半年間にどう変化するか、消費者の考え方を調査したものであって、「良くなる」と「やや良くなる」の合計から「悪くなる」と「やや悪くなる」の合計を差し引いた値（「良くなる」を1、「やや良くなる」を0.75、「変わらない」を0.5、「やや悪くなる」を0.25、「悪くなる」を0として加重平均値を算出）を指数化して、当該期間の指数平均値を算出しています。

■ Investment Unit Price and Trading Volume ■

投資口価格及び出来高の推移

（出所）株式会社QUICKによる情報を基に当資産運用会社が作成
（注1）投資口価格は、終値ベースで記載しています。
（注2）平成26年3月10日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、「投資口価格」及び「出来高」は、当該投資口分割による影響を反映し、投資口価格は2で割った数値及び出来高には2を乗じた数値をそれぞれ記載しています。

■ Offering Schedule ■

オファリング・スケジュール（発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合）

日	月	火	水	木	金	土
2/23	24	25	26	27	28	3/1
2	3	4	5	6	7	8
	有価証券届出書提出日					
9	10	11	12	13	14	15
	需要状況等の把握期間			申込期間		
			発行価格等決定日			
16	17	18	19	20	21	22
			払込期日	受渡期日		
23	24	25	26	27	28	29
30	31	4/1	2	3	4	5

（注1）需要状況等の把握期間は、平成26年2月10日（月）から、最短で平成26年3月12日（水）まで、最長で平成26年3月18日（火）までを予定しています。
（注2）発行価格等の決定期間は、平成26年3月12日（水）から平成26年3月18日（火）までを予定していますが、上記第次発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合を示しています。なお、
① 発行価格等決定日が平成26年3月12日（水）の場合、
申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり
② 発行価格等決定日が平成26年3月13日（木）の場合、
申込期間は「平成26年3月14日（金）から平成26年3月17日（月）まで」、払込期日は「平成26年3月20日（木）」、受渡期日は「平成26年3月24日（月）」
③ 発行価格等決定日が平成26年3月14日（金）の場合、
申込期間は「平成26年3月17日（月）から平成26年3月18日（火）まで」、払込期日は「平成26年3月24日（月）」、受渡期日は「平成26年3月25日（火）」
④ 発行価格等決定日が平成26年3月17日（月）の場合、
申込期間は「平成26年3月18日（火）から平成26年3月19日（水）まで」、払込期日は「平成26年3月25日（火）」、受渡期日は「平成26年3月26日（水）」
⑤ 発行価格等決定日が平成26年3月18日（火）の場合、
申込期間は「平成26年3月19日（水）から平成26年3月20日（木）まで」、払込期日は「平成26年3月26日（水）」、受渡期日は「平成26年3月27日（木）」
となりますのでご注意ください。