

平成 28 年 4 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 4 番 8 号  
ニッセイ永田町ビル 7 階  
大和ハウス・レジデンシャル投資法人  
代表者名 執行役員 川西 次郎  
(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 土田 耕一  
問合せ先 取締役財務企画部長 漆間 裕隆  
TEL. 03-3595-1265

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋茅場町二丁目 3 番 6 号  
大和ハウスリート投資法人  
代表者名 執行役員 寛 正澄  
(コード番号: 3263)

資産運用会社名

大和ハウス・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 名島 弘尚  
問合せ先 取締役財務部長 塚本 晴人  
TEL. 03-5651-2895 (代表)

## 国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「DHI」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「DHAM」といいます。）は、本日開催の取締役会において、カスターリア人形町Ⅲ（注）及びロイヤルパークス梅島の取得及び貸借を決定しましたのでお知らせいたします。

また、大和ハウスリート投資法人（以下「DHR」といい、DHI 及び DHR を併せて「両投資法人」と総称します。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下「DHRM」といい、DHAM 及び DHRM を併せて「両資産運用会社」と総称します。）は、本日開催の取締役会において、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）、Dプロジェクトひびき灘、Dプロジェクト盛岡Ⅱ及びスポーツデポ・ゴルフ 5 小倉東インター店の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

本日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、両投資法人は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、DHI を吸収合併存続法人、DHR を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。上記の 6 物件（以下「取得予定資産」と総称します。）の取得は、いずれも、本合併の効力発生等を条件としています。また、DHR の取得予定資産については、本合併後の存続投資法人である DHI が本合併により各取得予定資産に係る売買契約上の買主の地位及び権利義務を承継する予定です。

なお、取得予定資産の取得及び貸借の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）及び各資産運用会社の利益相反取引防止規程に基づき、各投資法人役員会の承認を得ています。

(注) 本書の日付現在の名称はロイジェント人形町ですが、本合併後の存続投資法人による取得後に名称をカスタリア人形町Ⅲに変更する予定であることから、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

## 記

### 1. 取得及び貸借の概要

#### (1) 取得予定資産

信託不動産 (物件名称)	用途	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得先
那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	複合施設 (注1)	平成28年9月28日	7,600	大和ハウス工業株式会社 DO 新都心開発特定目的会社
Dプロジェクトひびき灘	物流施設		2,080	大和ハウス工業株式会社
Dプロジェクト盛岡Ⅱ	物流施設		1,280	大和ハウス工業株式会社
カスタリア人形町Ⅲ	居住施設		2,000	大和ハウス工業株式会社
ロイヤルパークス梅島	居住施設		2,020	大和ハウス工業株式会社
スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店	商業施設		2,230	大和ハウス工業株式会社
合計			17,210	—

(注1) オフィス・ホテル・商業施設の複合施設であり、本合併後の存続投資法人に適用される予定の運用ガイドラインにおいては「その他資産」に分類されます。

(注2) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を除きます。

- (2) 売買契約締結日 : 平成28年4月15日
- (3) 取得予定日 : 平成28年9月28日
- (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金 : 本合併後の存続投資法人において自己資金及び借入金により取得することが予定されています。借入金の詳細については、本合併後の存続投資法人において決定次第お知らせします。
- (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (7) 年間賃料合計(注1) : 1,756百万円
- (8) 敷金・保証金合計(注2) : 1,143百万円

(注1) 「年間賃料合計」は、平成28年2月29日現在における各信託不動産の賃貸借契約書に表示された年間賃料又は月額賃料を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。なお、Dプロジェクトひびき灘については、平成28年4月1日現在における信託不動産の賃貸借契約書に基づいて算出しています。

(注2) 平成28年2月29日現在の情報に基づいて記載しています。なお、Dプロジェクトひびき灘については、平成28年4月1日現在の情報に基づいて記載しています。

### 2. 取得及び貸借の理由

本合併後の存続投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、長期的な安定収益の確保を図ることができる判断したため、両投資法人は取得予定資産の取得及び貸借を決定しました。取得予定資産の取得は、全て大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得です。

なお、取得予定資産の賃借人(テナント)に関して、DHIはDHIの平成27年11月24日提出の「不動産

投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に、DHR は DHR の平成 27 年 11 月 25 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に、それぞれ適合していると判断しています。なお、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の取得に際し、DHR は、その賃借人（テナント）に関して、本合併後の存続投資法人に適用される予定のテナント選定基準（賃貸借契約の内容、運営能力、テナントの属性・信用力等）を踏まえた上で、かかる選定基準に適合していると判断しています。

### 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産である不動産信託受益権の概要は、以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、平成 28 年 2 月 29 日現在の情報に基づいて記載しています。

「テナント数」は、平成 28 年 2 月 29 日現在における賃貸借契約書に基づく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借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ています。

#### (1) 那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）

物件名称	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)		用途	その他資産	
			タイプ	オフィス	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権（注 1）				
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 48 年 9 月 30 日		
所在地	地番	沖縄県那覇市おもろまち一丁目 1 番地 2			
	住所	沖縄県那覇市おもろまち一丁目 1 番 12 号			
土地	所有形態	所有権（注 1）	建 物	所有形態	区分所有権（注 1）
	面積	7,880.42 m <sup>2</sup>		延床面積	34,180.43 m <sup>2</sup> （注 2）
	用途地域	近隣商業地域		種類	事務所・店舗・ホテル
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨造
	容積率	400%		階数	地下 1 階地上 19 階建（注 3）
担保設定の有無	なし		建築時期	平成 23 年 7 月 14 日	
<b>建物状況評価の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	平成 28 年 4 月		
短期修繕費	0 千円	PML	1.2%		
長期修繕費	597,524 千円（12 年間）				
<b>設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関</b>					
設計者	株式会社大林組				
構造設計者	株式会社大林組				
施工者	大林組・國場組建設工事共同企業体				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				
構造計算調査機関	—				
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	26,959.99 m <sup>2</sup> （オフィス 15,168.77 m <sup>2</sup> 、ホテル 11,101.24 m <sup>2</sup> 、商業 689.98 m <sup>2</sup> ）				
賃貸面積	26,959.99 m <sup>2</sup> （オフィス 15,168.77 m <sup>2</sup> 、ホテル 11,101.24 m <sup>2</sup> 、商業 689.98 m <sup>2</sup> ）				
稼働率	100.0%	年間賃料	1,021,314 千円（注 4）		

テナント数	1(21)	敷金・保証金	916,061千円(注5)
マスターリース(ML)会社	大和ライフネクスト株式会社(予定)		
マスターリース(ML)種別	パス・スルー型		
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和ライフネクスト株式会社(予定)		
<b>特記事項</b>			
本合併後の存続投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する予定です。他の準共有者はオリックス不動産株式会社およびD0新都心開発特定目的会社の2社です。他の準共有者とは、今後の本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結する予定です。			
<b>物件の特性</b>			
<p>■立地 本物件が所在する「那覇新都心」エリアは、米軍施設跡地の再開発によって整備された新しい街であり、交通利便性も概ね良好であり、行政、業務、商業、住宅の機能を有する複合都市です。本物件は、沖縄都市モノレール線(ゆいレール)「おもろまち」駅から徒歩約5分と利便性が高く、那覇市の中心である「国際通り」までのアクセスも良好です。</p> <p>■テナント構成 本物件の9~18階はホテル用途であり、ダイワロイヤル株式会社の運営する「ダイワロイネットホテル那覇おもろまち」が入居しています。2~8階はオフィス用途であり、保険会社等のコールセンターや情報通信関連企業、その他事業会社が入居しています。1階は商業用途であり、対象不動産や近隣のオフィスワーカー、ホテル利用者、近隣住民をターゲットとしたコンビニエンスストア、飲食店舗等が入居しています。</p> <p>■物件特性 本物件は、オフィスとホテル用途を中心とした複合用途のビルです。オフィスは、基準階面積約650坪と「那覇」エリアで最大級であるほか、天井高2,800mm、OAフロア、個別空調等の高水準の設備を備えた非常に高い競争力を有するビルです。ホテルは、ダブルとツインの合計243室から構成されており、最も小さいタイプでも20㎡であり、同価格帯の他のホテルと比較して広く、利便性と快適性を備えています。</p>			

(注1) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までにすべての共有者が本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分(50%)を取得する予定です。本件建物は区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され、登記されていますが、その区分所有権及び敷地権の全部が不動産信託受益権の対象となっています。

(注2) 区分所有建物の専有部分の床面積ではなく、一棟全体の登記簿上の床面積を記載しています。

(注3) 登記簿上の一棟の建物の構造・階数を記載しています。

(注4) 年間賃料には、変動賃料、駐車場、駐輪場、その他収入等にかかる金額は含みません。

(注5) 敷金・保証金には、駐車場、駐輪場、その他収入等にかかる金額は含みません。

## (2) Dプロジェクトひびき灘

物件名称	Dプロジェクトひびき灘		用途	物流施設	
			タイプ	BTS型	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権(注1)				
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成48年9月30日		
所在地	地番	福岡県北九州市若松区響町3丁目1番地5			
	住所	住居表示未実施			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	39,659㎡		延床面積	19,967.90㎡
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	2階建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成20年9月5日	
<b>建物状況評価の概要</b>					

調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
緊急修繕費	0千円	調査書日付	平成28年4月
短期修繕費	0千円	PML	1.3%
長期修繕費	77,619千円(12年間)		
<b>設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関</b>			
設計者	大和ハウス工業株式会社		
構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
確認検査機関	北九州市		
構造計算調査機関	-		
<b>賃貸借の概要(注2)</b>			
賃貸可能面積	23,933.75 m <sup>2</sup>	テナント数	1
賃貸面積	23,933.75 m <sup>2</sup>	年間賃料	- (注3)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	- (注3)
マスターリース(ML)会社	-		
マスターリース(ML)種別	-		
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和情報サービス株式会社		
賃借人	日本通運株式会社		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	平成28年4月1日から平成33年9月30日まで		
賃料改定	賃料の改定は行わないものとします。		
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。		
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃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賃貸借契約の中途解約を中途解約日の6か月前までに予告し、賃貸人が同意した場合、所定の違約金を支払うことにより賃借人は賃貸借契約を中途解約できるものとします。		
<b>特記事項</b>			
<p>本物件の屋根部分等の賃貸を目的とした、以下の太陽光発電設備設置契約を締結します。</p> <p>契約先：大和ハウス工業株式会社</p> <p>契約締結日：平成28年4月15日</p> <p>契約期間：平成28年9月28日～平成45年1月31日</p> <p>年間使用料：3,300,000円(消費税別)</p>			
<b>物件の特性</b>			
<p>■立地</p> <p>近接するひびきコンテナターミナルは、6万トン級のコンテナ船が寄港可能でありコンテナ輸送における中継拠点としてポテンシャルを有する立地です。また、主要幹線である国道495号までは約1.2km、北九州都市高速に接続する新若戸道路(若戸トンネル)まで約8.5kmに位置し、主要幹線や高速道路の利用により福岡圏の消費地・中継地へのアクセスが可能です。</p> <p>■スペック</p> <p>倉庫1層・事務所2層の延床面積約7,200坪の大型物流センターであり、大型車両が接車可能なトラックバースは260m以上、上部には屋根があり、コンテナや貨物置場、荷捌き場として利用可能です。柱間隔は24mスパンで区画割りされた平屋倉庫で、有効天井高は7.05～8.50m、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>を備え、汎用的で幅広いテナント業種に対応可能です。また事務所は倉庫の両端部に設置されており、分割利用も可能です。</p>			

(注1) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 賃貸借の概要は平成28年4月1日現在の情報に基づいて記載しています。

(注3) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

(3) Dプロジェクト盛岡II

物件名称	Dプロジェクト盛岡II		用途	物流施設	
			タイプ	BTS型	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (注1)				
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成48年9月30日		
所在地	地番	岩手県滝沢市大釜風林3番地15			
	住所	岩手県滝沢市大釜風林3番15号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	14,355 m <sup>2</sup>		延床面積	4,289.89 m <sup>2</sup>
	用途地域	都市計画区域外		種類	倉庫
	建ぺい率	60% (注2)		構造	鉄骨造
	容積率	200% (注2)		階数	平屋建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成27年10月19日	
<b>建物状況評価の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円	調査書日付	平成28年3月		
短期修繕費	0千円	PML	14.5%		
長期修繕費	20,721千円 (12年間)				
<b>設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関</b>					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	大和ハウス工業株式会社				
確認検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社				
構造計算調査機関	-				
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	4,481.00 m <sup>2</sup>	テナント数	1		
賃貸面積	4,481.00 m <sup>2</sup>	年間賃料	-(注3)		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	-(注3)		
マスターリース (ML) 会社	-				
マスターリース (ML) 種別	-				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウス工業株式会社				
賃借人	株式会社ニチレイロジグループ本社				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	平成27年11月1日から平成47年10月31日まで				
賃料改定	賃貸開始日から12年間は、賃料の増減は無いものとし、借地借家法第32条は適用されないものとします。賃貸開始日から12年経過日以降の賃料額は、公租公課の変動、経済状況、近隣の賃貸借の賃料等を参照し、協議の上、改定できるものとします。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃貸借契約の契約期間内は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人が賃借人に対し賃貸借契約の中途解約を中途解約日の6か月前までに予告した場合、所定の違約金を支払うことにより賃借人は賃貸借契約を中途解約できるものとします。なお、賃貸開始日から10年を経過した日以降の中途解約について				

	ては、違約金は発生しません。
特記事項	
該当事項はありません。	
物件の特性	
<p>■立地</p> <p>対象不動産は、盛岡中心部へ約 10km、東北自動車道「盛岡 IC」まで約 6km の「盛岡西リサーチパーク」内に位置します。東北自動車道、一般道の利用により北東北 3 県（青森・秋田・岩手）及び東北エリアの中心消費地と言える仙台地区への配送が可能な拠点であるほか、生産地及び、盛岡中心部への近接性も高いです。また、産業系施設の集積エリアであることから、周辺道路は広く、24 時間稼働も可能な立地であり、周辺環境は良好と言えます。労働力確保の点では、最寄り駅から徒歩圏であるため、従業員を集めやすい環境にあり希少性が高い立地と言えます。</p> <p>■スペック</p> <p>1 階建ての延床面積 1,453 坪の物流施設で、生鮮食品を扱う低温物流センターとして利用されています。基本仕様としては、床荷重は冷凍庫 1.0t/m<sup>2</sup>、その他（冷蔵庫）0.5t/m<sup>2</sup>、天井高は 4.8～5.7m、柱間隔は 12.0m×9.0m となっており、汎用性を有しています。庫内は、冷蔵庫（+15℃、+8℃、0℃）、冷凍庫（-25℃）に区分されており、片面にドッグシェルター18 台分が設置されているため、配送利便性は確保されています。</p>	

(注 1) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

(注 2) 本件土地は都市計画区域外に所在しているため、建築基準法第 3 章の規定の適用はありませんが、滝沢市との間で締結されている「盛岡西リサーチパーク環境形成協定」において定められている、建ぺい率（60%）及び容積率（200%）の制限を記載しています。

(注 3) 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) カスタリア人形町Ⅲ

物件名称	カスタリア人形町Ⅲ		用途	居住施設	
			タイプ (注 1)	コンパクトタイプ (89%) ファミリータイプ (11%)	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権 (注 2)			
信託受託者 (予定)		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 38 年 10 月 31 日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋人形町一丁目 2 番地 10			
	住所	東京都中央区日本橋人形町一丁目 2 番 3 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	529.80 m <sup>2</sup>		延床面積	3,754.28 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建ぺい率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・700%		階数	地下 1 階付 10 階建
担保設定の有無		なし	建築時期	平成 26 年 10 月 24 日	
建物状況評価の概要					
調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
緊急修繕費		0 千円	調査書日付	平成 28 年 4 月	
短期修繕費		0 千円	PML	3.6%	
長期修繕費		19,732 千円 (12 年間)			
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者		大和ハウス工業株式会社			
構造設計者		大和ハウス工業株式会社			
施工者		大和ハウス工業株式会社			

確認検査機関	日本建築検査協会株式会社		
構造計算調査機関	—		
<b>賃貸借の概要</b>			
賃貸可能面積	2,897.06 m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	73 戸
賃貸面積	2,867.16 m <sup>2</sup>	年間賃料	131,190 千円
稼働率	99.0%	敷金・保証金	14,846 千円
マスターリース (ML) 会社	大和リビングマネジメント株式会社		
マスターリース (ML) 種別	パス・スルー型		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社		
<b>特記事項</b>			
該当事項はありません。			
<b>物件の特性</b>			
<p>東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅まで徒歩約 3 分の距離にあり、東京メトロ日比谷線「人形町」駅から「大手町」駅まで約 7 分のため、交通利便性の高い都心接近性に優れた立地です。また、証券業や金融業の中心であり、大手百貨店等の商業施設や老舗の小売店舗が集積する日本橋地区等へ接近しており、賃貸マンションに対する需要の強い地域です。</p> <p>賃貸可能戸数 73 戸（住居：72 戸、店舗：1 区画）、60 m<sup>2</sup>以下のコンパクトタイプをメインとし、中心的な賃料価格帯は 11～12 万円台であり、通勤利便性を重視するアップパーミドルの単身者をターゲットとしています。</p>			

(注 1) タイプは、専有面積 60 m<sup>2</sup>以下をコンパクトタイプ、60 m<sup>2</sup>超をファミリータイプとして分類し記載しています。戸数比率は、取得予定資産の全タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他居住以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸戸数の割合を、小数第 1 位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が 100%にならない場合があります。

(注 2) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

(5) ロイヤルパークス梅島

物件名称	ロイヤルパークス梅島		用途	居住施設	
			タイプ	コンパクトタイプ (31%) ファミリータイプ (69%)	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (注)				
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 38 年 10 月 31 日		
所在地	地番	東京都足立区梅田五丁目 573 番 1			
	住所	東京都足立区梅田五丁目 25 番 33 号			
土地	所有形態	定期借地権	建 物	所有形態	所有権
	面積	4,217.10 m <sup>2</sup>		延床面積	7,913.65 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域		種類	共同住宅・店舗
	建ぺい率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%・300%		階数	8 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	平成 22 年 9 月 8 日	
<b>建物状況評価の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	平成 28 年 4 月		
短期修繕費	0 千円	PML	4.1%		
長期修繕費	91,236 千円 (12 年間)				
<b>設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関</b>					
設計者	大和ハウス工業株式会社				



構造設計者	大和ハウス工業株式会社		
施工者	大和ハウス工業株式会社		
確認検査機関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター		
構造計算調査機関	—		
<b>賃貸借の概要</b>			
賃貸可能面積	6,828.78 m <sup>2</sup>	賃貸可能戸数	97 戸
賃貸面積	6,828.78 m <sup>2</sup>	年間賃料	185,572 千円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	—千円
マスターリース (ML) 会社	大和リビング株式会社		
マスターリース (ML) 種別	賃料保証型 (住宅部分) 及びパス・スルー型 (その他の部分)		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和リビング株式会社		
<b>特記事項</b>			
借地権の概要は以下のとおりです。			
底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成20年3月31日から62年間			
<p>(1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。</p> <p>(2) 底地権者への月額支払賃料は、2,699千円です（平成27年度）。なお、支払賃料は、土地公租公課の変動に従って毎年改定されます。また、消費者物価指数の変動に従って3年に一度改定されます。</p> <p>(3) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は1億3,100万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。</p>			
<b>物件の特性</b>			
東武スカイツリーライン「梅島」駅まで徒歩約5分の距離にあり、「北千住」駅で東京メトロ千代田線に乗り換えて「大手町」駅まで約30分です。また、東武スカイツリーラインは東京メトロ日比谷線と直通運転しており都内各所への交通利便性も概ね良好です。近隣地域は「西新井駅西口周辺地区防災街区整備地区計画」により整備された住宅地域であり、都心接近性が比較的良好で、梅島駅周辺の旧日光街道沿いには日用品店舗や飲食店等も多く、生活利便性及び居住環境も良好です。			

(注) 本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本合併後の存続投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

(6) スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店

物件名称	スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店		用途	商業施設	
			タイプ	ロードサイド型	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類		不動産信託受益権			
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成48年9月30日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番地116			
	住所	福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	6,789.55 m <sup>2</sup>		延床面積	6,506.99 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域		種類	店舗
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造

	容積率	200%		階数	3階建
	担保設定の有無	なし		建築時期	平成19年10月31日
<b>建物状況評価の概要</b>					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0千円		調査書日付	平成28年4月	
短期修繕費	0千円		PML	0.5%	
長期修繕費	160,912千円(12年間)				
<b>設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関</b>					
設計者	大和ハウス工業株式会社				
構造設計者	大和ハウス工業株式会社				
施工者	株式会社大林組				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				
構造計算調査機関	株式会社計画技術研究所				
<b>賃貸借の概要</b>					
賃貸可能面積	8,899.89㎡		テナント数	1	
賃貸面積	8,899.89㎡		年間賃料	-(注)	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	-(注)	
マスターリース(ML)会社	-				
マスターリース(ML)種別	-				
プロパティ・マネジメント(PM)会社	大和情報サービス株式会社				
賃借人	-(注)				
契約形態					
契約期間					
賃料改定					
契約更新					
中途解約					
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					
<b>物件の特性</b>					
<p>■立地 本物件は九州自動車道小倉東 IC、北九州都市高速道路出入口(長野出入口)のそばに位置し、また小倉東 IC と北九州市中心部を結ぶ国道 10 号など、幹線道路や居住地が狭いエリアに集中しており広域型の商業施設にとって、ポテンシャルの高いエリアと言えます。サンリブシティ小倉を中心に、家電、ホームセンター、家具・インテリアなどロードサイド型店舗が集積しています。</p> <p>■テナント構成 1 階がゴルフ用品専門店「ゴルフ 5」、2 階が総合スポーツ用品専門店「スポーツデポ」で構成されています。売場面積は合計で約 4,945 ㎡、駐車場は 234 台を有し、総合スポーツ専門店としても大型の部類に入ります。</p> <p>■商圈特性等 商圈距離別人口は、1km圏 1.1 万人、3km圏 9.7 万人、5km圏 26 万人で、5km圏で 26 万人は地方としては恵まれたボリュームと言えます。年代別人口でみると、3km圏では福岡県の平均に比べ 30 歳代の団塊ジュニア世代と 10 歳未満の子供層の比率が高く、また 5km圏・10km圏では 60 歳代の団塊世代の比率が比較的高い商圈です。</p>					
商圈人口	本物件からの距離	1km圏	3km圏	5km圏	
平成 27 年	人口(人)	11,388 人	97,044 人	260,364 人	
	世帯数(世帯)	5,329 世帯	45,102 世帯	127,442 世帯	

平成 26 年	人口 (人)	11,369 人	97,611 人	261,871 人
	世帯数 (世帯)	5,284 世帯	45,033 世帯	127,081 世帯
				出典：住民基本台帳

(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. 取得先の概要

那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)、D プロジェクトひびき灘、D プロジェクト盛岡Ⅱ、カスタリア人形町Ⅲ、ロイヤルパークス梅島、スポーツデポ・ゴルフ 5 小倉東インター店

(1)	名 称	大和ハウス工業株式会社
(2)	所 在 地	大阪府大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大野 直竹
(4)	事 業 内 容	総合建設業
(5)	資 本 金	161,699 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
(6)	設 立 年 月 日	昭和 22 年 3 月 4 日
(7)	純 資 産	1,204,641 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
(8)	総 資 産	3,215,982 百万円 (平成 27 年 12 月 31 日現在)
(9)	大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 5.5% (平成 27 年 9 月 30 日現在)
(10)	両投資法人・両資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	当該会社は、平成 28 年 2 月 29 日現在において、DHI の発行済投資口総数の 10.1%の投資口及び DHR の発行済投資口総数の 12.2%の投資口を保有しています。また、当該会社は、平成 28 年 3 月 31 日現在において、両資産運用会社の各発行済株式総数の 100.0%を保有しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	人 的 関 係	平成 28 年 3 月 31 日現在において、DHAM の役職員のうち 14 名、また、DHRM の役職員のうち 14 名が当該会社からの出向者です。
	取 引 関 係	当該会社は、両投資法人の PM 業務等受託先及び両投資法人が保有する不動産の賃借人です。当該会社は、DHI 及び DHAM との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書、並びに、DHR 及び DHRM との間でパイプライン・サポート等に関する覚書を締結しています。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、両投資法人及び両資産運用会社の関連当事者に該当しません。

那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)

(1)	名 称	DO 新都心開発特定目的会社
(2)	所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
(3)	代表者の役職・氏名	取締役 海田 雅人
(4)	事 業 内 容	① 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 ② その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
(5)	資 本 金	100,000 円
(6)	設 立 年 月 日	平成 19 年 11 月 13 日
(7)	純 資 産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
(8)	総 資 産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
(9)	出 資 者 の 概 要	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。

(10) 両投資法人・両資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	両投資法人及び両資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、両資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が当該会社へ優先出資をしています。
人 的 関 係	両投資法人及び両資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	両投資法人及び両資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、両投資法人及び両資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、両資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が優先出資を行っている特別目的会社です。

## 5. 利害関係人等との取引

取得先及び D プロジェクト盛岡Ⅱの PM 会社である大和ハウス工業株式会社、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の MLPM 会社である大和ライフネクスト株式会社、カスターリア人形町Ⅲの PM 会社及びロイヤルパークス梅島の MLPM 会社である大和リビング株式会社、ロイヤルパークス梅島の電力一括契約サービス基本契約及び建物使用貸借契約締結先である大和エネルギー株式会社、カスターリア人形町Ⅲの ML 会社である大和リビングマネジメント株式会社並びに D プロジェクトひびき灘及びスポーツデポ・ゴルフ 5 小倉東インター店の PM 会社である大和情報サービス株式会社は、DHAM 又は DHRM の投信法に定める利害関係人等に該当します。

D プロジェクトひびき灘においては、大和ハウス工業株式会社との間で本物件の屋根部分等の賃貸を目的として、太陽光発電設備設置契約を締結します。

また、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の取得先の一つである D0 新都心開発特定目的会社は、両資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する特定資産の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、DHRM の利益相反取引防止規程に定める利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

両資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、それぞれに必要な審議及び決議を経ています。

## 6. 取得先の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
那覇新都心センタービル （ダイワロイネットホテル那覇おもろまち） （沖縄県那覇市おもろまち一丁目 1 番 12 号）	①大和ハウス工業株式会社 ②両資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1 年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	平成 20 年 2 月（注）	—
	①D0 新都心開発特定目的会社	特別な利害関係にある者以外

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	②両資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する特別目的会社 ③開発目的で取得	
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	平成20年2月(注)	—
Dプロジェクトひびき灘 (福岡県北九州市若松区響町三丁目1番地5)	①大和ハウス工業株式会社 ②両資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	平成19年12月(注)	—
Dプロジェクト盛岡Ⅱ (岩手県滝沢市大釜風林3番15号)	①大和ハウス工業株式会社 ②両資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	平成26年10月(注)	—
カスターリア人形町Ⅲ (東京都中央区日本橋人形町一丁目2番3号)	①大和ハウス工業株式会社 ②両資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	平成24年4月(注)	—
ロイヤルパークス梅島 (東京都足立区梅田五丁目25番33号)	①大和ハウス工業株式会社 ②両資産運用会社の親会社 ③開発目的で一般定期借地権設定契約を締結	特別な利害関係にある者以外
	—	—
	—	—
スポーツデポ・ゴルフ5 小倉東インター店 (福岡県北九州市小倉南区上葛原二丁目18番17号)	①大和ハウス工業株式会社 ②両資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	平成20年9月(注)	—

(注) 開発物件のため、建物については記載していません。

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 平成28年4月15日
- (2) 売買契約締結日 : 平成28年4月15日
- (3) 代金支払日 : 平成28年9月28日(予定)
- (4) 物件引渡日 : 平成28年9月28日(予定)

## 9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本合併後の存続投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る信託受益権売買契約(以下「本売買契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額(ただし、那覇新都心センタービル(ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)の取得にかかるD0新都心開発特定目的会社との売買契約については10%相当額)の違約金の支払を請求することができるものとされています(なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。)。ただし、本合併後の存続投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本合併後の存続投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本合併後の存続投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本合併後の存続投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、本売買契約における停止条件については、後記「10. 取得の条件」をご参照ください。

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

## 10. 取得の条件

本売買契約においては、本合併契約に基づく本合併の効力が発生し、かつ、本合併後の存続投資法人において、投資法人規約の変更の効力が生じることを条件として、その効力を生じるものとされており、また、上記「9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本合併後の存続投資法人の財務への影響」に記載のとおり、必要な資金調達ができること等が売買代金支払義務の履行に係る条件とされています。なお、DHRの取得予定資産については、本合併後の存続投資法人であるDHIが各取得予定資産に係る売買契約上の買主の地位及び権利義務を承継する予定です。

本売買契約に定める条件が成就しなかった場合、取得予定資産の取得は行われません。また、本売買契約上、かかる条件が成就しないことにより売買実行が行われなかった場合、売主及び買主は、条件が成就しないことを理由として、相手方に対し一切の損害賠償請求等を行うことができないものとされています。

## 11. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ本合併後の存続投資法人の平成29年2月期(平成28年8月1日~平成29年2月28日)及び平成29年8月期(平成29年3月1日~平成29年8月31日)における運用状況の予想につきましては、本日付で公表しました「大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の合併後の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 12. 不動産鑑定評価の概要

那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）		
鑑定評価額	7,600 百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,600 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,610 百万円	
運営収益	1,239 百万円	
可能総収益	1,285 百万円	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した賃料収入等を計上
空室等損失等	46 百万円	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	340 百万円	
維持管理費	83 百万円	現行契約に基づく実績額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	137 百万円	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき計上
修繕費	18 百万円	エンジニアリング・レポートによる中長期修繕費用の年平均額について、類似不動産の修繕費水準による検証を行い、計上
PM フィー	10 百万円	現行契約額について、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	6 百万円	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
公租公課	76 百万円	平成 27 年度実績相当額を参考に、負担水準及び地価動向等を考慮して計上
損害保険料	4 百万円	現行実績額を、類似不動産の損害保険料の水準による検証の上、計上
その他費用	4 百万円	維持管理費、その他雑費の予備費として計上
運営純収益	898 百万円	
一時金の運用益	17 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを 2.0%として計上
資本的支出	33 百万円	エンジニアリング・レポートによる中長期更新費用の年平均額に CM フィーを考慮の上、計上
純収益	882 百万円	
共有持分割合に基づく純収益	441 百万円	純収益に共有持分割合 50%を乗じた金額
還元利回り	5.8%	類似の不動産の取引事例との比較を標準に、対象不動産は共有持分（50%）であるため、完全所有権の場合と比較して、管理の柔軟性や市場性の減退可能性等を考慮の上、査定
DCF 法による価格	7,600 百万円	

割引率	5.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	6.0%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定
積算価格	7,600 百万円	
土地比率	45.2%	
建物比率	54.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

Dプロジェクトひびき灘		
鑑定評価額	2,100 百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,100 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,110 百万円	
運営収益	—	(注)
可能総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	130 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	126 百万円	
還元利回り	6.0%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	2,090 百万円	
割引率	(1~6 年度) 5.9% (7 年度~) 6.1%	本物件はシングルテナントであり退去時のインパクトを考慮した。また契約期間中は中途解約不可及び賃料改定不可の定期借家契約であり NCF は安定的であると判断し査定



	最終還元利回り	6.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		2,130 百万円	
	土地比率	30.3%	
	建物比率	69.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			特になし

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

Dプロジェクト盛岡Ⅱ		
鑑定評価額	1,300 百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,300 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,310 百万円	
運営収益	—	(注)
可能総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	80 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	80 百万円	
還元利回り	6.1%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による価格	1,300 百万円	
割引率	(1~10 年度) 5.8% (11 年度) 5.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	6.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して

		査定
積算価格	1,220 百万円	
土地比率	40.4%	
建物比率	59.6%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

カスターリア人形町Ⅲ		
鑑定評価額	2,170 百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,170 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,190 百万円	
運営収益	130 百万円	
潜在総収益	138 百万円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
空室等損失等	8 百万円	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定のうえ、これに基づく空室等損失を計上 なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているので、空室等損失は計上しない
運営費用	31 百万円	
維持管理費	6 百万円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	1 百万円	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	2 百万円	入居者の入替えに伴い通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の実績及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上

PM フィー	3 百万円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産等における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	7 百万円	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	7 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	1 百万円	インターネット通信費用を計上
運営純収益	98 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して2.0%と査定
資本的支出	2 百万円	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	96 百万円	
還元利回り	4.4%	鑑定会社が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	2,150 百万円	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案した。さらに、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮のうえ、分析期間中の割引率を査定
最終還元利回り	4.6%	分析期間終了後に建物の経年劣化等により資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して査定
積算価格	1,960 百万円	
土地比率	55.2%	
建物比率	44.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

ロイヤルパークス梅島		
鑑定評価額	2,150 百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 2 月 29 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,150 百万円	直接還元法（インウッド法）は参考にとどめ DCF 法を採用して収益価格を試算
直接還元法（インウッド法）による価格	2,190 百万円	
運営収益	208 百万円	
潜在総収益	211 百万円	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室等損失等	3 百万円	住宅：契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない 店舗等その他：標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案して査定
運営費用	69 百万円	
維持管理費	13 百万円	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に買主提示の変更契約及び実績を基に査定
水道光熱費	3 百万円	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に買主提示の実績を基に査定
修繕費	2 百万円	E Rの見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
住宅原状回復費用	3 百万円	類似不動産の水準を参考に買主提示の実績及び退去率を勘案し査定
PM フィー	2 百万円	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に買主提示の変更契約を妥当と判断し採用
地代	32 百万円	買主提示の実績を基礎とし、変動率を考慮
テナント募集費用等	0 百万円	店舗：新規月額賃料の 1 か月分
公租公課	10 百万円	実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定
損害保険料	0 百万円	買主提示の資料を妥当と判断し計上（再調達原価の 0.02%相当）
その他費用	0 百万円	事業所税
運営純収益	138 百万円	
保証金等の運用益	0 百万円	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 2.0%の利回りを乗じて査定
差入保証金等の運用損	3 百万円	差入保証金等の額に 2.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	5 百万円	E Rの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
純収益	130 百万円	
インウッド法割引率	5.6%	割引率に収益獲得期間（定期借地権の残存期間）、収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による価格	2,150 百万円	
割引率（1 年目から 10 年）	5.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと

目期間中)		判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定
転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）	5.8%	割引率に収益獲得期間（定期借地権の残存期間）、将来における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	1,910百万円	
土地比率	12.8%	
建物比率	87.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店		
鑑定評価額	2,260百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成28年2月29日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,260百万円	
直接還元法による価格	2,280百万円	
運営収益	—	(注)
可能総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PMフィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	152百万円	(注)
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	145百万円	
還元利回り	6.4%	近隣地域または同一需給圏内の類似地位等における取引利回りとの比較、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率にも留意の上査定
DCF法による価格	2,250百万円	
割引率	(1～2年度) 6.4% (3年度～) 6.5%	本物件はシングルテナントであり退去時のインパクト及び現行賃料の下振れリスクをリスクプレミアムとして査定、1～2年度は中途解約不可期間を考慮した
最終還元利回り	6.6%	将来純収益や元本価格の変動要素を含んだ利回りを基

			礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		2,180 百万円	
土地比率		51.1%	
建物比率		48.9%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項			特になし

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

以 上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 両投資法人のホームページアドレス

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

<http://daiwahouse-resi-reit.co.jp/>

大和ハウスリート投資法人

<http://www.daiwahouse-reit.jp/>

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

参考資料2 本合併後の存続投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）



Dプロジェクトひびき灘



### Dプロジェクト盛岡II



### カスタリア人形町III





ロイヤルパークス梅島



スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店



参考資料2 本合併後の存続投資法人のポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) (注1)	想定投資比率 (注2)
物流施設	Dプロジェクト町田	東京都町田市	9,200	1.8%
物流施設	Dプロジェクト八王子	東京都八王子市	15,400	3.0%
物流施設	Dプロジェクト愛川町	神奈川県愛甲郡	3,320	0.7%
物流施設	Dプロジェクト新三郷	埼玉県三郷市	5,720	1.1%
物流施設	Dプロジェクト浦安Ⅰ	千葉県浦安市	9,080	1.8%
物流施設	Dプロジェクト浦安Ⅱ	千葉県浦安市	25,400	5.0%
物流施設	Dプロジェクト茜浜	千葉県習志野市	2,890	0.6%
物流施設	Dプロジェクト野田	千葉県野田市	6,200	1.2%
物流施設	Dプロジェクト犬山	愛知県犬山市	8,520	1.7%
物流施設	Dプロジェクト岐阜	岐阜県安八郡	1,100	0.2%
物流施設	Dプロジェクト寝屋川	大阪府寝屋川市	5,830	1.2%
物流施設	Dプロジェクト札幌南	北海道北広島市	818	0.2%
物流施設	Dプロジェクト盛岡	岩手県滝沢市	1,200	0.2%
物流施設	Dプロジェクト仙台南	宮城県岩沼市	1,520	0.3%
物流施設	Dプロジェクト土浦	茨城県土浦市	3,390	0.7%
物流施設	Dプロジェクト御殿場	静岡県御殿場市	1,140	0.2%
物流施設	Dプロジェクト西広島	広島県広島市	1,210	0.2%
物流施設	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県糟屋郡	4,150	0.8%
物流施設	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,730	1.1%
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅰ	埼玉県久喜市	3,910	0.8%
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	8,100	1.6%
物流施設	Dプロジェクト川越Ⅰ	埼玉県川越市	3,480	0.7%
物流施設	Dプロジェクト川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,730	0.9%
物流施設	DPL 犬山	愛知県犬山市	3,850	0.8%
物流施設	Dプロジェクト福岡箱崎	福岡県福岡市	4,250	0.8%
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	7,640	1.5%
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	5,490	1.1%
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	8,280	1.6%
物流施設	Dプロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	5,130	1.0%
物流施設	Dプロジェクト八潮	埼玉県八潮市	6,400	1.3%
物流施設	Dプロジェクト西淀川	大阪府大阪市	10,300	2.0%
物流施設	Dプロジェクト松戸	千葉県松戸市	7,370	1.5%
居住施設	クイズ恵比寿	東京都渋谷区	7,650	1.5%
居住施設	カスターリア麻布十番七面坂	東京都港区	4,500	0.9%
居住施設	カスターリア芝公園	東京都港区	2,630	0.5%
居住施設	カスターリア銀座	東京都中央区	2,520	0.5%
居住施設	カスターリア広尾	東京都港区	2,220	0.4%
居住施設	カスターリア日本橋	東京都中央区	1,200	0.2%
居住施設	カスターリア八丁堀	東京都中央区	2,300	0.5%
居住施設	カスターリア麻布十番	東京都港区	2,910	0.6%
居住施設	カスターリア麻布十番Ⅱ	東京都港区	2,690	0.5%
居住施設	カスターリア新宿夏目坂	東京都新宿区	1,865	0.4%
居住施設	カスターリア銀座Ⅱ	東京都中央区	1,800	0.4%
居住施設	カスターリア渋谷櫻丘	東京都渋谷区	1,400	0.3%
居住施設	カスターリア西麻布霞町	東京都港区	2,143	0.4%
居住施設	カスターリアお茶の水	東京都千代田区	1,770	0.3%
居住施設	カスターリア参宮橋	東京都渋谷区	1,393	0.3%
居住施設	カスターリア水天宮	東京都中央区	1,279	0.3%
居住施設	カスターリア水天宮Ⅱ	東京都中央区	1,138	0.2%
居住施設	カスターリア新富町	東京都中央区	932	0.2%
居住施設	カスターリア新富町Ⅱ	東京都中央区	825	0.2%
居住施設	カスターリア原宿	東京都渋谷区	887	0.2%
居住施設	カスターリア代々木上原	東京都渋谷区	608	0.1%
居住施設	カスターリア千駄ヶ谷	東京都渋谷区	555	0.1%

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) (注1)	想定投資比率 (注2)
居住施設	カスターリア新宿7丁目	東京都新宿区	464	0.1%
居住施設	カスターリア人形町	東京都中央区	947	0.2%
居住施設	カスターリア人形町Ⅱ	東京都中央区	1,070	0.2%
居住施設	カスターリア新御茶ノ水	東京都千代田区	914	0.2%
居住施設	カスターリア東日本橋Ⅱ	東京都中央区	1,370	0.3%
居住施設	カスターリア神保町	東京都千代田区	1,160	0.2%
居住施設	カスターリア新富町Ⅲ	東京都中央区	675	0.1%
居住施設	カスターリア新宿御苑	東京都新宿区	2,720	0.5%
居住施設	カスターリア高輪台	東京都港区	860	0.2%
居住施設	カスターリア東日本橋Ⅲ	東京都中央区	666	0.1%
居住施設	カスターリア新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区	486	0.1%
居住施設	カスターリア新富町Ⅳ	東京都中央区	400	0.1%
居住施設	カスターリア高輪台Ⅱ	東京都港区	1,190	0.2%
居住施設	カスターリア南麻布	東京都港区	642	0.1%
居住施設	カスターリア銀座Ⅲ	東京都中央区	2,880	0.6%
居住施設	カスターリア茅場町	東京都中央区	2,707	0.5%
居住施設	カスターリア高輪	東京都港区	7,430	1.5%
居住施設	カスターリア東日本橋	東京都中央区	3,520	0.7%
居住施設	カスターリア新宿	東京都新宿区	2,950	0.6%
居住施設	カスターリア市ヶ谷	東京都新宿区	940	0.2%
居住施設	芝浦アイランドブルームタワー	東京都港区	7,580	1.5%
居住施設	カスターリア初台	東京都渋谷区	2,030	0.4%
居住施設	カスターリア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	0.4%
居住施設	カスターリア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	0.3%
居住施設	カスターリア目黒かむろ坂	東京都品川区	4,500	0.9%
居住施設	カスターリア都立大学	東京都目黒区	648	0.1%
居住施設	カスターリア雪谷	東京都大田区	1,110	0.2%
居住施設	カスターリア祐天寺	東京都目黒区	1,450	0.3%
居住施設	カスターリア大塚	東京都豊島区	1,480	0.3%
居住施設	カスターリア菊川	東京都墨田区	817	0.2%
居住施設	カスターリア目黒	東京都目黒区	844	0.2%
居住施設	カスターリア大塚Ⅱ	東京都豊島区	1,040	0.2%
居住施設	カスターリア自由が丘	東京都目黒区	1,200	0.2%
居住施設	カスターリア目白	東京都豊島区	988	0.2%
居住施設	カスターリア池袋	東京都豊島区	2,570	0.5%
居住施設	カスターリア要町	東京都豊島区	1,140	0.2%
居住施設	カスターリアタワー品川シーサイド	東京都品川区	7,380	1.5%
居住施設	カスターリア八雲	東京都目黒区	857	0.2%
居住施設	カスターリア戸越駅前	東京都品川区	1,560	0.3%
居住施設	カスターリア本所吾妻橋	東京都墨田区	996	0.2%
居住施設	カスターリア北沢	東京都世田谷区	742	0.1%
居住施設	カスターリア門前仲町	東京都江東区	503	0.1%
居住施設	カスターリア上池台	東京都大田区	198	0.0%
居住施設	カスターリア森下	東京都江東区	832	0.2%
居住施設	カスターリア若林公園	東京都世田谷区	776	0.2%
居住施設	カスターリア浅草橋	東京都台東区	792	0.2%
居住施設	カスターリア入谷	東京都台東区	546	0.1%
居住施設	カスターリア北上野	東京都台東区	2,641	0.5%
居住施設	カスターリア森下Ⅱ	東京都江東区	686	0.1%
居住施設	カスターリア三ノ輪	東京都台東区	1,430	0.3%
居住施設	カスターリア尾山台	東京都世田谷区	533	0.1%
居住施設	カスターリア中野	東京都中野区	1,060	0.2%
居住施設	カスターリア用賀	東京都世田谷区	923	0.2%
居住施設	カスターリア住吉	東京都江東区	948	0.2%
居住施設	カスターリア門前仲町Ⅱ	東京都江東区	2,160	0.4%
居住施設	カスターリア押上	東京都墨田区	1,100	0.2%
居住施設	カスターリア蔵前	東京都台東区	1,260	0.2%

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) (注1)	想定投資比率 (注2)
居住施設	カスターリア中延	東京都品川区	1,790	0.4%
居住施設	ロイヤルパークス豊洲	東京都江東区	7,360	1.5%
居住施設	カスターリア戸越	東京都品川区	1,770	0.3%
居住施設	カスターリア大井町	東京都品川区	1,181	0.2%
居住施設	カスターリア大森	東京都大田区	1,500	0.3%
居住施設	カスターリア三宿	東京都世田谷区	1,900	0.4%
居住施設	カスターリア荒川	東京都荒川区	1,660	0.3%
居住施設	カスターリア大森Ⅱ	東京都大田区	2,370	0.5%
居住施設	カスターリア中目黒	東京都目黒区	3,800	0.7%
居住施設	カスターリア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	0.4%
居住施設	カスターリア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	0.3%
居住施設	カスターリア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	0.3%
居住施設	森のとなり	東京都品川区	1,020	0.2%
居住施設	カスターリア目黒平町	東京都目黒区	1,165	0.2%
居住施設	ロイヤルパークスシーサー	東京都足立区	4,350	0.9%
居住施設	カスターリア本駒込	東京都文京区	1,520	0.3%
居住施設	コスモハイム武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,674	0.3%
居住施設	カスターリア鶴見	神奈川県横浜市	666	0.1%
居住施設	カスターリア船橋	千葉県船橋市	704	0.1%
居住施設	カスターリア西船橋	千葉県船橋市	783	0.2%
居住施設	カスターリア舞浜	千葉県浦安市	670	0.1%
居住施設	カスターリア市川妙典	千葉県市川市	671	0.1%
居住施設	カスターリア浦安	千葉県市川市	592	0.1%
居住施設	カスターリア南行徳	千葉県市川市	543	0.1%
居住施設	カスターリア南行徳Ⅱ	千葉県市川市	385	0.1%
居住施設	カスターリア野毛山	神奈川県横浜市	325	0.1%
居住施設	カスターリア市川	千葉県市川市	461	0.1%
居住施設	ロイヤルパークス花小金井	東京都小平市	5,300	1.0%
居住施設	カスターリア武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,680	0.3%
居住施設	ロイヤルパークス若葉台	東京都稲城市	4,360	0.9%
居住施設	パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー	神奈川県横浜市	9,100	1.8%
居住施設	エルプレイス新子安	神奈川県横浜市	1,720	0.3%
居住施設	ロイヤルパークス武蔵小杉	神奈川県川崎市	1,060	0.2%
居住施設	カスターリア新栄	愛知県名古屋	1,920	0.4%
居住施設	アプリーレ垂水	兵庫県神戸市	1,340	0.3%
居住施設	クレスト草津	滋賀県草津市	3,004	0.6%
居住施設	カスターリア堺筋本町	大阪府大阪市	1,490	0.3%
居住施設	カスターリア新梅田	大阪府大阪市	1,376	0.3%
居住施設	カスターリア阿倍野	大阪府大阪市	4,368	0.9%
居住施設	カスターリア栄	愛知県名古屋	1,010	0.2%
居住施設	カスターリア日本橋高津	大阪府大阪市	3,570	0.7%
居住施設	カスターリア円山裏参道	北海道札幌市	411	0.1%
居住施設	カスターリア円山表参道	北海道札幌市	1,740	0.3%
居住施設	カスターリア東比恵	福岡県福岡市	960	0.2%
居住施設	カスターリアタワー長堀橋	大阪府大阪市	3,400	0.7%
居住施設	カスターリア三宮	兵庫県神戸市	1,230	0.2%
居住施設	カスターリア勾当台公園	宮城県仙台市	481	0.1%
居住施設	カスターリア一番町	宮城県仙台市	783	0.2%
居住施設	カスターリア大町	宮城県仙台市	656	0.1%
居住施設	カスターリア上町台	大阪府大阪市	2,190	0.4%
居住施設	カスターリアタワー肥後橋	大阪府大阪市	2,670	0.5%
居住施設	ビッグタワー南3条	北海道札幌市	1,740	0.3%
居住施設	カスターリア伏見	愛知県名古屋	2,260	0.4%
居住施設	カスターリア名駅南	愛知県名古屋	720	0.1%
居住施設	カスターリア薬院	福岡県福岡市	930	0.2%
居住施設	カスターリア壬生	京都府京都市	1,193	0.2%

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) (注1)	想定投資比率 (注2)
居住施設	カスターリア榎ヶ岡	宮城県仙台市	1,208	0.2%
居住施設	カスターリア大濠ベイトワー	福岡県福岡市	2,910	0.6%
居住施設	ロイヤルパークスなんば	大阪府大阪市	2,830	0.6%
居住施設	カスターリア志賀本通	愛知県名古屋市	1,730	0.3%
居住施設	カスターリア京都西大路	京都府京都市	973	0.2%
商業施設	アクロスモール新鎌ヶ谷	千葉県鎌ヶ谷市	7,640	1.5%
商業施設	フォレオひらかた	大阪府枚方市	4,580	0.9%
商業施設	クイズゲート浦和	埼玉県さいたま市	4,740	0.9%
商業施設	ユニクス高崎	群馬県高崎市	2,950	0.6%
商業施設	アクロスプラザ三芳 (底地)	埼玉県入間郡	3,710	0.7%
商業施設	ドリームタウンALi	青森県青森市	8,100	1.6%
商業施設	ライブ相模原若松店	神奈川県相模原市	1,640	0.3%
商業施設	フォレオせんだい宮の杜	宮城県仙台市	6,840	1.3%
商業施設	アクロスプラザ稲沢 (底地)	愛知県稲沢市	2,380	0.5%
その他	アーバンリビング稲毛	千葉県千葉市	930	0.2%
その他	油壺マリーナヒルズ	神奈川県三浦市	1,100	0.2%
<b>合計</b>			<b>489,677</b>	<b>96.6%</b>

#### 【新規取得予定資産】

用途	物件名称	所在地	想定取得価格 (百万円) (注1)	想定投資比率 (注2)
物流施設	Dプロジェクトひびき灘	福岡県北九州市	2,080	0.4%
物流施設	Dプロジェクト盛岡II	岩手県滝沢市	1,280	0.3%
居住施設	カスターリア人形町III	東京都中央区	2,000	0.4%
居住施設	ロイヤルパークス梅島	東京都足立区	2,020	0.4%
商業施設	スポーツデポ・ゴルフ5小倉東インター店	福岡県北九州市	2,230	0.4%
その他	那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	沖縄県那覇市	7,600	1.5%
<b>新規取得予定資産 合計</b>			<b>17,210</b>	<b>3.4%</b>

#### 【新規取得予定資産取得後 (平成28年9月28日現在)】

用途	物件数	想定取得価格 (百万円) (注1)	想定投資比率 (注2)
物流施設	34 物件	194,108	38.3%
居住施設	142 物件	258,339	51.0%
商業施設	10 物件	44,810	8.8%
その他	3 物件	9,630	1.9%
<b>新規取得予定資産取得後ポートフォリオ 合計</b>	<b>189 物件</b>	<b>506,887</b>	<b>100.0%</b>

(注1) 想定取得価格は、DHIの保有物件については取得価格、DHRの保有物件については平成28年2月期の期末鑑定評価額を記載しています。取得予定資産については、取得予定価格を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 想定投資比率は、それぞれの資産の想定取得価格が想定取得価格合計に占める割合について小数第2位を四捨五入し記載しています。