

平成 26 年 3 月 3 日

各 位

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 鈴木 剛 弘
 (TEL. 03-5651-2895)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

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)	取得先
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	大和ハウス工業株式会社
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	大和ハウス工業株式会社
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	大和ハウス工業株式会社
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	大和ハウス工業株式会社
L-B-24	DPL 犬山	愛知県犬山市	平成 26 年 4 月 1 日	3,380	大和ハウス工業株式会社
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	大和ハウス工業株式会社
合計	—	—	—	25,130	—

- (1) 売買契約締結日 : 平成 26 年 3 月 3 日
 (2) 取得予定日 : 平成 26 年 4 月 1 日 (引渡決済予定日)
 (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 新投資口の発行による手取金及び借入金 (注)
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、長期的な安定収益の確保を図ることができる判断したため、取得予定資産 6 物件の取得を決定しました。取得予定資産は、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。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産である不動産信託受益権の概要は、以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「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。

- ・「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、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、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、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。
- ・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、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- ・「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日現在における各信託不動産の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。
- ・「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。
- ・「PM会社」は、各取得予定資産について、プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・「テナント数」は、各取得予定資産について、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。
- ・「担保設定の有無」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。
- ・「特記事項」は、本日現在において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、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。
- ・「賃貸借の概要」は、各取得予定資産について、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、各取得予定資産について、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、各取得予定資産について、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、各取得予定資産について、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、各取得予定資産について、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。
- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、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。）に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所に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、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。
- ・「物件の特性」は、シービーアールイー株式会社に、本投資法人が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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【D プロジェクト久喜 I】
(1) 取得予定資産の概要

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	PML	0.5%	
土地	所在地	埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田 6004 番地 2	建物	構造と階数	鉄骨造 3 階建
	面積	28,281.99 m ²		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 m ²
	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
総賃貸可能面積	22,708.72 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	22,708.72 m ²		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00%		施工者	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社		構造計算調査機関	-	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
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) 本日現在、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を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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 賃貸借の概要

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 m ²	－(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、賃借人は貸借人に対し中途解約日の 6 か月前までに書面にて申し入れ、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、賃借人は貸借人に対し 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。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) 物件の特性

物件の特性
<p>■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。</p> <p>■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/m²、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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【D プロジェクト久喜Ⅱ】
(1) 取得予定資産の概要

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	PML	3.4%	
土地	所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字 饒面 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 m ²		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 m ²
	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
総賃貸可能面積	50,490.00 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	50,490.00 m ²		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00%		施工者	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社		構造計算調査機関	-	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本日現在、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 賃貸借の概要

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 m ²	—(注2)	平成25年6月21日 から平成35年 6月30日まで	—(注2)
<p>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。賃借人は、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か月前までに賃借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、賃借人が賃借人に対し、中途解約日の12か月前までに書面にて申し入れ、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。</p>				

(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。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) 物件の特性

物件の特性
<p>■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。</p> <p>■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/m²、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/m²、3 階 0.7t/m²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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【D プロジェクト川越 I】
(1) 取得予定資産の概要

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		PML 7.6%	
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 m ²		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 m ²
	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
総賃貸可能面積	16,150.88 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	16,150.88 m ²		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00%		施工者	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社		構造計算調査機関	-	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本日現在、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 賃貸借の概要

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 m ²	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 年前までに賃借人に申し入れ、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、賃借人が賃借人に対して、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。				

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) 物件の特性

物件の特性
<p>■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。</p> <p>■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/m²、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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【D プロジェクト川越Ⅱ】
(1) 取得予定資産の概要

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		PML 3.2%	
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 m ²		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 m ²
	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
総賃貸可能面積	19,872.00 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	19,872.00 m ²		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00%		施工者	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社		構造計算調査機関	-	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本日現在、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 賃貸借の概要

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 m ²	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
<p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>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。</p> <p>次回賃料改定時期：平成 29 年 9 月 3 日</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) 物件の特性

物件の特性
<p>■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。</p> <p>■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/m²、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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【DPL 犬山】
(1) 取得予定資産の概要

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	PML	7.0%	
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 m ²		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 m ²
	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
総賃貸可能面積	21,628.50 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	21,628.50 m ²		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00%		施工者	大日本土木株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	ビューロベリタス ジャパン株式会社	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社		構造計算調査機関	-	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 賃貸借の概要

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 m ²	－(注)	平成 25 年 10 月 1 日 から平成 40 年 9 月 30 日まで	－(注)
<p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>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。</p> <p>次回賃料改定時期：平成 30 年 10 月 1 日</p> <p>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借人と交渉できるものとし、賃借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。</p> <p>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、賃借人が賃借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、賃借人は賃借人に対して所定の違約金を支払うものとします。</p>				

(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。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) 物件の特性

物件の特性
<p>■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。</p> <p>■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/m²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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【D プロジェクト福岡箱崎】
(1) 取得予定資産の概要

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	PML	10.9%	
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 m ²		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 m ²
	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
総賃貸可能面積	34,710.80 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	34,710.80 m ²		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00%		施工者	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	日本 ERI 株式会社	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社		構造計算調査機関	-	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本日現在、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 賃貸借の概要

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 m ²	－(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。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	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%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(4) 物件の特性

物件の特性
<p>■立地</p> <p>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、箱崎ふ頭界限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。</p> <p>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。</p> <p>■スペック</p> <p>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。</p> <p>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/m²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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

(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 25 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	923,362 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)
(8) 総 資 産	2,595,867 百万円 (平成 25 年 12 月 31 日現在)
(9) 投資法人・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 26 年 2 月 28 日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の 13.55%の投資口を保有しています。また、当該会社は、平成 26 年 2 月 28 日現在において、資産運用会社の発行済株式総数の 100.0% を保有しています。
人 的 関 係	平成 26 年 2 月 28 日現在において、資産運用会社の役職員のうち、13 名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人の PM 業務等受託先及び本投資法人が保有する不動産の賃借人に該当します。当該会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で、パイプライン・サポート等に関する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、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。

5. 利害関係人等との取引

各取得予定資産の取得先及び PM 会社である大和ハウス工業株式会社、並びに D プロジェクト川越 I 及び D プロジェクト川越 II の賃借人である大和物流株式会社は、いずれも投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当することから、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、必要な審議及び決議を経ています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
L-B-20 Dプロジェクト 久喜Ⅰ (埼玉県久喜市 菖蒲町菖蒲字太 鼓田 6004 番地 2)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 1,858 百万円	—	—
	(土地) 平成 24 年 3 月 (建物) 平成 26 年 4 月 (予定)	—	—
L-B-21 Dプロジェクト 久喜Ⅱ (埼玉県久喜市 菖蒲町三箇字饒 面 6201 番地 1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 4,376 百万円	—	—
	(土地) 平成 24 年 3 月 (建物) 平成 26 年 4 月 (予定)	—	—
L-B-22 Dプロジェクト 川越Ⅰ (埼玉県川越市 芳野台三丁目 2 番地 3)	①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	(土地) ①大和物流株式会社 ②資産運用会社の親会社 である大和ハウス工業株 式会社の完全子会社 ③開発目的で取得 (建物) 特別な利害関係にある者 以外	(土地) 特別な利害関係にある者 以外
	2,562 百万円	(土地) 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 4 月 (予定)	平成 21 年 10 月	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
L-B-23 Dプロジェクト 川越Ⅱ (埼玉県川越市 芳野台三丁目2 番地4)	①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	(土地) ①大和物流株式会社 ②資産運用会社の親会社 である大和ハウス工業株 式会社の完全子会社 ③開発目的で取得 (建物) 特別な利害関係にある者 以外	(土地) 特別な利害関係にある者 以外
	3,773 百万円	(土地) 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 4 月 (予定)	平成 21 年 10 月	—
L-B-24 DPL 犬山 (愛知県犬山市 大字羽黒新田字 中平塚 1 番地 8 他)	①大和ハウス工業株式会社 ②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 7 月	—	—
L-B-25 Dプロジェクト 福岡箱崎 (福岡県福岡市 東区箱崎ふ頭五 丁目 2 番地 1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者 以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 2,250 百万円	—	—
	(土地) 平成 23 年 2 月 (建物) 平成 26 年 4 月 (予定)	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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 26 年 3 月 3 日
- (2) 売買契約締結日 : 平成 26 年 3 月 3 日
- (3) 代金支払日 : 平成 26 年 4 月 1 日 (予定)
- (4) 物件引渡日 : 平成 26 年 4 月 1 日 (予定)

9. 今後の見通し

平成 26 年 8 月期 (平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日) 及び平成 27 年 2 月期 (平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日) における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日公表の「平成 26 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 2 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

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

<添付資料>

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

ご注意 : 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<添付資料>

参考資料 1 周辺地図・外観写真

(物件番号) L-B-20 Dプロジェクト久喜 I



(物件番号) L-B-21 Dプロジェクト久喜 II



(物件番号) L-B-22 Dプロジェクト川越 I



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

(物件番号) L-B-23 Dプロジェクト川越Ⅱ



(物件番号) L-B-24 DPL 犬山



(物件番号) L-B-25 Dプロジェクト福岡箱崎



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （%）（注）	取得（予定）年月日
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	5.3	平成24年11月29日
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	8.7	平成24年11月29日
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	1.8	平成24年11月28日
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	3.1	平成24年11月29日
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	5.3	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	14.8	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	1.8	平成24年11月28日
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	3.5	平成24年11月28日
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	4.6	平成24年11月28日
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	0.6	平成24年11月29日
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	3.2	平成24年11月28日
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	0.4	平成24年11月28日
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	0.7	平成24年11月29日
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	0.9	平成24年11月28日
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2.0	平成24年11月29日
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	0.7	平成24年11月28日
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	0.7	平成24年11月28日
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	2.2	平成24年11月29日
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	1.5	平成24年11月29日
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	2.4	平成26年4月1日
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	5.0	平成26年4月1日
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	2.2	平成26年4月1日
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	2.9	平成26年4月1日
L-B-24	DPL 犬山	3,380	2.3	平成26年4月1日
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	2.6	平成26年4月1日
物流施設 25物件 計		114,140	79.2	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	5.1	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	3.5	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	3.7	平成20年12月11日
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	1.8	平成25年3月27日
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1.1	平成20年12月11日
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	4.2	平成24年11月29日
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	1,944	1.3	平成26年2月25日
商業施設 7物件 計		30,023	20.8	—
ポートフォリオ 32物件 合計		144,163	100.0	—

（注）「取得（予定）価格」は、百万円未満を切り捨て、「投資比率」については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。