

平成 27 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 塚本晴人
 (TEL. 03-5651-2895)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・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、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。なお、取得予定資産の取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）及び資産運用会社の利益相反取引防止規程に基づき、本投資法人役員会の承認を経た上で本投資法人の同意を得ています。

記

1. 取得及び貸借の概要

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-26	D プロジェクト久喜Ⅲ	埼玉県久喜市	平成 27 年 4 月 1 日	7,340	大和ハウス工業株式会社
L-B-27	D プロジェクト久喜Ⅳ	埼玉県久喜市	平成 27 年 4 月 1 日	5,300	ディエイチ・ファンド・フォー合同会社
L-B-28	D プロジェクト久喜Ⅴ	埼玉県久喜市	平成 27 年 4 月 1 日	8,010	大和ハウス工業株式会社
L-B-29	D プロジェクト久喜Ⅵ	埼玉県久喜市	平成 27 年 4 月 1 日	4,980	大和ハウス工業株式会社
L-B-30	D プロジェクト八潮	埼玉県八潮市	平成 27 年 4 月 1 日	6,140	大和ハウス工業株式会社
L-B-31	D プロジェクト西淀川	大阪府大阪市	平成 27 年 4 月 1 日	9,660	大和ハウス工業株式会社
L-B-32	D プロジェクト松戸	千葉県松戸市	平成 27 年 6 月 1 日	6,990	大和ハウス工業株式会社
合計	—	—	—	48,420	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 27 年 3 月 3 日
- (2) 取得予定日 : 上記の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
- (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、借入金及び自己資金（注）
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (6) 年間賃料合計 : 2,895 百万円
- (7) 敷金・保証金合計 : 1,847 百万円

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

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、長期的な安定収益の確保を図ることができると判断したため、取得予定資産 7 物件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、本投資法人は、取得予定資産の賃借人（テナント）に関して、平成 26 年 11 月 28 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産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」、「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 27 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、当該取得に係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、当該取得に係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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- ・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又は保有する予定の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。
- ・「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27年1月31日現在における各信託不動産の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。）業務を委託し又は委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・「テナント数」は、平成27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、平成27年1月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、平成27年1月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示され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賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・「年間賃料」は、平成27年1月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された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、平成27年1月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された契約期間を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、平成27年1月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- ・「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。
- ・「本物件の特性」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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【D プロジェクト久喜Ⅲ】

物件番号	D プロジェクト久喜Ⅲ		用途	物流施設	
L-B-26			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 27 年 4 月 1 日		調査年月日	平成 27 年 2 月	
取得予定価格	7,340 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 27 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	42,950,000 円 / 12 年 (年平均: 3,579,000 円)
	信託期間満了日		平成 47 年 4 月 30 日	PML	0.1%
土地	所在地		埼玉県久喜市菖蒲町菖蒲字太鼓田 6004 番地 1	建物	構造と階数
	面積	13,885.92 m ²		建築時期	平成 25 年 6 月 28 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	26,651.77 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	26,937.41 m ²	設計者	大和ハウス工業株式会社		
総賃貸面積	26,937.41 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： 本件土地の境界のうち本日現在確定していない一部について、売主の責任と負担においてすみやかに境界を確定させることを売主と合意しています。					

(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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	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 エス・ディ・ロジ	26,937.41 m ²	—(注)	平成 25 年 6 月 28 日 から平成 45 年 6 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 28 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。 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た場合、中途解約できるものとします。なお、平成 35 年 6 月 30 日までに賃貸借契約を中途解約する場合には、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。

本物件の特性
<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いるため、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さから、埼玉県内及び首都圏全域への集配が可能です。また、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。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、近年は開通を見据えた企業集積が進みつつあります。周辺環境については、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になります。雇用確保の面においては、最寄駅（JR 宇都宮線・東武伊勢崎線「久喜」駅）からは徒歩圏外ですが、徒歩圏にバス停があり、周辺の住宅集積地から従業員を集めることができます。</p> <p>■ スペック 対象不動産は延床面積約 8,060 坪、4 階建の物流施設で物流会社が利用しており、倉庫部分は 3 階建て、1 階の一部に冷蔵設備、ドックシェルターが設置されています。基本スペックについては、天井高は 1 階 7.6m、2・3 階 7.3m、4 階 6.7m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 12.0m×10.0m で汎用性は高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 4 基が設置されており、3 階の一部には自動倉庫が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。また、免震構造を採用しており、近年は事業継続計画（BCP）の観点から免震構造に対するニーズは強いいため、テナントへの高い訴求力を有しています。トラックバースについては、1 階の片面に設置され、ドックレベラーも 7 基設置されており、配送効率性は確保されています。駐車場スペースは、従業員用が 50 台、10t 車用が 18 台設置されており、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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,350 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,350 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	7,440 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	396 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	394 百万円	
還元利回り	5.3%	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	7,310 百万円	
割引率	(1~8 年度) 5.2% (9~10 年度) 5.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,300 百万円	
土地比率	34.4%	
建物比率	65.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【D プロジェクト久喜IV】

物件番号	D プロジェクト久喜IV		用途	物流施設	
L-B-27			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 27 年 4 月 1 日			調査年月日	平成 27 年 2 月
取得予定価格	5,300 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 23 年 2 月 28 日		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	11,712,000 円／12 年 (年平均：976,000 円)
	信託期間満了日	平成 47 年 4 月 30 日	PML	1.7%	
土地	所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字 飴面 6201 番地 5	建物	構造と階数	鉄骨造 3 階建
	面積	22,599.78 m ²		建築時期	平成 21 年 6 月 30 日
	用途地域	工業専用地域・準工業地域		延床面積	26,460.00 m ²
	建ぺい率／ 容積率	50%／200%・ 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	26,460.00 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	26,460.00 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	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。					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
中央物産株式会社	26,460.00 m ²	—(注)	平成 25 年 8 月 1 日 から平成 41 年 6 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：借地借家法第 32 条に定める賃料の減額請求権の規定は適用されず、賃料の改定は行いません。土地・建物の価格の急激な上昇、公租公課の負担の大幅な増加、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、合意の上、賃料を改定できます。なお、かかる賃料の改定は賃料を増加する場合に限られ、また借地借家法第 32 条の規定の適用を認めるものではありません。</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。</p> <p>中途解約：賃借人が賃借人に対し、中途解約日の 6 か月前までに書面にて申し入れた場合、中途解約できるものとします。なお、平成 36 年 6 月 30 日までに賃貸借契約を中途解約する場合には、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。

本物件の特性
<p>■立地</p> <p>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いるため、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さから、埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能です。また、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。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、近年は開通を見据えた企業集積が進みつつあります。周辺環境については、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になります。雇用確保の面においては、最寄駅（JR 宇都宮線・東武伊勢崎線「久喜」駅）からは徒歩圏外ですが、徒歩圏にバス停があり、周辺の住宅集積地から従業員を集めることができます。</p>
<p>■スペック</p> <p>対象不動産は延床面積約 8,000 坪、3 階建の物流施設で物流会社が利用しています。基本スペックについては、天井高は 1、2 階 7.6m、3 階 4.6m、床荷重は 1、2 階 1.5t/m²、3 階 1.0t/m²、柱間隔は 10.5m×10.5m で汎用性を有しています。荷物用エレベーター 4 基が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。トラックバースについては、1 階の 2 面に L 字型で設置されており、配送効率性は確保されています。駐車場スペースは、従業員用が 133 台、トラック待機用が 9 台設置されており、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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,360 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,360 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	5,270 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	280 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	279 百万円	
還元利回り	5.3%	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	5,400 百万円	
割引率	(1~9 年度) 5.2% (10 年度) 5.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,030 百万円	
土地比率	43.9%	
建物比率	56.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【D プロジェクト久喜V】

物件番号	D プロジェクト久喜V		用途	物流施設		
L-B-28			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 27 年 4 月 1 日			調査年月日	平成 27 年 2 月	
取得予定価格	8,010 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 27 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	59,385,000 円 / 12 年 (年平均: 4,949,000 円)	
	信託期間満了日	平成 47 年 4 月 30 日		PML	2.8%	
土地	所在地	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字 飜面 6201 番地 6		建物	構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 6 階建
	面積	29,602.02 m ²			建築時期	平成 24 年 5 月 21 日
	用途地域	工業専用地域・準工業地域			延床面積	44,091.37 m ²
	建ぺい率 / 容積率	50% / 200% ・ 60% / 200%			種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
総賃貸可能面積	47,320.89 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社		
総賃貸面積	47,320.89 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： 本件土地の境界のうち本日現在確定していない一部について、売主の責任と負担においてすみやかに境界を確定させることを売主と合意しています。						

(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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社日立物流	47,320.89 m ²	—(注)	平成 24 年 7 月 1 日 から平成 34 年 6 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、決定するものとしします。</p> <p>次回賃料改定時期：平成 29 年 7 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。</p> <p>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します。ただし、賃借人が賃借人に対して、中途解約日の 12 か月以上前までに書面にて申し入れた場合、中途解約できるものとしします。なお、平成 34 年 6 月 30 日までに賃貸借契約を中途解約する場合には、所定の違約金を支払うものとしします。</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。

本物件の特性
<p>■立地</p> <p>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いるため、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さから、埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能です。また、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。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、近年は開通を見据えた企業集積が進みつつあります。周辺環境については、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になります。雇用確保の面においては、最寄駅（JR 宇都宮線・東武伊勢崎線「久喜」駅）からは徒歩圏外ですが、徒歩圏にバス停があり、周辺の住宅集積地から従業員を集めることができます。</p> <p>■スペック</p> <p>対象不動産は延床面積約 13,340 坪、6 階建の物流施設で物流会社が利用しており、倉庫部分は 4 階建てとなっており、1 階の一部に冷蔵設備が設置されています。基本スペックについては、倉庫部分の天井高は 1・2 階、3・4 階、5 階 7.6m、6 階 7.1m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 11.0m×9.7m で高い汎用性を有しています。荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 10 基が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。トラックバースについては、1 階の 2 面に L 字型に設置され、ピロティ形式になるため雨天時での作業効率も高いといえます。従業員用駐車場は 100 台以上設置されており、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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	8,070 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,070 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	8,030 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	432 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	426 百万円	
還元利回り	5.3%	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	8,080 百万円	
割引率	(1~7 年度) 5.2% (8~10 年度) 5.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	7,810 百万円	
土地比率	36.7%	
建物比率	63.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【D プロジェクト久喜VI】

物件番号	D プロジェクト久喜VI		用途	物流施設	
L-B-29			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 27 年 4 月 1 日			調査年月日	平成 27 年 2 月
取得予定価格	4,980 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 27 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	41,380,000 円 / 12 年 (年平均 : 3,448,000 円)
	信託期間満了日	平成 47 年 4 月 30 日		PML	2.0%
土地	所在地	埼玉県久喜市清久町 48 番地 3	建物	構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 3 階建
	面積	19,834.60 m ²		建築時期	平成 25 年 8 月 9 日
	用途地域	工業地域		延床面積	29,495.85 m ²
	建ぺい率(注 1) / 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	29,244.66 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	29,244.66 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 60% ですが、角地緩和の適用により 70% 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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	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	29,244.66 m ²	—(注)	平成 25 年 8 月 9 日 から平成 36 年 2 月 9 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。</p> <p>次回賃料改定時期：平成 30 年 8 月 9 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：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事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。</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。

本物件の特性
<p>■立地</p> <p>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いるため、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さから、埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能です。また、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。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、近年は開通を見据えた企業集積が進みつつあります。周辺環境については、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になります。雇用確保の面においては、最寄駅（JR 宇都宮線・東武伊勢崎線「久喜」駅）からは徒歩圏外ですが、徒歩圏にバス停があり、周辺の住宅集積地から従業員を集めることができます。</p>
<p>■スペック</p> <p>対象不動産は延床面積約 8,920 坪、3 階建の物流施設で物流会社が利用しています。基本スペックについては、天井高は 1、2 階 6.6m、3 階 6.0m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 11.5m×10.0m で高い汎用性を有しています。荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 4 基が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。トラックバースについては、1 階の両面に設置されており、配送頻度が高いテナントにとっては使い勝手は良好といえます。トラックの出入口についても 2 か所設置されており、トラックのオペレーションを効率的に行うことができます。従業員駐車場は 100 台設置されており、十分なスペースが確保されています。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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,980 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,980 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	5,000 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	268 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	265 百万円	
還元利回り	5.3%	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	4,970 百万円	
割引率	(1~9 年度) 5.2% (10 年度) 5.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,070 百万円	
土地比率	26.3%	
建物比率	73.7%	
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投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【D プロジェクト八潮】

物件番号	D プロジェクト八潮		用途	物流施設
L-B-30			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 27 年 4 月 1 日			調査年月日 平成 27 年 2 月
取得予定価格	6,140 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 27 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 69,618,000 円/12 年 (年平均: 5,802,000 円)
	信託期間満了日	平成 47 年 4 月 30 日		PML 1.6%
土地	所在地	埼玉県八潮市大字新町 50 番地 1	建物	構造と階数 鉄筋コンクリート・鉄骨造 3 階建
	面積	15,350.07 m ²		建築時期 平成 23 年 8 月 1 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積 21,923.78 m ²
	建ぺい率(注 1) / 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	21,965.04 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社
総賃貸面積	21,965.04 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	2		担保設定の有無	なし
特記事項： 本件土地の一部 (53.97 m ²) について、八潮市中央一丁目 16 番 15 の土地を要役地として地役権が設定されており、建造物の築造及び送電線路の支障となる竹木の植栽が禁止されています。				

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

(注 2) 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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東都生活協同組合	7,400.61 m ²	—(注)	平成 23 年 8 月 1 日 から平成 43 年 7 月 31 日まで	—(注)
株式会社 流通サービス	14,564.43 m ²	—(注)	平成 23 年 8 月 1 日 から平成 43 年 7 月 31 日まで	—(注)
<p>(東都生活協同組合)</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約 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 28 年 8 月 1 日 契約更新：更新に関する合意はありません。 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賃貸借契約の中途解約を中途解約日の 12 か月前まで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賃貸借契約を中途解約できるものとします。</p> <p>(株式会社流通サービス)</p> <p>契約形態：普通建物賃貸借契約 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 28 年 8 月 1 日 契約更新：更新に関する合意はありません。 中途解約：—(注)</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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

本物件の特性

■ 立地

東京外環自動車道の「三郷西 IC」や「草加 IC」へのアクセスが容易であり、東京外環自動車道を利用することで、首都圏内陸を広域にカバーすることができ、加えて国道 4 号線により東京都心部へのアクセス性も高い立地です。物流エリアの管轄地区として東京都心のみならず、さいたま市中心部もカバーでき、全方位を配送ルートとして捉えることができ、物流拠点としての配送利便性は良好です。東京外環自動車道は、「三郷ジャンクション」から「三郷南 IC」まで延伸しており、将来的には湾岸道路へ連結することで、千葉方面へのアクセス性も向上するため、更なる立地ポテンシャルの向上が期待できます。周辺環境については、大型物流施設が立地する物流施設集積エリアであるため、騒音等によるクレームの発生の懸念はなく、24 時間稼働が可能な立地になります。また、幹線道路へのアクセス性も高いため、物流運営の上では良好な環境といえます。雇用確保の面においては、最寄駅（東武伊勢崎線「草加」駅）からは徒歩圏外ですが、周辺の草加市や八潮市内には住宅の集積がみられるため、従業員の確保は比較的容易といえます。

■ スペック

対象不動産は延床面積約 6,630 坪、3 階建の物流施設で物流会社が利用しており、1 階の一部に冷蔵設備の設置があり、ドックシェルターも備えています。基本スペックについては、天井高は 1 階 7.0m、2 階 7.2m、3 階 6.8m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 10.8m×9.1m と汎用性は高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。荷物用エレベーター 3 基、垂直搬送機 2 基が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。トラックバースについては、1 階の 2 面に L 字型に設置されており、配送効率性は確保されています。トラックの出入口についても 2 か所設置されており、トラックのオペレーションを効率的に行うことができます。駐車場スペースは、従業員用が 57 台設置されており、最寄駅から徒歩圏外ではあるが、バス停が至近にあることを考えると十分なスペースといえます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	6,160 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,160 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、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	6,190 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	309 百万円	(注)
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	309 百万円	
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件およ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	6,120 百万円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格および賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	5,340 百万円	
土地比率	46.6%	
建物比率	53.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【D プロジェクト西淀川】

物件番号 L-B-31	D プロジェクト西淀川		用途 分類	物流施設 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 27 年 4 月 1 日		調査年月日	平成 27 年 2 月	
取得予定価格	9,660 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 27 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	20,912,000 円／12 年 (年平均：1,743,000 円)
	信託期間満了日	平成 47 年 4 月 30 日	PML	7.3%	
土地	所在地 (住居表示)	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目 7 番 48 号	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 4 階建
	面積	20,253.00 m ²		建築時期	平成 23 年 4 月 15 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	37,579.31 m ²
	建ぺい率(注 1) ／容積率	60%／200%		種類	事務所・倉庫・工場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
総賃貸可能面積	39,584.80 m ²	設計者	大和ハウス工業株式会社		
総賃貸面積	39,584.80 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	財団法人大阪建築防火センター		
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 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。

(注 2) 本日現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び三井住友ファイナンス&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三井住友ファイナンス&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、三井住友ファイナンス&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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社バンテック	39,584.80 m ²	—(注)	平成 23 年 4 月 15 日 から平成 38 年 8 月 15 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等金融指標、地代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 4 月 15 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。 中途解約：賃貸借契約の期間中は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人は中途解約日の 6 か月以上前までに書面にて申し入れをし、賃貸人が同意した場合は、賃借人は賃貸人に対して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。				

(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。

本物件の特性
<p>■ 立地</p> <p>大阪中心部、大阪港に近接しており、至近距離にある「中島 IC」から阪神高速 5 号湾岸線に乗り入れることにより、大阪消費地に加え、神戸方面へのアクセスも可能な立地です。また、阪神高速 4 号湾岸線によって関西国際空港への配送も可能であり、物流拠点としてのポテンシャルは高い立地といえるため、周辺ではここ数年で大型物流施設の開発が進んでいます。周辺環境については、物流施設集積エリアであるため、騒音等によるクレームの発生の懸念はなく、24 時間稼働が可能であり物流運営の上では良好な環境といえます。また、雇用確保の面においては、最寄駅（阪神なんば線「出来島」駅）から徒歩圏ではないが、バス停が徒歩圏内にあり、周辺にも人口集積があるため従業員の確保はし易い環境にあります。</p> <p>■ スペック</p> <p>対象不動産は延床面積約 11,370 坪、4 階建の物流施設で物流会社が利用しており、1～3 階の一部に冷凍・冷蔵設備、ドックシェルターが設置されています。基本スペックについては、天井高は 1 階 7.4m、2 階 7.1m、3 階 6.8m、4 階 6.2m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 10.5m×10.1m と汎用性を有しています。荷物用エレベーター 6 基、垂直搬送機 6 基が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。トラックバースについては、1 階の両面に設置されており、配送効率性は高く、ピロティ形式となっているため雨天時での積み込み作業も円滑に行うことができます。駐車場スペースは、従業員用は 103 台、大型車用は 15 台、中小型車用は 39 台設置されており、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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	9,700 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,700 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、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	9,710 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	515 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	515 百万円	
還元利回り	5.3%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件およ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	9,690 百万円	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格および賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,940 百万円	
土地比率	40.3%	
建物比率	59.7%	
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投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【Dプロジェクト松戸】

物件番号 L-B-32	Dプロジェクト松戸		用途 分類	物流施設 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27年6月1日		調査年月日	平成27年2月	
取得予定価格	6,990百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成27年6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	20,868,000円/12年 (年平均:1,739,000円)	
	信託期間満了日	平成47年6月30日	PML	3.1%	
土地	所在地	千葉県松戸市上本郷字西之小田700番地3	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建
	面積	16,973.19 m ²		建築時期	平成23年4月9日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	19,837.61 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	26,776.67 m ²		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	26,776.67 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： 建物現況調査報告書において複数の指摘事項がありますが、本投資法人による取得時までに売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。					

(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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
アサヒロジスティクス株式会社	26,776.67 m ²	—(注)	平成 23 年 4 月 9 日 から平成 43 年 4 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 3 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増減を総合的に勘案し、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 4 月 9 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、併せて賃借人が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）を締結する意向がある場合にはその旨を通知し、賃借人が再契約を希望し、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。</p> <p>中途解約：賃貸借契約の契約期間中は、賃貸借契約を中途解約できないものとします。ただし、賃借人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 か月前までに書面にて申し入れた場合、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。</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。

本物件の特性
<p>■ 立地</p> <p>松戸周辺を主として、埼玉方面や千葉県内への配送拠点として機能しているエリアです。都内配送及び首都圏全域への配送についても、主要幹線道路として国道 6 号線（水戸街道）が通過しており、約 3.8km の距離にある「三郷南 IC」から「三郷ジャンクション」を通じて常磐自動車道、東京外環自動車道、首都高速へと乗り入れることが可能な立地です。将来的には、東京外環自動車道が湾岸道路へ連結することから、千葉方面へのアクセスも向上し、配送エリアの広域化により立地ポテンシャルが向上することが期待されます。周辺環境については、北松戸工業団地内に立地しているため、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、24 時間稼働が可能な物流適地であるといえます。前面道路から周辺幹線道路へのアクセス性にも優れており、物流施設の運営において良好な環境といえます。雇用確保の面においては、最寄駅（JR 常磐線「北松戸」駅）から徒歩 3 分の距離であるため、雇用を確保し易い立地といえます。</p> <p>■ スペック</p> <p>対象不動産は延床面積約 6,000 坪、5 階建の物流施設で物流会社が利用しており、倉庫部分は 1・2、3・4、5 階の 3 階建てとなっており、1～3 階の一部に冷凍・冷蔵設備、ドックシェルターが設置されています。基本スペックについては、天井高は各階 7.2m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 11.0m×11.1m と高い汎用性を有しています。荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 4 基が設置されているため、庫内搬送能力を十分有しています。トラックバースについては、1 階の両面に設置されており、トラックの出入口についても 2 か所設置されており、トラックのオペレーションを効率的に行うことができます。駐車場スペースは、従業員用が 44 台、大型車用が 20 台設置されており、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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	7,050 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 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,050 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、両価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	7,060 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	350 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	353 百万円	
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件およ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	7,040 百万円	
割引率	4.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格および賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	6,690 百万円	
土地比率	57.8%	
建物比率	42.2%	
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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

4. 取得先の概要

L-B-26 Dプロジェクト久喜Ⅲ、L-B-28 Dプロジェクト久喜Ⅴ、
 L-B-29 Dプロジェクト久喜Ⅵ、L-B-30 Dプロジェクト八潮、
 L-B-31 Dプロジェクト西淀川、L-B-32 Dプロジェクト松戸

(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 26 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	1,059,894 百万円 (平成 26 年 12 月 31 日現在)
(8)	総 資 産	2,931,525 百万円 (平成 26 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) 5.0% (平成 26 年 9 月 30 日現在)
(10)	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 27 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 12.8%の投資口を保有しています。また、当該会社は、平成 27 年 2 月 28 日現在において、本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 27 年 2 月 28 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、12 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、本投資法人及び本資産運用会社との間で、パイプライン・サポート等に関する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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

L-B-27 Dプロジェクト久喜IV

(1) 名 称	ディエイチ・ファンド・フォー合同会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人アセットホールディングス 職務執行者 須貝 信
(4) 事 業 内 容	(1) 不動産の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分 (2) 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 (3) その他前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
(5) 資 本 金	100,000 円
(6) 設 立 年 月 日	平成 22 年 3 月 18 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) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が当該会社へ匿名組合出資をしています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が匿名組合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

Dプロジェクト久喜III、Dプロジェクト久喜V、Dプロジェクト久喜VI、Dプロジェクト八潮、Dプロジェクト西淀川及びDプロジェクト松戸の取得先及び各取得予定資産のPM会社である大和ハウス工業株式会社は、投信法に定める利害関係人等に、Dプロジェクト久喜IVの取得先であるディエイチ・ファンド・フォー合同会社は、本資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める投資法人の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、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。ディエイチ・ファンド・フォー合同会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社が一部出資する信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

6. 取得先の状況

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

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-26 Dプロジェクト 久喜Ⅲ (埼玉県久喜市 菖蒲町菖蒲字太 鼓田 6004 番地 1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	(土地) 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 (建物) 4,729 百万円	—	—
	(土地) 平成 24 年 3 月 (建物) 平成 27 年 4 月 (予定)	—	—
L-B-27 Dプロジェクト 久喜Ⅳ (埼玉県久喜市 菖蒲町三箇字饅 面 6201 番地 5)	①ディエイチ・ファンド・ フォー合同会社 ②本資産運用会社の親会社 である大和ハウス工業株式 会社が一部出資する特別目 的会社 ③投資運用目的で取得	①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③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 3 月	平成 24 年 3 月	—
L-B-28 Dプロジェクト 久喜Ⅴ (埼玉県久喜市 菖蒲町三箇字饅 面 6201 番地 6)	①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有していた ため記載を省略します。	—	—
	平成 24 年 3 月	—	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名 (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-29 Dプロジェクト 久喜VI (埼玉県久喜市 清久町 48 番地 3)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 2,871 百万円	—	—
	(土地) 平成 23 年 12 月 (建物) 平成 27 年 4 月 (予定)	—	—
L-B-30 Dプロジェクト 八潮 (埼玉県八潮市 大字新町 50 番 地 1)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 2,417 百万円	—	—
	(土地) 平成 22 年 10 月 (建物) 平成 27 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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

物件名 (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-31 Dプロジェクト 西淀川 (大阪府大阪市 西淀川区中島二 丁目7番48 号)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 4,631 百万円	—	—
	(土地) 平成 21 年 9 月 (建物) 平成 27 年 4 月 (予定)	—	—
L-B-32 Dプロジェクト 松戸 (千葉県松戸市 上本郷字西之小 田 700 番地 3)	(土地) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得 (建物) ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	(土地) 1年を超えて所有 していたため記載を省略し ます。 (建物) 1,977 百万円	—	—
	(土地) 平成 20 年 8 月 (建物) 平成 27 年 6 月 (予定)	—	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

8. 取得の日程

L-B-26 Dプロジェクト久喜Ⅲ、L-B-27 Dプロジェクト久喜Ⅳ
L-B-28 Dプロジェクト久喜Ⅴ、L-B-29 Dプロジェクト久喜Ⅵ、
L-B-30 Dプロジェクト八潮、L-B-31 Dプロジェクト西淀川

- (1) 取得決定日 : 平成27年3月3日
- (2) 売買契約締結日 : 平成27年3月3日
- (3) 代金支払日 : 平成27年4月1日 (予定)
- (4) 物件引渡日 : 平成27年4月1日 (予定)

L-B-32 Dプロジェクト松戸

- (1) 取得決定日 : 平成27年3月3日
- (2) 売買契約締結日 : 平成27年3月3日
- (3) 代金支払日 : 平成27年6月1日 (予定)
- (4) 物件引渡日 : 平成27年6月1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投資法人の財務への影響

Dプロジェクト松戸については、取得予定資産の確保のために平成27年3月3日付で信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）を締結しました。本売買契約は、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%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています（なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています。）。

ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払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。

（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. 今後の見通し

平成27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29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、本日付で公表の「平成27年8月期の運用状況の予想の修正及び平成28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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

- * 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 外観写真・周辺地図
- 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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

<添付資料>

参考資料 1 外観写真・周辺地図

(物件番号) L-B-26 Dプロジェクト久喜Ⅲ



(物件番号) L-B-27 Dプロジェクト久喜Ⅳ



(物件番号) L-B-28 Dプロジェクト久喜Ⅴ



(物件番号) L-B-29 Dプロジェクト久喜Ⅵ



広域地図



詳細地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(物件番号) L-B-30 D プロジェクト八潮



(物件番号) L-B-31 D プロジェクト西淀川



(物件番号) L-B-32 D プロジェクト松戸



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円）（注）	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	3.9	平成24年11月29日
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	6.4	平成24年11月29日
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	1.3	平成24年11月28日
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	2.3	平成24年11月29日
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	3.9	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	10.9	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	1.3	平成24年11月28日
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	2.6	平成24年11月28日
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	3.4	平成24年11月28日
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	0.5	平成24年11月29日
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	2.3	平成24年11月28日
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	0.3	平成24年11月28日
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	0.5	平成24年11月29日
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	0.6	平成24年11月28日
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	1.5	平成24年11月29日
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	0.5	平成24年11月28日
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	0.5	平成24年11月28日
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	1.6	平成24年11月29日
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	1.1	平成24年11月29日
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	1.8	平成26年4月1日
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	3.7	平成26年4月1日
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	1.6	平成26年4月1日
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	2.2	平成26年4月1日
L-B-24	DPL 犬山	3,380	1.7	平成26年4月1日
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	1.9	平成26年4月1日
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,340	3.7	平成27年4月1日
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,300	2.7	平成27年4月1日
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,010	4.1	平成27年4月1日
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	4,980	2.5	平成27年4月1日
L-B-30	Dプロジェクト八潮	6,140	3.1	平成27年4月1日
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	9,660	4.9	平成27年4月1日
L-B-32	Dプロジェクト松戸	6,990	3.6	平成27年6月1日
物流施設 32物件 計		162,560	83.0	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	3.8	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	2.6	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	2.7	平成20年12月11日
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	1.3	平成25年3月27日
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	3,390	1.7	平成26年9月30日
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	0.8	平成20年12月11日
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	3.1	平成24年11月29日
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	1,944	1.0	平成26年2月25日
商業施設 8物件 計		33,413	17.0	—
ポートフォリオ 40物件 合計		195,973	100.0	—

（注）「取得（予定）価格」は百万円未満を、「投資比率」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及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。