

2021年3月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

 東京都千代田区永田町二丁目4番8号  
 大和ハウスリート投資法人  
 代表者名 執行役員 浅田利春  
 (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  
 大和ハウスリート本部ファンド企画部長 田村義一  
 TEL. 03-3595-1265

### 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。)が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記の資産(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。

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

#### 記

#### 1. 取得の概要

##### (1) 取得予定資産

物件番号	信託不動産(物件名称)	用途	所在地	取得予定日	取得予定価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	NOI利回り(注3)	償却後NOI利回り(注4)
LM-005	DPL 新習志野	物流施設	千葉県習志野市	2021年4月1日	5,930	6,170	5.1%	4.0%

(注1) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 2020年12月31日時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$$

NOIは、取得時の鑑定評価書(価格時点:2020年12月31日)に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益((注4)において、「運営純収益」といいます。)を使用しています。

(注4) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後NOI} \div \text{取得予定価格}$$

償却後NOIは、取得時の鑑定評価書(価格時点:2020年12月31日)の運営純収益から本資産運用会社が算出した減価償却費の試算額を控除した数値を使用しています。

- (2) 売買契約締結予定日 : 2021年3月29日  
 (3) 取得先 : 大和ハウス工業株式会社  
 (4) 取得資金 : 自己資金  
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

## 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、取得予定資産を取得することで、キャッシュフローの安定性の更なる向上及びポートフォリオ分散の進展を図ることができると判断したため、取得予定資産の取得を決定しました。なお、取得予定資産の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」の賃貸借の概要及び物件の特性をご参照ください。

## 3. 取得予定資産の内容

物件番号	DPL 新習志野		用途	物流施設		
LM-005			タイプ	マルチテナント型		
取得予定日	2021年4月1日		取得予定価格	5,930百万円		
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権（注1）					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2041年4月30日		
所在地	地番	千葉県習志野市茜浜一丁目7番21				
	住所	千葉県習志野市茜浜一丁目7番1号				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	面積	6,999.00 m <sup>2</sup>			延床面積	13,738.00 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域			種類	倉庫
	建蔽率	60%（注2）			構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	200%			階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2018年11月15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	2021年3月		
短期修繕費	0千円		PML	2.6%		
長期修繕費	66,906千円（12年間）					
土壌汚染調査会社						
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					
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	株式会社松村組					
確認検査機関	日本 ERI 株式会社					
構造計算調査機関	-					
賃貸借の概要						
賃貸可能面積	12,686.32 m <sup>2</sup>		テナント数	1		
賃貸面積	12,686.32 m <sup>2</sup>		年間賃料	非開示（注3）		
稼働率	100.0%		敷金・保証金	非開示（注3）		
平均賃貸借契約期間	非開示（注3）		平均賃貸借契約 残存期間	非開示（注3）		
マスターリース（ML）会社	大和ハウスプロパティ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	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社					
賃借人	非開示（注3）					

特記事項	
該当事項はありません。	
物件の特性	
■ 立地	本物件が属する習志野市は、東京都心から 25km 圏の千葉県西部に位置し、特に湾岸部は、首都圏における主要な工場・物流施設集積エリアとして機能しています。本物件は、主要幹線道路である東関東自動車道「谷津船橋 IC」へ約 0.6km、京葉道路「花輪 IC」へ約 1.6km、都心への主要幹線道路である東京湾岸道路（国道 357 号）至近に立地するなど幹線道路や高速道路へのアクセスに優れており、東京都心部及び千葉県を中心とした首都圏全域を広範囲にカバーできる大型拠点としての需要が見込める場所に立地しています。周辺は工場や物流施設などの産業系施設が集積する地域であることから、周辺住民等によるクレーム発生の懸念はなく、長期的にも 24 時間操業が可能な物流適地です。雇用確保の面においては、最寄り駅となる JR 京葉線「新習志野」駅から徒歩圏（約 0.9km）にあり、また後背地には住宅地が広がっていることから、従業員を集めやすい環境にあるといえます。
■ スペック	本物件は延床面積約 4,156 坪、4 階建の冷凍・冷蔵倉庫で、食品会社とスーパーの 2 社によって使用されています。基本仕様としては、天井高が 5.5m、床荷重が 1.5t/m <sup>2</sup> 、柱間隔が 10.5m×9.6m と汎用性の高い仕様となっています。1 階部分の片面に、トラックバースが 16 台分設置されているほか、入口・出口がそれぞれ 2 か所設けられ、一方通行のオペレーションとすることで安全性と効率性の向上が図られています。また、庫内には荷物用エレベーターが 4 基設置され搬送効率性が確保されています。分割賃貸も可能となっております競争力を発揮しやすい仕様です。敷地内には、トラック待機場が 6 台分、乗用車駐車場が 21 台分設置され十分なスペースが確保されています。

- (注 1) 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。
- (注 2) 本物件の建蔽率は本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。
- (注 3) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

#### 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 芳井 敬一
(4) 事業内容	総合建設業
(5) 資本金	161,699 百万円（2020 年 9 月 30 日現在）
(6) 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
(7) 純資産	1,805,146 百万円（2020 年 9 月 30 日現在）
(8) 総資産	4,841,707 百万円（2020 年 9 月 30 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）10.82% 株式会社日本カストディ銀行（信託口）6.48% （2020 年 9 月 30 日現在）
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、2021 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 8.6%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%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	本日現在において、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業務等受託先及び保有する不動産の賃借人です。当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社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を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、本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

取得予定資産の取得先である大和ハウス工業株式会社及びマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社である大和ハウスプロパティマネジメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、それぞれに必要な審議及び決議を経ています。

#### 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・理由等を記載しています。

物件名称（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
	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期
LM-005 DPL 新習志野 （千葉県習志野市茜 浜一丁目7番1号）	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。	—
	2015年10月	—

#### 7. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 2021年3月26日
- (2) 売買契約締結日 : 2021年3月29日（予定）
- (3) 代金支払日 : 2021年4月1日（予定）
- (4) 物件引渡日 : 2021年4月1日（予定）

#### 8. 今後の見通し

取得予定資産の取得が2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

**9. 不動産鑑定評価書の概要**

物件名称	DPL 新習志野
鑑定評価額	6,170 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,170 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	6,220 百万円	
運営収益	—	非開示（注）
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	300 百万円	
一時金の運用益	—	非開示（注）
資本的支出	—	
純収益	298 百万円	
還元利回り	4.8%	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、契約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上査定
DCF 法による価格	6,110 百万円	
割引率	4.2%	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上査定
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及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	5,480 百万円	
土地比率	52.3%	
建物比率	47.7%	
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

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

**参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図**
**LM-005 DPL 新習志野**

**参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況**

用途	物件数	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（注）
物流施設	63 物件	412,171	50.0%
居住施設	130 物件	242,533	29.4%
商業施設	23 物件	123,219	14.9%
ホテル	5 物件	19,110	2.3%
その他資産	6 物件	27,260	3.3%
ポートフォリオ合計	227 物件	824,293	100.0%

(注) 「投資比率」は、取得（予定）価格が取得（予定）価格合計に占める割合について小数第 2 位を四捨五入し記載しています。