

2024年2月22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 齊藤 毅  
(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長兼大和ハウスリート本部ファンド企画部長  
朝比奈孝祐  
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（以下「本件」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本件決定に際しては、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-007	DPL 浦安Ⅲ	物流施設	千葉県 浦安市	2024年 3月1日	30,000	31,100	3.5%	2.7%

(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) 2023年12月31日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。

NOI利回り=NOI÷取得予定価格

NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2023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。

償却後NOI利回り=償却後NOI÷取得予定価格

償却後NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2023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 : 2024年3月1日

(3) 取得先 : 浦安施設開発特定目的会社

- (4) 取得資金 : 自己資金及び借入金<sup>(注)</sup>  
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払  
 (6) 媒介の有無 : なし

(注) 本日付で公表の「資金の借入れ（一部グリーンローン）に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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ことと判断したため、本件を決定しました。取得予定資産は、首都圏の好立地に所在する築年数 1.5 年と築浅のマルチテナント型の物流施設で、環境認証（BELS（注 1）の 5 つ星及び CASBEE（注 2）-建築（新築）A ランク）を取得済みです。また、本件は、大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得です。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」をご参照ください。

なお、本件は物件入替の一環として良質な物件を先行して取得するものであり、併せて本投資法人は既存物件の売却活動を推進しポートフォリオの質の向上を目指します（注 3）。

(注 1) 建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labelling System）を指します。

(注 2) 建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）を指します。

(注 3) 詳細については、本日付公表の「本日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

## 3. 取得予定資産の内容

物件番号	DPL 浦安Ⅲ		用途	物流施設	
LM-007			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日	2024 年 3 月 1 日		取得予定価格	30,000 百万円	
<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	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2044 年 3 月 31 日	
所在地	地番	千葉県浦安市港 77 番地 3			
	住所	千葉県浦安市港 77 番 3			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	30,723.71 m <sup>2</sup>		延床面積	60,845.80 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	5 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2022 年 9 月 9 日	
<b>建物状況評価の概要</b>					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0 千円		調査書日付	2024 年 1 月	
短期修繕費	0 千円		PML	1.0%	
長期修繕費	220,329 千円（12 年間）				
<b>土壌汚染調査会社</b>					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
<b>設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関</b>					
設計者	大成建設株式会社				
構造設計者	大成建設株式会社				
施工者	大成建設株式会社				
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(注3)			
賃貸可能面積	57,235.33 m <sup>2</sup>	テナント数	4
賃貸面積	57,235.33 m <sup>2</sup>	年間賃料	非開示(注2)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)
平均賃貸借契約期間	4.7年	平均賃貸借契約 残存期間	3.6年
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	西濃運輸株式会社、株式会社ナカノ商会、株式会社ニチレイロジグループ本社、日本ビソー株式会社		
その他賃貸借	<p>本物件の屋根部分等に太陽光発電設備の設置を目的とした、以下の屋根等賃貸借契約が締結されており、太陽光発電設備の設置が予定されています。</p> <p>契約先：大和ハウス工業株式会社</p> <p>当初契約締結日：2023年9月27日</p> <p>契約開始日：2024年3月11日（予定）</p> <p>契約満了日：売電開始日から20年間が経過し、売電が終了する日</p> <p>年間使用料：250,000円（消費税等別）</p>		
特記事項			
建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、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。			
物件の特性			
<p>■首都圏全域を見据えた大型配送拠点に立地</p> <p>本物件は、東京都心部へ向かう主要幹線道路である首都高速鉄道湾岸線「浦安出入口」並びに湾岸線に並走する国道357号まで約3kmに位置していることから、東京都心部及び千葉県を中心とした首都圏全域を広域にカバーできる利便性の高い場所に立地しています。「高谷 JCT」から東京外環自動車道に乗り入れることにより埼玉方面、さらには全国各地の配送も可能であることから、広域配送拠点としてもポテンシャルを有します。</p> <p>■労働力の確保</p> <p>周辺は大型物流施設や工場が集積する県内有数のエリアであることから、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、浦安市を中心に、隣接する市川市・船橋市・東京都江戸川区等の住宅エリアに近く、自家用車やバス等での通勤も見られるエリアであることから、従業員を集めやすい環境にあると言えます。</p> <p>■免震構造でテナントの事業継続性にも配慮</p> <p>本物件は、5階建、延床面積約18,405坪の物流施設で、物流会社をはじめとした複数テナントに利用されています。基本仕様としては、天井高が1階5.53m、2～4階5.55m、5階5.655m、床荷重が各階1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパンが11.5m×10.5mと汎用性の高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。各階に接車するランプウェイを有し、大型トラック約150台が同時接車可能となっていることから、高頻度の入出庫・搬出入にも対応しやすく、配送効率性が高い施設となっています。庫内は、1階部分に冷蔵設備が導入されています。敷地内には、乗用車駐車場が144台分設置され、自家用車での通勤利便性にも配慮された施設です。また、建物には免震構造が採用され、テナントの事業継続性にも対応した施設となっています。</p>			

(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) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

(注3) 賃貸借の概要は、取得予定日である2024年3月1日時点の数値を記載しています。

#### 4. 取得先の概要

(1) 名称	浦安施設開発特定目的会社
(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	取締役 田渕 安春
(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かかる業務 2) その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	10 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)
(6) 設立年月日	2015 年 3 月 16 日
(7) 純資産	349 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)
(8) 総資産	22,939 百万円 (2023 年 2 月 28 日現在)
(9) 大株主及び持ち株比率	大和ハウス工業株式会社 100% (2023 年 2 月 28 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	本投資法人及び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、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の子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人及び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	本投資法人及び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の子会社であり、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

取得先である浦安施設開発特定目的会社、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及び屋根部分等の賃貸を目的とする太陽光発電設備設置契約の締結先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該当します。

本資産運用会社は、投信法第 201 条の 2 (注) の規定及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人の役員会の承認を含め、それぞれに必要な審議及び決議を経ていきます。

(注) 投信法第 201 条の 2「資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との第百九十三条第一項第一号から第四号までに掲げる取引（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして内閣府令で定めるものを除く。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならない。」の条文を指します。

#### 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-007 DPL 浦安Ⅲ (千葉県浦安市港 77 番 3)	(土地) ①浦安施設開発特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社	(土地) 特別な利害関係にある者以外

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
	③開発目的で取得 (建物) ①浦安施設開発特定目的会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発	
	(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) 建物は前所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
	(土地) 2017年3月 (建物) 2022年9月(新築)	—

#### 7. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 2024年2月22日  
 (2) 売買契約締結日 : 2024年3月1日(予定)  
 (3) 代金支払日 : 2024年3月1日(予定)  
 (4) 物件引渡日 : 2024年3月1日(予定)

#### 8. 今後の見通し

本件を織り込んだ2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)における運用状況の予想については、本日付で公表の「2024年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 9. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	DPL 浦安Ⅲ
鑑定評価額	31,100百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年12月31日

項目	内容	概要等
収益価格	31,100百万円	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	31,600百万円	
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	1,059 百万円	
	一時金の運用益	—	非開示(注)
	資本的支出	—	
	純収益	1,042 百万円	
	還元利回り	3.3%	近隣地域または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	30,900 百万円	
	割引率	(1～3 年度) 3.3% (4 年度以降) 3.4%	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	3.5%	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	29,900 百万円	
	土地比率	61.2%	
	建物比率	38.8%	
	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

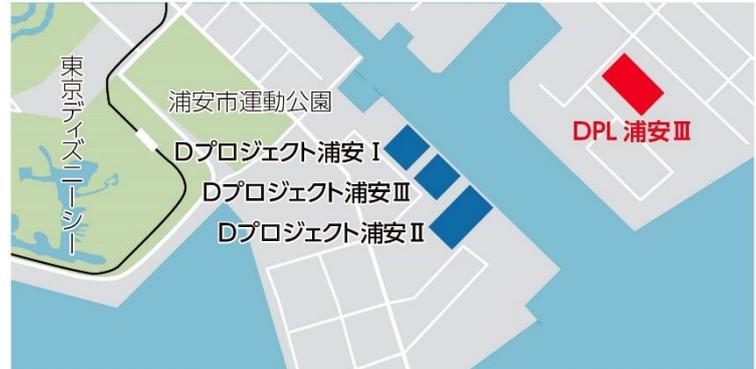
(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

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・環境認証

LM-007 DPL 浦安Ⅲ (BELS ★★★★★、CASBEE-建築 (新築) A ランク)



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	68 物件	503,241	53.8%
居住施設	129 物件	240,323	25.7%
商業施設	23 物件	123,219	13.2%
ホテル	7 物件	27,340	2.9%
その他資産	6 物件	41,660	4.5%
ポートフォリオ合計	233 物件	935,783	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。