

平成 28 年 6 月 15 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 (代表)

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ  
(Dプロジェクト鳥栖 (増築棟))

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、下記のとおり資産の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産信託受益権
- (2) 物件名称 : Dプロジェクト鳥栖 (増築棟)
- (3) 取得価格 : 2,600 百万円 (取得諸経費を除きます。)
- (4) 取得日 : 平成 28 年 6 月 15 日
- (5) 土地面積 : 6,939.40 m<sup>2</sup>
- (6) 建物延床面積 : 8,639.00 m<sup>2</sup>
- (7) 賃貸面積 : 9,029.00 m<sup>2</sup>

上記取得資産の詳細につきましては、平成 27 年 10 月 29 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (Dプロジェクト鳥栖 (増築棟))」をご参照下さい。なお、未定となっていました取得資金については、自己資金を充当しています。

## 2. 増築棟取得後の一体不動産の概要

- (1) 物件名称 : Dプロジェクト鳥栖
- (2) 所在地 : 佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原 1623 番 2
- (3) 用途 : 物流施設
- (4) 取得価格 : 4,700 百万円 (取得諸経費を除きます。)
- (5) 借人 : 日本ハム株式会社
- (6) 土地面積 : 19,334.82 m<sup>2</sup>
- (7) 建物延床面積 : 17,143.62 m<sup>2</sup>
- (8) 賃貸面積 : 17,858.01 m<sup>2</sup>
- (9) 構造・階数 : 鉄骨造 2 階建

**3. 不動産鑑定評価書の概要**
**【増築棟】**

Dプロジェクト鳥栖（増築棟）		
鑑定評価額	3,000 百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,000 百万円	
積算価格	2,600 百万円	
土地比率	23.5%	
建物比率	76.5%	
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	価格時点において賃借人が入居したものと想定。増築棟の収益価格は、一体不動産（既存棟及び増築棟）の収益価格から既存棟の収益価格を控除することにより試算	

**【一体不動産】**

Dプロジェクト鳥栖		
鑑定評価額	5,730 百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成 28 年 5 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,730 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	5,840 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	307 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	309 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	5,680 百万円	
割引率	(1～8 年度) 5.3% (9 年度～) 5.4%	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	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	5,380 百万円	
土地比率	34.3%	
建物比率	65.7%	
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	価格時点において賃借人が入居したものと想定	

(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。

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>

外観写真

