

2020年9月25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「信託法」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)
HO-005	カンデオホテルズ 長崎新地中華街	ホテル	長崎県 長崎市	2020年 9月30日	3,140	3,180	5.3%	3.8%

(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8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8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8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 : 2020年9月30日  
 (3) 取得先 : 大和ハウス工業株式会社  
 (4) 取得資金 : 借入金及び自己資金(注)  
 (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 本日付で公表の「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、長崎電気軌道「新地中華街」駅から徒歩 3 分に立地する新築のホテルであり、本投資法人のスポンサーである大和ハウス工業株式会社との間で固定賃料によるサブリース型マスターリース契約を締結する予定である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	カンデオホテルズ長崎新地中華街		用途	ホテル	
HO-005			タイプ	—	
取得予定日	2020年9月30日		取得予定価格	3,140百万円	
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	2040年9月30日	
所在地	地番	長崎県長崎市銅座町40番1			
	住所	長崎県長崎市銅座町3番12号			
土地	所有形態	所有権及び地上権		所有形態	所有権
	面積	1,892.33 m <sup>2</sup>		延床面積	6,765.82 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・店舗
	建蔽率	80% (注2)		構造	鉄骨造
	容積率	500%		階数	12階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2020年1月24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	2020年9月	
短期修繕費	0千円		PML	4.6%	
長期修繕費	87,197千円 (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	大和ハウス工業株式会社				
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					
賃貸可能面積	6,770.65 m <sup>2</sup> (ホテル 6,108.97 m <sup>2</sup> 、商業 661.68 m <sup>2</sup> )				
賃貸面積	6,770.65 m <sup>2</sup> (ホテル 6,108.97 m <sup>2</sup> 、商業 661.68 m <sup>2</sup> )				
稼働率	100.0%		年間賃料	208,455千円	
テナント数	1		敷金・保証金	59,407千円	
賃貸借契約期間	1.0年		賃貸借契約残存期間	1.0年 (注3)	

マスターリース (ML) 会社	大和ハウス工業株式会社		
マスターリース (ML) 種別	サブリース型		
サブマスターリース 契約期間	20.5 年	サブマスターリース 契約残存期間	20.0 年 (注 3)
サブマスターリース (ML) 会社	大和情報サービス株式会社		
サブマスターリース (ML) 種別	パススルー型		
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウス工業株式会社		
サブプロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和情報サービス株式会社		
賃借人 (ホテル)	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	2020 年 1 月 24 日から 2040 年 1 月 23 日		
賃料改定	契約期間中、賃料の改定は行いません。自然災害、テロ、戦争等の不可避事由により賃借人の営業が停止となる事態が発生した場合、賃借人の営業停止期間中の賃料の減免について、協議の上行うことができます。		
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	契約期間中、契約を解約することはできません。		
<b>特記事項</b>			
<p>地上権の概要は以下のとおりです。</p> <p>地上権設定者：松本商事株式会社及び個人、存続期間：2017 年 12 月 20 日から 50 年間、地上権設定土地面積：342.55 ㎡</p> <p>地上権設定者が本件土地を譲渡したい場合、地上権者に対し事前に書面をもって通知し、地上権者と優先的に本件土地の譲渡に関する協議を行わなければなりません。</p>			
<b>物件の特性</b>			
<p>■ 立地</p> <p>長崎電気軌道「新地中華街」駅から徒歩 3 分に立地するホテル及び商業店舗が入居するビルです。周辺は各種商業施設が建ち並ぶ繁華性の高いエリアとなっており、中華街やアーケード街からも近いです。また長崎空港からのリムジンバスの停留所もあることから、アクセス性にも優れています。そのため、ホテルについては、レジャー・ビジネス客双方に対して訴求力を持つ立地と判断されます。1 階店舗についても高い繁華性から各種商業店舗としての営業に適しています。</p> <p>■ テナント</p> <p>1～12 階部分については、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営する「カンデオホテルズ長崎新地中華街」がメインテナントとして入居、1 階にはドラッグストアが入居しています。メインテナントであるカンデオホテルズは、大浴場を持つことで有名なホテルチェーンであり、近年その店舗数を増やしてきています。ハード面での優位性もあり、宿泊型特化ホテルの中では比較的高い収益力を持っていることから、安定した運営が期待できます。</p> <p>■ 物件特性等</p> <p>「カンデオホテルズ」は、大浴場を持つなど宿泊特化型ホテルとしてはハード面での優位性を持つブランドです。商業施設が集積する繁華街の中において、客室数 207 室を有し、立地・ハード面ともにインバウンドを含めた多様な宿泊需要に対応可能な建物です。競合ホテルの少ない長崎エリアでは、高い優位性を持っていることから、今後も安定した運営が可能と見られ、インバウンドの状況によっては更なる収益拡大の可能性も認められます。</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) 本物件の建蔽率は本来 80%ですが、準防火地域内の耐火建築物の適用により 90%となっています。

(注 3) 取得予定日である 2020 年 9 月 30 日時点の残存期間を記載しています。

#### 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 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 3 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
(7) 純資産	1,773,388 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在)
(8) 総資産	4,627,388 百万円 (2020 年 3 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) 9.70% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 5.92% (2020 年 3 月 31 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、2020 年 8 月 31 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 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工業株式会社、並びにサブマスターリース及びサブプロパティ・マネジメント会社である大和情報サービス株式会社は、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
HO-005 カンデオホテルズ 長崎新地中華街 (長崎県長崎市銅座 町3番12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 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 2018年2月	特別な利害関係にある者以外 — —

**7. 取得の日程**

- (1) 取得決定日 : 2020年9月25日  
 (2) 売買契約締結日 : 2020年9月30日(予定)  
 (3) 代金支払日 : 2020年9月30日(予定)  
 (4) 物件引渡日 : 2020年9月30日(予定)

**8. 今後の見通し**

取得予定資産の取得が2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28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**

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	カンデオホテルズ長崎新地中華街
鑑定評価額	3,180百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,180百万円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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	3,200百万円	
運営収益	208百万円	
潜在総収益	208百万円	ホテル部分及び店舗部分について、賃料負担可能額及び中長期的競争力等を勘案の上、マスターリース賃料を査定
空室等損失等	—	テナント属性、契約内容等の個別性等を考慮し、中長期的に安定的であると認められることから、計上しない
運営費用	42百万円	
維持管理費	2百万円	共用部管理に関する確認書に基づき、ホテル負担分を控除した契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	—	賃借人が負担することを前提とするため計上しない
修繕費	2百万円	エンジニアリング・レポートを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、建物再調達価格の0.12%相当額と査定
PMフィー	4百万円	予定契約額に基づき計上
テナント募集費用等	—	テナントの入替を想定しないため、計上しない
公租公課	24百万円	土地：実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して計上 建物他：類似不動産の建物課税額等を参考に、建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	0百万円	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	8百万円	運営収益の0.5%相当額を計上、その他、実績等に基づき査定
運営純収益	165百万円	
一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として計上
資本的支出	6百万円	エンジニアリング・レポートを参考に、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、CMフィーを考慮の上、計上
純収益	160百万円	
還元利回り	5.0%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、対象不動産と類似した立地特性を有するJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定

DCF 法による価格	3,170 百万円	
割引率	4.8%	類似の不動産の評価事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定
積算価格	3,530 百万円	
土地所有権比率	35.9%	
地上権比率	4.0%	
建物比率	60.1%	
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

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**
**HO-005 カンデオホテルズ長崎新地中華街**

**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	62 物件	406,241	49.4%
居住施設	133 物件	246,424	30.0%
商業施設	23 物件	123,219	15.0%
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	229 物件	822,254	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。