

2026 年 9 月 18 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 斉藤 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 成 宮 浩 司
問合せ先
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

信託不動産（物件名称）	浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）（注1）	
物件番号	RU-003	
用途	商業施設	
所在地	埼玉県さいたま市	
取得予定日（注2）	① 2026 年 9 月 29 日 (準共有持分 50%)	② 2027 年 3 月 1 日 (準共有持分 50%)
取得予定価格（注3）	9,500 百万円	
	① 4,750 百万円	② 4,750 百万円
鑑定評価額（注4）	11,200 百万円	
NOI 利回り（注5）	5.4%	
売買契約締結予定日	2026 年 9 月 29 日	
取得先	大和ハウス工業株式会社	
取得資金	自己資金	
決済方法	引渡時に全額支払	
媒介の有無	なし	

- (注 1) 大規模複合施設である「浦和カルエ」の建物は、「住宅部分」、「店舗部分」「公共施設部分」及び「駐車場」から成る区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され登記されています。本投資法人は、「店舗部分」の区分所有権の一部及び敷地権の 9.36%を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。
- (注 2) 本投資法人は、2026 年 9 月 29 日付で不動産信託受益権の準共有持分 50%を、2027 年 3 月 1 日付で残りの準共有持分 50%を取得する予定です。
- (注 3) 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 4) 2026 年 8 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 5) 「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：2026 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を使用しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、外部成長戦略の一環として、収益性の向上及び築年数の若返りを通じてポートフォリオの質を向上させるため、継続的な物件入替を推進しています。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、第一種市街地再開発事業により整備された 2026 年 5 月竣工の大規模複合施設の一部として JR 京浜東北線・宇都宮線「浦和」駅から徒歩約 1 分という駅前一等地に立地し、新築で鑑定 NOI 利回り 5.4%と利回りが高い商業施設である取得予定資産を取得することで、更なるキャッシュフローの安定性の向上及び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、本件を決定しました。なお、取得予定資産は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が再開発事業者の一社として携わった物件で、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。

3. 取得予定資産の内容

物件番号		浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）		用途		商業施設				
RU-003				タイプ		アーバン型				
取得予定価格			9,500 百万円							
取得予定日			2026 年 9 月 29 日（準共有持分 50%）、2027 年 3 月 1 日（準共有持分 50%）							
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			三菱 UFJ 信託銀行株式会社							
信託期間満了日			2036 年 9 月 30 日							
所在地	地番		埼玉県さいたま市浦和区高砂一丁目 1000 番							
	住所		埼玉県さいたま市浦和区高砂一丁目 10 番 1 号							
土 地	所有形態		所有権（敷地権）（注 1）	建 物 （注 3）	所有形態		区分所有権			
	面積				延床面積		7,186.71 m ²			
	用途地域				商業地域		種類		店舗	
	建蔽率				80%		構造		鉄骨・鉄筋コンクリート造	
	容積率				700%		階数		3 階建	
担保設定の有無			なし		建築時期		2026 年 5 月 7 日			
建物状況評価の概要										
調査会社			東京海上ディール株式会社							
緊急修繕費			0 千円		調査書日付		2026 年 9 月			
短期修繕費			0 千円		PML		2.1%			
長期修繕費			21,964 千円（12 年間）							
土壌汚染調査会社										
調査会社			東京海上ディール株式会社							
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関										
設計者			株式会社安井建築設計事務所 東京事務所 一級建築士事務所							

構造設計者	株式会社安井建築設計事務所 東京事務所 一級建築士事務所		
施工者	前田・斎藤・タカラ共同企業体		
確認検査機関	日本 ERI 株式会社		
構造計算調査機関	一般財団法人日本建築センター		
賃貸借の概要（注 4）			
賃貸可能面積	7,245.68 m ²	テナント数	1
賃貸面積	7,245.68 m ²	年間賃料	非開示（注 5）
稼働率	100.0%（注 6）	敷金・保証金	非開示（注 5）
マスターリース（ML）会社		－	
マスターリース（ML）種別		－	
プロパティ・マネジメント（PM）会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社（注 7）	
賃借人		株式会社ビックカメラ	
特記事項			
本投資法人は、2026 年 9 月 29 日付で不動産信託受益権の準共有持分 50%を取得する予定です。2027 年 3 月 1 日付で残りの準共有持分 50%を取得するまでの間の他の準共有者は大和ハウス工業株式会社です。他の準共有者とは、今後の本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結予定です。			
物件の特性			
■立地 本物件は、JR 京浜東北線・宇都宮線「浦和」駅西口の駅前ロータリーに隣接し駅から徒歩約 1 分という駅前一等地に立地し、アクセスビリティは浦和駅周辺商業施設の中で最も優れているといえます。さいたま市は将来人口も増加傾向が見込まれており、浦和駅は京浜東北線、宇都宮線、高崎線、湘南新宿ライン、上野東京ラインに加え、路線バスを介して都心方面へのアクセスも良好な交通結節点であり、行政・商業機能が駅前に集積する立地特性から、通勤・通学者や周辺住民など幅広い年代の来街者が見込まれるエリアです。			
■物件特性等 本物件がその一部を構成する浦和カルエは、第一種市街地再開発事業により整備され、住宅 525 戸、公共・公益施設、商業・業務施設、駐車場等が複合する 2026 年 5 月竣工の大規模複合施設です。浦和カルエは、地下 2 階・地上 27 階の西棟と、地下 2 階・地上 4 階の東棟で構成され、東棟の地下 1 階から地上 4 階に展開される複合商業施設のうち、地下 1 階から地上 2 階部分の一部が本物件の取得区画、地上 3 階から 4 階が 2027 年開館予定の市民会館です。本物件のテナントは大手家電量販店のビックカメラです。			

（注 1）浦和カルエの建物は、「住宅部分」、「店舗部分」「公共施設部分」及び「駐車場」から成る区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され登記されています。本投資法人は、「店舗部分」の区分所有権の一部及び敷地権の 9.36%を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本日現在は現物不動産ですが、本投資法人は、売主との間で、2026 年 9 月 29 日付で売主が上記信託受益権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の準共有持分 50%を、また、2027 年 3 月 1 日付で残りの準共有持分 50%を譲り受けることを合意する見込みです。

（注 2）土地の「面積」の欄には、敷地権が設定されている土地の登記簿上表示されている地積の合計を記載しています。

（注 3）「建物」の欄には、区分所有建物一棟全体ではなく、本投資法人が取得する予定の区分所有権（建物）の登記の内容を記載しています。

（注 4）「賃貸借の概要」欄は、2026 年 8 月 31 日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約書の内容を記載しています。

（注 5）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 6）本物件は 2026 年 5 月 7 日付竣工の新築物件のため、稼働率の推移については省略しています。

（注 7）第 1 回目の取得予定日と同日付で、プロパティ・マネジメント会社とプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

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 大友 浩嗣
(4) 事業内容	総合建設業
(5) 資本金	162,602 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）

(6) 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
(7) 純資産	3,022,275 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
(8) 総資産	8,412,419 百万円 (2026 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) 16.09% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 5.62% (2026 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、2026 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 5.8%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 1 名が当該会社からの出向者であり、本資産運用会社の役職員のうち 1 名が当該会社への出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人のプロパティ・マネジメント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

取得先である大和ハウス工業株式会社及びプロパティ・マネジメント会社である大和ハウスリアル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、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
RU-003 浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店） （埼玉県さいたま市浦和区高砂一丁目 10 番 1 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開発	(土地) 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) 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) 2022 年 3 月 (都市再開発法による権利変換) (建物) 2026 年 5 月 (新築)	—

7. 取得の日程

取得決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
2026 年 9 月 18 日	2026 年 9 月 29 日 (予定)	① 2026 年 9 月 29 日 (予定) 準共有持分 50% ② 2027 年 3 月 1 日 (予定) 準共有持分 50%

8. フォワード・コミットメントなど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

取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）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います。なお、買主である本投資法人は、売買実行日前に、本投資法人の違反に基づき売主である取得先により本売買契約が解除された場合には、違約金を支払う義務を負うこととなります。違約金の概要は以下のとおりです。

- ・解除の対象となる準共有持分に係る売買代金から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の 20% 相当額とする。
- ・売主又は買主が暴排条項に違反した場合は、違反者は相手方に対し、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の 20% 相当額の違約金を支払うものとする。

なお、本投資法人の売買代金の支払義務の履行に関して、本投資法人の手元資金の状況及びコミットメントラインの借入極度額を 250 億円に設定していること等から、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えています。

（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。

9. 今後の見通し

本件が 2027 年 2 月期（2026 年 9 月 1 日～2027 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。

10. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）
鑑定評価額	11,200 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	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	11,200 百万円	DCF 法による収益価格と直接還元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	11,200 百万円	
運営収益	—	

	潜在総収益	—	非開示（注）
	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	510 百万円	非開示（注）
	一時金の運用益	—	
	資本的支出	—	
	純収益	458 百万円	
	還元利回り	4.1%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件等の店舗競争力、契約条件等、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や各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定
	DCF 法による価格	11,200 百万円	
	割引率	3.8%	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	4.2%	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	10,300 百万円	
	土地比率	67.9%	
	建物比率	32.1%	
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

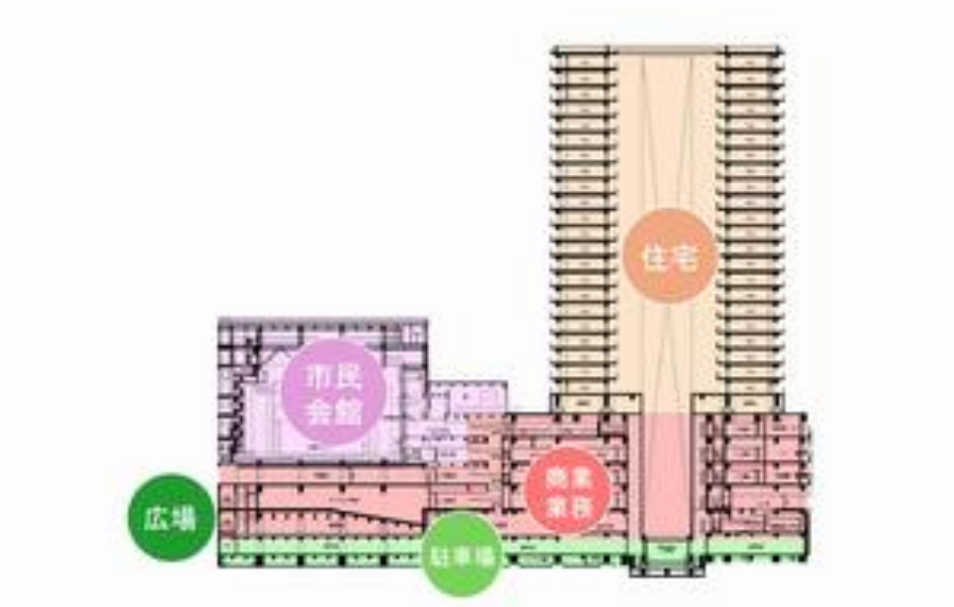
＊ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

RU-003 浦和カルエ（ビックカメラ浦和西口店）



<浦和カルエ全体図>



出所：さいたま市ホームページ「浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業」

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	64 物件	470,919	50.4%
居住施設	131 物件	244,602	26.2%
商業施設	22 物件	126,739	13.6%
ホテル	10 物件	53,766	5.8%
その他資産	6 物件	38,620	4.1%
ポートフォリオ合計	233 物件	934,646	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。