

2019年11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 川西次郎
 (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 取締役財務企画部長 塚本晴人
 TEL. 03-3595-1265

国内不動産及び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	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)	取得先
RR-009	ハピアス海田 (底地)	商業施設	広島県 安芸郡	2019年 12月13日	1,400	1,510	5.1%	非開示(注4)
HO-004	アゴーラ・金沢	ホテル	石川県 金沢市	2019年 11月29日	5,200	5,460	5.4%	大和ハウス 工業株式会社
合計/平均					6,600	6,970	5.3%	—

(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) 2019年10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、取得時の鑑定評価書（価格時点：2019年10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（ただし、ハピアス海田（底地）については、取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益）を取得予定価格で除した数値を記載しています。なお、平均値については、各資産のNOI利回りをそれぞれ当該資産の取得予定価格により加重平均して算出しています。

(注4) 取得先の承諾が得られていないため、非開示としています。

- (2) 売買契約締結予定日 : 後記「7. 取得の日程」をご参照ください。
 (3) 取得予定日 : 上記(1)の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
 (4) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (5) 取得資金 : 自己資金

(6) 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、長期の賃貸借契約締結により安定収益が見込まれ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、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

(1) ハピラス海田（底地）

物件番号	ハピラス海田（底地）		用途	商業施設	
RR-009			タイプ	ロードサイド型	
取得予定日	2019年12月13日		取得予定価格	1,400百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産				
信託受託者	—		信託期間満了日	—	
所在地	地番	広島県安芸郡海田町畝二丁目 1262 番 11			
	住所	—			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	—
	面積	13,415.52 m ²		延床面積	—
	用途地域	準工業地域		種類	—
	建蔽率	60%		構造	—
	容積率	200%		階数	—
担保設定の有無	なし			建築時期	—
建物状況評価の概要					
調査会社	—				
緊急修繕費	—		調査書日付	—	
短期修繕費	—		PML	—	
長期修繕費	—				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	—				
構造設計者	—				
施工者	—				
確認検査機関	—				
構造計算調査機関	—				
賃貸借の概要（注）					
賃貸可能面積	13,415.52 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	13,415.52 m ²		年間賃料	76,800千円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	64,000千円	
賃貸借契約期間	20.0年		賃貸借契約残存期間	20.0年	
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	—				
賃借人	大和情報サービス株式会社				
契約形態	事業用定期借地権設定契約				

契約期間	2019年12月13日から2039年12月31日			
賃料改定	賃貸人及び賃借人は、借地権の存続期間中は、初回を2020年9月1日とし、以後毎年9月1日に賃料を改定するものとします。			
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。ただし、賃貸人及び賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、合意に達した場合には再契約を締結するものとします。			
中途解約	賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。			
特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■ 立地</p> <p>本物件は、瀬野川に並走する JR 山陽本線の「安芸中野」駅から南西に約 1.6km、「海田市」駅から北東に約 2.5km に位置しています。「広島」駅から「海田市」駅までは JR 山陽本線で約 10 分、「安芸中野」駅までは約 13 分と通勤圏で、北側は戸建住宅地が広がるニュータウンとなっています。本物件は県道 84 号線及び国道 2 号からアクセスが可能であり、国道 2 号から建物が視認でき、見通しも良好です。2 か所に駐車場出入口が設けられているためアプローチもスムーズです。</p> <p>■ テナント構成</p> <p>本物件は、食品スーパーの「エブリイ」、ドラッグストアの「ひまわり」、100 円ショップの「ザ・ダイソー」がテナントとして入居しており、その他の衣料品店舗、サービス店舗、飲食店舗等の計 10 テナントで構成される NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）です。駐車台数は 207 台と十分な台数が確保されています。</p> <p>■ 商圏特性等</p> <p>商圏距離別人口は、1km 圏 6.3 千人、3km 圏 5.1 万人、5km 圏 15.5 万人で、商圏を 5km 圏内まで広げると大きなボリュームがあります。年齢構成は 1km 圏内で 30 歳代、3km、5km 商圏は 40 歳代が多く、各圏域で 30 歳代も広島県平均を上回り若い世帯が多く、10 歳未満の子世代も県平均を上回っています。家族構成では 3 人以上世帯以上の比率が高く、郊外マーケットの特性が強いといえます。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
2018 年	人口	6,476 人	52,860 人	157,353 人
	世帯数	2,994 世帯	24,156 世帯	70,487 世帯
2017 年	人口	6,421 人	52,653 人	157,457 人
	世帯数	2,940 世帯	23,910 世帯	70,046 世帯
出典：住民基本台帳				

(注) 本投資法人による取得までに事業用定期借地権設定契約が締結される予定であることから、取得予定日である 2019 年 12 月 13 日現在において、同契約が締結されているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。

(2) アゴーラ・金沢

物件番号	アゴーラ・金沢	用途	ホテル	
HO-004		タイプ	—	
取得予定日	2019年11月29日	取得予定価格	5,200 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	2039年11月30日	
所在地	地番	石川県金沢市片町二丁目 606 番地		
	住所	石川県金沢市片町二丁目 25 番 17 号		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態
	面積	1,226.82 m ²		延床面積
				7,246.17 m ²

	用途地域	商業地域		種類	ホテル
	建蔽率	80% (注2)		構造	鉄骨造
	容積率	600%		階数	12階建
担保設定の有無	なし			建築時期	2019年9月2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	2019年10月	
短期修繕費	0千円		PML	3.2%	
長期修繕費	108,463千円 (12年間)				
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	7,011.58 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	7,011.58 m ²		年間賃料	非開示 (注3)	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	非開示 (注3)	
賃貸借契約期間	20.1年		賃貸借契約残存期間	19.9年 (注4)	
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	大和情報サービス株式会社				
賃借人	株式会社アゴーラ・ホスピタリティーズ				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2019年9月19日から2039年10月31日				
賃料改定	非開示 (注3)				
契約更新					
中途解約					
特記事項					
該当事項はありません。					
物件の特性					
<p>■ 立地</p> <p>本物件は、商業施設の集まる繁華性の高い金沢市片町・香林坊エリアに属しており、各種観光資源からのアクセス性にも優れています。一方で、交通量の多い大通りからは外れているほか、前面道路は2車線道路で大型車の利用も可能であることから、宿泊施設としては好立地といえます。</p> <p>■ テナント</p> <p>本物件の賃借人は、宿泊特化型ホテルだけではなく、フルサービスホテルも運営しており、宿泊部門だけでなく、料飲などにもノウハウを持つオペレータです。そのため、宿泊特化型のホテルの中でも料飲での差別化が図ることが可能であり、競争の激しいマーケットにおいても優位性が期待できます。</p> <p>■ 物件特性等</p> <p>本物件は、大浴場、スパ施設、夕食提供可能なレストランを付帯し、さらに20m²超の客室と広いフロントロビーを持つなど、アッパーグレードのホテルとなっています。さらに総客室数200室で効率的な運営が期待できる規模を有しています。</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ます。

(注2) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%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。

(注4) 取得予定日である2019年11月29日時点の賃貸借契約残存期間を記載しています。

4. 取得先の概要

(1) ハピアス海田（底地）

取得先は、国内の事業会社ですが、名称等の開示について承諾が得られていないため、非開示としています。なお、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者、又は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) アゴーラ・金沢

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 (2019年9月30日現在)
⑥ 設立年月日	1947年3月4日
⑦ 純資産	1,737,753 百万円 (2019年9月30日現在)
⑧ 総資産	4,454,545 百万円 (2019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) 8.58% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 6.39% (2019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、2019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9.0%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14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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 利害関係人等との取引

ハピアス海田（底地）の賃借人及びアゴーラ・金沢のPM会社である大和情報サービス株式会社並びにアゴーラ・金沢の取得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、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
OT-004 アゴーラ・金沢 （石川県金沢市片町 二丁目25番17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。 2017年8月	特別な利害関係にある者以外 — —

7. 取得の日程

物件名称	取得決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
ハピアス海田（底地）	2019年11月26日	2019年11月27日（予定）	2019年12月13日（予定）
アゴーラ・金沢		2019年11月29日（予定）	2019年11月29日（予定）

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得が2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020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

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	ハピアス海田（底地）
鑑定評価額	1,510百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,510百万円	DCF法を適用し、直接還元法については、契約期間満了時に更地に復帰する本件契約内容には馴染まないことから適用しない
直接還元法による価格	—	
運営収益	—	
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	—	
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	—	
還元利回り	—	
DCF法による価格	1,510百万円	
割引率	4.8%	底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案し査定
更地復帰価格に対する割引	4.9%	上記割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を勘案し査定

	率		
積算価格		—	
土地比率		—	
建物比率		—	
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			「底地」という対象不動産の類型を踏まえ、市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、収益価格をもって対象不動産の鑑定評価額を決定

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	アゴーラ・金沢
鑑定評価額	5,460 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	2019 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,460 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	5,550 百万円	
運営収益	—	
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	非開示（注）
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	280 百万円	
一時金の運用益	—	非開示（注）
資本的支出	—	
純収益	277 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、同一需給圏における 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	5,420 百万円	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引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	3,970 百万円	
土地比率	33.9%	
建物比率	66.1%	
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		対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いため、収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として査定

(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：<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

RR-009 ハピアス海田（底地）



HO-004 アゴーラ・金沢



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	61 物件	373,641	50.1%
居住施設	133 物件	246,424	33.0%
商業施設	22 物件	96,730	13.0%
ホテル	4 物件	15,970	2.1%
その他資産	5 物件	12,860	1.7%
ポートフォリオ合計	225 物件	745,625	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。