

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 朝比奈孝祐
 TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

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-006	MIMARU 東京赤坂	ホテル	東京都港区	2023年 3月23日	3,116	3,330	3.9%	3.4%

(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2月28日時点を経済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2月28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2月28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。

- (1) 売買契約締結予定日 : 2023年3月23日
 (2) 取得先 : 芙蓉総合リース株式会社
 (3) 取得資金 : 自己資金
 (4) 決済方法 : 引渡時一括決済
 (5) 媒介の有無 : なし

2. 譲渡の概要

物件番号	信託不動産 (物件名称)	用途	譲渡 予定日	譲渡予定 価格 (百万円) (注1)	想定帳簿 価格 (百万円) (注2)	譲渡予定価格 と想定帳簿価 格の差額 (百万円)	譲渡損益 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)
RE-133	カスターリア 名駅南	居住施設	2023年 3月30日	1,001	615	385	349	1,010

(注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。

(注2) 譲渡予定日時点における想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 譲渡損益は見込み数値を記載しています。

(注4) 2023年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

- (1) 売買契約締結予定日 : 2023年3月23日
 (2) 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 (3) 譲渡代金の使途 : 手元資金に充当
 (4) 決済方法 : 引渡時一括決済
 (5) 媒介の有無 : あり (媒介者は利害関係人等に該当しません。)

3. 本取引の理由

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。

今般、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、東京都心の東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約4分に立地する築浅のホテルで、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、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「4. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

また、本投資法人のポートフォリオの中長期的な運用効率や個々の物件の特性等について精査を行い、譲渡予定資産の競争力やマーケット動向等を総合的に勘案して本譲渡を決定しました。譲渡予定資産は取得価格が10億円未満と小規模の居住施設で、周辺の賃貸需要は弱含み基調にあります。一方で、今後の資本的支出や修繕費の増加が予想されることから、将来的に収益性の維持、向上は難しいものと考え、不動産市況が活況を呈している現時点で譲渡予定資産を譲渡することで、将来のリスクを回避することが望ましいと判断しました。

4. 取得予定資産の内容

物件番号	MIMARU 東京赤坂		用途	ホテル	
HO-006			タイプ	—	
取得予定日	2023年3月23日		取得予定価格	3,116百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2043年3月31日	
所在地	地番	東京都港区赤坂七丁目458番			
	住所	東京都港区赤坂七丁目9番6号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	442.19 m ²		延床面積	1,909.44 m ²
	用途地域	近隣商業地域・商業地域		種類	ホテル
	建蔽率	80% (注1)		構造	鉄骨造

容積率	400%・500%		階数	11 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2018 年 2 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	2023 年 2 月	
短期修繕費	0 千円	PML	2.2%	
長期修繕費	58,651 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	株式会社エンドウ・アソシエイツ一級建築士事務所			
構造設計者	株式会社五建設事務所			
施工者	大豊建設株式会社			
確認検査機関	株式会社都市居住評価センター			
構造計算調査機関	—			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	1,909.44 m ² (ホテル 1,824.30 m ² 、店舗 85.14 m ²) (注 2)			
賃貸面積	1,909.44 m ² (ホテル 1,824.30 m ² 、店舗 85.14 m ²) (注 2)			
稼働率	100.0%	年間賃料	139,338 千円	
テナント数	1	敷金・保証金	72,000 千円	
賃貸借契約期間	20.0 年	賃貸借契約残存期間	17.0 年 (注 3)	
マスターリース (ML) 会社	株式会社コスモスイニシア			
マスターリース (ML) 種別	サブリース型 (ホテル) / パススルー型 (店舗)			
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	株式会社コスモスイニシア			
ホテル部分の契約内容				
賃料改定	マスターリース契約締結日から 10 年間は固定、以後 2 年毎に、所定の算出式に基づき算出した金額を基準に協議のうえ改定します。			
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。			
中途解約	賃貸人及び賃借人は、マスターリース期間の開始日より 10 年が経過するまでの期間 (以下「解約不可期間」という。) は、中途解約は一切できないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人は、解約日の 6 か月前に書面により通知のうえ、解約不可期間終了日までの残期間のマスターリース賃料相当額を違約金として支払うことで、解約申入れの後 6 か月経過により契約は終了するものとします。			
特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■ 立地</p> <p>本物件は東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩約 4 分に所在し、前面は通称「赤坂通り」に面しており、視認性は良いです。近隣はオフィスビルやマンションが集積し、飲食店や商店が立ち並ぶ商業繁華性の高い立地であり、ホテルとしての立地優位性は高いと考えられます。また、赤坂や六本木エリアの繁華街まで徒歩圏内です。</p> <p>■ 物件特性</p> <p>本物件のメインテナントとして、株式会社コスモホテルマネジメントが運営する「MIMARU 東京赤坂」が入居しています。客室は全室キッチン付で平均客室面積約 41 m²、収容人数 4 名/室、客室数 40 室のアパートメントホテルであり、インバウンドや国内レジャー客需要及び中長期宿泊に適した施設です。1 階に飲食</p>				

店（テナント）及びコインランドリー、自動販売機、屋上にはルーフトップテラスが併設されています。

■ ホテルブランド

ホテルブランドである「MIMARU」は、1室の面積が40㎡以上、全室4名以上のアパートメントホテルです。各ホテルは都市部主要駅から徒歩5分圏内、商業立地、観光スポットが近接する立地に出店され、全客室内にミニキッチンとダイニング空間を確保し、食器・調理器具なども常備され、共用部にはランドリースペースなども備えており、中長期滞在者には優位性が高いです。客室面積が40㎡以上であり、他アパートメントホテルと比較して広く、客室内の設備も充実していることや、インバウンドを主要客としており、スタッフは多言語での対応が可能であることから優位性が高いと考えられます。

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

(注2) ホテルの賃貸可能面積及び賃貸面積は、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積及び賃貸面積から店舗の賃貸可能面積及び賃貸面積をそれぞれ差し引いた面積を記載しています。

(注3) 取得予定日である2023年3月23日時点の残存期間を記載しています。

5. 譲渡予定資産の内容

物件番号	カスターリア名駅南		用途	居住施設	
RE-133			取得価格	720百万円	
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2031年7月31日	
所在地	地番	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目1216番			
	住所	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番22号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	382.85㎡		延床面積	2,001.51㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	500%		階数	15階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2007年1月13日
賃貸借の概要（注）					
賃貸可能面積	1,822.10㎡		賃貸可能戸数	70戸	
賃貸面積	1,765.90㎡		年間賃料	58百万円	
稼働率	96.9%		敷金・保証金	5百万円	
稼働率の推移	2020年8月末	2021年2月末	2021年8月末	2022年2月末	2022年8月末
	89.0%	94.2%	91.3%	95.8%	95.6%
マスターリース（ML）会社	大和リビング株式会社				
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	大和リビング株式会社				

(注) 2023年2月28日現在の情報に基づいて記載しています。

6. 取得先の概要

(1) 名称	芙蓉総合リース株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
(4) 事業内容	総合リース業
(5) 資本金	10,532百万円（2022年12月31日現在）
(6) 設立年月日	1969年5月1日
(7) 純資産	406,434百万円（2022年12月31日現在）
(8) 総資産	3,019,525百万円（2022年12月31日現在）

(9) 大株主及び持ち株比率	ヒューリック株式会社 14.00% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）9.11% 明治安田生命保険相互会社 8.48% （2022年9月30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。
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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 譲渡先の概要

(1) 名称	株式会社エー・ディー・ワークス
(2) 所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中 秀夫
(4) 事業内容	収益不動産事業・不動産小口化商品事業・海外不動産事業
(5) 資本金	100百万円（2021年12月31日現在）
(6) 設立年月日	1936年5月5日
(7) 純資産	13,153百万円（2021年12月31日現在）
(8) 総資産	37,568百万円（2021年12月31日現在）
(9) 大株主及び持ち株比率	株式会社ADワークスグループ（100.00%）
(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。
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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 利害関係人等との取引

取得予定資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社である株式会社コスモスイニシアは、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。）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。

9. 取得及び譲渡の日程

物件名称	取得／譲渡決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
MIMARU 東京赤坂（取得）	2023年3月22日	2023年3月23日	2023年3月23日（予定）
カスターリア名駅南（譲渡）		（予定）	2023年3月30日（予定）

10. 今後の見通し

本取引が2023年8月期（2023年3月1日～2023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。

11. 取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名称	MIMARU 東京赤坂
鑑定評価額	3,330 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2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	3,330 百万円	DCF 法による収益価格がより説明力が高いと判断し、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	3,410 百万円	
運営収益	139 百万円	
潜在総収益	139 百万円	ホテル部分及び店舗部分の市場賃料を査定し計上
空室等損失等	0 百万円	空室率をホテル部分は0%、店舗部分は3.0%と査定
運営費用	17 百万円	
維持管理費	－百万円	テナント負担
水道光熱費	－百万円	テナント負担
修繕費	1 百万円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
PM フィー	2 百万円	ML 兼 PM 業務委託契約書に基づく
テナント募集費用等	0 百万円	ホテル部分は年間 0%、店舗部分は年間 10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	13 百万円	2022 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	0 百万円	保険料の見積書等に基づく
その他費用	0 百万円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	121 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	3 百万円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
純収益	119 百万円	
還元利回り	3.5%	近隣地域又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	3,300 百万円	
割引率	(初年度～7年度) 3.5% (8年度以降) 3.6%	金融商品の利回りからの積上法及び事例比較法等により、ホテルの不動産投資利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	3.7%	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	3,320 百万円	
土地比率	83.2%	
建物比率	16.8%	
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

12. 譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名称	カスターリア名駅南
鑑定評価額	1,010 百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2023年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	1,010 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互いに補完関係にあるので、両収益価格を関連づけて、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,030 百万円	
運営収益	60 百万円	
潜在総収益	64 百万円	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室等損失等	4 百万円	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	16 百万円	
維持管理費	2 百万円	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用
水道光熱費	0 百万円	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定
修繕費	1 百万円	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
PM フィー	1 百万円	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	2 百万円	新規月額賃料の 2.0 ヶ月分
公租公課	3 百万円	実績を基礎とし、変動率・経年減価を考慮し査定
損害保険料	0 百万円	提示資料を妥当と判断し計上
その他費用	3 百万円	
運営純収益	43 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	3 百万円	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
純収益	40 百万円	
還元利回り	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による価格	992 百万円	
割引率	3.7%	基準利回りに対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、売買市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	814 百万円	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	
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/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

参考資料 2 本取引後のポートフォリオの状況

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図
HO-006 MIMARU 東京赤坂

参考資料 2 本取引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	66 物件	470,121	52.4%
居住施設	129 物件	240,323	26.8%
商業施設	23 物件	123,219	13.7%
ホテル	6 物件	22,226	2.5%
その他	6 物件	41,660	4.6%
ポートフォリオ合計	230 物件	897,549	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。