

平成 28 年 9 月 28 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

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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

物件名称	取得価格 (百万円)	取得日
那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)	7,600	平成 28 年 9 月 28 日
Dプロジェクトひびき灘	2,080	
Dプロジェクト盛岡Ⅱ	1,280	
カスターリア人形町Ⅲ	2,000	
ロイヤルパークス梅島	2,020	
スポーツデポ・ゴルフ 5 小倉東インター店	2,230	
合計	17,210	—

上記取得資産の詳細につきましては、平成 28 年 4 月 15 日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照下さい。未定となっていました取得資金については、借入金及び自己資金を充当しています。借入金の詳細につきましては、平成 28 年 9 月 16 日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照ください。なお、参考資料として、平成 28 年 8 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書の概要を添付いたします。

以 上

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

<添付資料>

参考資料 1 不動産鑑定評価書の概要

参考資料 1 不動産鑑定評価書の概要

那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）		
鑑定評価額	7,630 百万円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,630 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	7,640 百万円	
運営収益	1,239 百万円	
可能総収益	1,285 百万円	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した賃料収入等を計上
空室等損失等	46 百万円	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	337 百万円	
維持管理費	83 百万円	現行契約に基づく実績額について、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	137 百万円	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき計上
修繕費	18 百万円	エンジニアリング・レポートによる中長期修繕費用の年平均額について、類似不動産の修繕費水準による検証を行い、計上
PM フィー	10 百万円	現行契約額について、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	6 百万円	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上
公租公課	75 百万円	平成 27 年度実績相当額を参考に、負担水準及び地価動向等を考慮して計上
損害保険料	2 百万円	現行実績額を、類似不動産の損害保険料の水準による検証の上、計上
その他費用	4 百万円	維持管理費、その他雑費の予備費として計上
運営純収益	901 百万円	
一時金の運用益	17 百万円	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを 2.0% として計上
資本的支出	32 百万円	エンジニアリング・レポートによる中長期更新費用の年平均額に CM フィーを考慮の上、計上
純収益	886 百万円	
共有持分割合に基づく純収益	443 百万円	純収益に共有持分割合 50% を乗じた金額
還元利回り	5.8%	類似の不動産の取引事例との比較を標準に、対象不動産は共有持分（50%）であるため、完全所有権の場合と比較して、管理の柔軟性や市場性の減退可能性等を考慮の上、査定
DCF 法による価格	7,630 百万円	
割引率	5.6%	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	6.0%	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	7,690 百万円	
土地比率	45.9%	
建物比率	54.1%	

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
----------------------------	------

D プロジェクトひびき灘		
鑑定評価額	2,110 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 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,110 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	2,110 百万円	(注)
運営収益	—	
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	130 百万円	
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	126 百万円	
還元利回り	6.0%	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	2,110 百万円	
割引率	(1～5 年度) 5.9% (6 年度～) 6.1%	
最終還元利回り	6.2%	
積算価格	2,060 百万円	
土地比率	31.4%	
建物比率	68.6%	
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。

D プロジェクト盛岡Ⅱ		
鑑定評価額	1,300 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 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,300 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	1,310 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	80 百万円	(注)
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	79 百万円	
還元利回り	6.1%	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	1,300 百万円	
割引率	(1～9 年度) 5.8% (10 年度～) 5.9%	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	6.3%	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	1,190 百万円	
土地比率	41.2%	
建物比率	58.8%	
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

(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。

カスターリア人形町Ⅲ		
鑑定評価額	2,180 百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,180 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 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	2,200 百万円	
運営収益	130 百万円	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
潜在総収益	139 百万円	
空室等損失等	8 百万円	
		各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向を

		もとに、中長期安定的な稼働水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上 なお、バイク置場収入・駐輪場収入等、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない
運営費用	31 百万円	
維持管理費	6 百万円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	1 百万円	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	2 百万円	入居者の入替えに伴い通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の実績及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	3 百万円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産等における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	7 百万円	契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	7 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	1 百万円	インターネット通信費用を計上
運営純収益	99 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定
資本的支出	2 百万円	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	96 百万円	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件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等を勘案の上査定
DCF 法による価格	2,150 百万円	
割引率	4.2%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案した。さらに、直接還元法における還元利回りの分析を前提に、直接還元法において明示されていない純収益の見通しや売却価格の変動予測についてはキャッシュフローに織り込まれていること等を考慮の上、分析期間中の割引率を査定
最終還元利回り	4.6%	分析期間終了後に建物の経年劣化等により資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等についても考慮して査定

積算価格	1,980 百万円	
土地比率	56.0%	
建物比率	44.0%	
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

ロイヤルパークス梅島		
鑑定評価額	2,150 百万円	
不動産鑑定機関	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成 28 年 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,150 百万円	直接還元法（インウッド法）は参考にとどめ DCF 法を採用して収益価格を試算
直接還元法（インウッド法）による価格	2,190 百万円	
運営収益	208 百万円	
潜在総収益	211 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	3 百万円	住宅：契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない 店舗等その他：標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案して査定
運営費用	69 百万円	
維持管理費	13 百万円	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に買主提示の変更契約及び実績を基に査定
水道光熱費	3 百万円	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に買主提示の実績を基に査定
修繕費	2 百万円	E R の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上
住宅原状回復費用	3 百万円	類似不動産の水準を参考に買主提示の実績及び退去率を勘案し査定
PM フィー	2 百万円	自ら入手した資料（類似不動産の水準）を参考に買主提示の変更契約を妥当と判断し採用
地代	32 百万円	買主提示の実績を基礎とし、変動率を考慮
テナント募集費用等	0 百万円	店舗：新規月額賃料の 1 か月分
公租公課	10 百万円	実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定
損害保険料	0 百万円	買主提示の資料を妥当と判断し計上（再調達原価の 0.02% 相当）
その他費用	0 百万円	事業所税
運営純収益	138 百万円	
保証金等の運用益	0 百万円	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 2.0% の利回りを乗じて査定
差入保証金等の運用損	3 百万円	差入保証金等の額に 2.0% の利回りを乗じて査定
資本的支出	5 百万円	E R 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	130 百万円	
インウッド法割引率	5.6%	割引率に収益獲得期間（定期借地権の残存期間）、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	2,150 百万円	
割引率（1 年目から 10 年目期間中）	5.4%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、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、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定
転売時割引率（11 年目以降から借地契約満了時）	5.8%	割引率に収益獲得期間（定期借地権の残存期間）、将来における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の

点)		劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	1,800 百万円	
土地比率	12.5%	
建物比率	87.5%	
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		特になし

スポーツデポ・ゴルフ 5 小倉東インター店		
鑑定評価額	2,280 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 8 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,280 百万円	
直接還元法による価格	2,290 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	152 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	146 百万円	
還元利回り	6.4%	近隣地域または同一需給圏内の類似地位等における取引利回りとの比較、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率にも留意の上査定
DCF 法による価格	2,270 百万円	
割引率	(1 年度) 6.4%	本物件はシングルテナントであり退去時のインパクト及び現行賃料の下振れリスクをリスクプレミアムとして査定、1 年度は中途解約不可期間を考慮した
	(2 年度～) 6.5%	
最終還元利回り	6.6%	将来純収益や元本価格の変動要素を含んだ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	2,130 百万円	
土地比率	52.2%	
建物比率	47.8%	
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

(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。