

2018年9月21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

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)	鑑定 NOI 利回り (注3)	取得先
LM-003	DPL 北九州	物流施設	福岡県 北九州市	2018年 9月27日	3,510	3,560	5.8%	大和ハウス 工業株式会社

(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) 2018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3) 鑑定評価書に記載された直接還元法による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。

- (1) 取得予定資産の種類 : 不動産信託受益権
- (2) 売買契約締結予定日 : 2018年9月27日
- (3) 取得資金 : 借入金及び自己資金
- (4) 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、築浅で、平均賃貸借契約残存期間が8.5年と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、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、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、取得予定資産の取得を決定しました。

**3. 取得予定資産の内容**

賃貸借の概要は 2018 年 8 月 31 日現在の情報に基づいて記載しています。

物件番号	DPL 北九州		用途	物流施設	
LM-003			タイプ	マルチテナント型	
取得予定日	2018 年 9 月 27 日		取得予定価格	3,510 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	2038 年 9 月 30 日	
所在地	地番	福岡県北九州市小倉南区曾根北町 2633 番 5			
	住所	福岡県北九州市小倉南区曾根北町 5 番 14 号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	31,460.00 m <sup>2</sup>		延床面積	(A 棟) 14,693.40 m <sup>2</sup> (B 棟) 12,023.35 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域		種類	倉庫
	建ぺい率	60% (注 1)		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	(A 棟) 2 階建 (B 棟) 3 階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期 (A 棟) 2015 年 10 月 21 日 (B 棟) 2016 年 12 月 9 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	2018 年 9 月	
短期修繕費	0 千円		PML	1.1%	
長期修繕費	84,977 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	26,672.98 m <sup>2</sup>		テナント数	1	
賃貸面積	26,672.98 m <sup>2</sup>		年間賃料	非開示 (注 2)	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	非開示 (注 2)	
平均賃貸借契約期間	10.0 年		平均賃貸借契約 残存期間	8.5 年 (注 3)	
マスターリース (ML) 会社	大和情報サービス株式会社				
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	大和情報サービス株式会社				
賃借人	ヤマエ久野株式会社、株式会社九倉、旭食品株式会社				
特記事項					
該当事項はありません。					
物件の特性					
<b>■ 立地</b> 北九州市の南東部に位置し、北九州都市高速道路 1 号線「長野 IC」及び九州自動車道「小倉東 IC」へ約					

3.0km であり、北九州市内全域及び福岡市方面へもアクセス良好な立地です。周辺は、物流施設・営業所・工場等の事業所が一带に集積する産業エリアとなっているため、操業上の近隣対策の懸念はなく、24 時間操業・多頻度配送等が可能な良好な物流環境にあります。雇用確保の面においては、背後に住宅地域が形成されていることから、従業員・パート確保については特段問題が生じないと考えられます。

#### ■ スペック

本物件の A 棟は延床面積約 4,445 坪、2 階建（倉庫）、B 棟は延床面積約 3,637 坪、2 階建（倉庫）のマルチテナント型の物流施設です。基本仕様は、天井高は 5.0m 以上を確保しており、床荷重は 1 階 2.0t/m<sup>2</sup>、2 階 1.5t/m<sup>2</sup> であり、柱間隔は A 棟が 10.5m×10.5m、B 棟が 10.5m×11.5m と、高い汎用性を有しています。荷物用エレベーターは A 棟が 3 基、B 棟が 2 基、垂直搬送機は A 棟が 3 基、B 棟が 4 基設置されており、庫内搬送能力を十分に有しています。駐車場は、従業員用が 181 台分、トラック待機スペースが 30 台分設置されており、十分なスペースが確保されています。

(注 1) 本物件の建ぺい率は本来 60% ですが、角地緩和の適用により 70% となっています。

(注 2) 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 3) 取得予定日である 2018 年 9 月 27 日時点の平均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) 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 (2018 年 6 月 30 日現在)
(6) 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
(7) 純資産	1,514,900 百万円 (2018 年 6 月 30 日現在)
(8) 総資産	4,023,746 百万円 (2018 年 6 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) 7.20% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 5.99% (2018 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、2018 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 9.6% 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 100.0% 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 17 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す。

#### 5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である大和ハウス工業株式会社及び MLPM 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、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（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
LM-003 DPL 北九州 （福岡県北九州市小倉南区 曾根北町5番14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	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	2014年3月（注）	—

（注）開発物件のため、建物については記載していません。

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 2018年9月21日
- (2) 売買契約締結日 : 2018年9月27日（予定）
- (3) 代金支払日 : 2018年9月27日（予定）
- (4) 物件引渡日 : 2018年9月27日（予定）

## 9. 今後の見通し

2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想に取得予定資産の取得が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	DPL 北九州
鑑定評価額	3,560 百万円
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,560 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	3,510 百万円	非開示（注）
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	202 百万円	
	一時金の運用益	—	非開示 (注)
	資本的支出	—	
	純収益	196 百万円	
	還元利回り	5.6%	広域的見地から政令市等大都市の郊外又は地方拠点都市における物流施設の取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、また、割引率との関係にも留意の上、査定
	DCF 法による価格	3,580 百万円	
	割引率	A 棟： (1～5 年度) 5.5% (6～10 年度) 5.6% (11 年度) 5.7% B 棟： (1～3 年度) 5.5% (4～8 年度) 5.6% (9 年度～) 5.7%	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	5.8%	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	3,770 百万円	
	土地比率	24.2%	
	建物比率	75.8%	
	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。

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/>

<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 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

(物件番号) LM-003 DPL 北九州

A 棟



B 棟



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	59 物件	340,009	50.4%
居住施設	134 物件	247,444	36.6%
商業施設	16 物件	71,530	10.6%
ホテル	1 物件	4,800	0.7%
その他	4 物件	11,480	1.7%
ポートフォリオ合計	214 物件	675,263	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。