

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。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産

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2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り (注4)	償却後 NOI 利回り (注5)
RE-144	カスタリア住吉Ⅱ (注1)	居住施設	東京都 江東区	2022年 2月21日	1,420	1,480	4.0%	3.1%

(注1) 本日現在の名称はハイネストレジデンスですが、本投資法人による取得後に名称をカスタリア住吉Ⅱに変更する予定であることから、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 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3) 2022年1月20日時点価格時点を鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「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: 2022年1月20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5)において、「運営純収益」といいます。)を使用しています。

(注5) 「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。

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後NOI} \div \text{取得予定価格}$$

償却後NOIは、取得時の鑑定評価書(価格時点: 2022年1月20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。

(2) 売買契約締結予定日 : 2022年2月21日

(3) 取得先 : 非開示(注)

(4) 取得資金 : 自己資金

(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 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. 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、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩約3分と交通利便性が高く安定した賃貸需要が見込め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、取得予定資産の詳細については、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

物件番号			用途	居住施設	
RE-144	カスタリア住吉Ⅱ		タイプ (注1)	コンパクトタイプ (100%) ファミリータイプ (0%)	
取得予定日	2022年2月21日		取得予定価格	1,420百万円	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (注2)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2032年2月29日	
所在地	地番	東京都江東区住吉1丁目3番6			
	住所	東京都江東区住吉1丁目16番1号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	495.86㎡		延床面積	1,849.24㎡
	用途地域	商業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	90% (注3)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
	容積率	500%		階数	11階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2003年2月26日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
緊急修繕費	0千円		調査書日付	2021年11月	
短期修繕費	0千円		PML	8.5%	
長期修繕費	35,590千円 (12年間)				
土壌汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	株式会社三菱地所設計				
構造設計者	株式会社三菱地所設計				
施工者	小田急建設株式会社				
確認検査機関	日本 ERI 株式会社				
構造計算調査機関	東京海上ディーアール株式会社				
賃貸借の概要 (注4)					
賃貸可能面積	1,687.89㎡		賃貸可能戸数	31戸	
賃貸面積	1,534.40㎡		年間賃料 (注5)	61,302千円	
稼働率	90.9%		敷金・保証金 (注5)	9,111千円	
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				
特記事項					

建物状況調査報告書等において2点の指摘事項がありますが、1点は2022年3月末までに、1点は2022年4月末までに売主の責任と負担において是正することを売主と合意しています。

物件の特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅から徒歩約3分に位置し、複数路線が利用可能で、東京メトロ半蔵門線「住吉」駅から「大手町」駅までは4駅、約11分と、交通利便性が高く都心接近性に優れています。本物件の周辺にはスーパーマーケットや飲食店等が所在し、徒歩圏にあるJR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅周辺は大型商業施設が集積しており、生活利便性も良好です。賃貸可能戸数は31戸（住居30戸、店舗1区画）、住戸の平均面積は約51㎡で、通勤利便性を重視するDINKs世帯のみならずファミリー世帯といった幅広い需要者層からのニーズに対応することが可能です。

- (注1) タイプは、専有面積60㎡以下をコンパクトタイプ、60㎡超をファミリータイプとして分類し記載しています。戸数比率は、取得予定資産の全タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他居住以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。
- (注2) 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ています。
- (注3) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、角地緩和の適用により90%となっています。
- (注4) 「賃貸借の概要」については、2022年1月31日現在の情報に基づいて記載しています。
- (注5) 本投資法人による取得までに、マスターリース会社とパススルー型マスターリース契約が締結される予定であるため、「年間賃料」及び「敷金・保証金」の算出にあたっては、2022年1月31日現在において当該パススルー型マスターリース契約が締結されているものとして算出しています。また、居住施設の「年間賃料」には共益費を含み、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書に表示された年間賃料（消費税等を含んでいません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の転貸借契約が契約されている場合にはその合計額）を記載しています。

4. 取得先の概要

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。

5. 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大和リビング株式会社は、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、必要な審議及び決議を経ています。

6. 取得の日程

- | | |
|-------------|------------------|
| (1) 取得決定日 | : 2022年2月18日 |
| (2) 売買契約締結日 | : 2022年2月21日（予定） |
| (3) 代金支払日 | : 2022年2月21日（予定） |
| (4) 物件引渡日 | : 2022年2月21日（予定） |

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得が2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022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。

8. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	カスターリア住吉II
鑑定評価額	1,480百万円
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	2022年1月20日

項目	内容	概要等
収益価格	1,480 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	1,490 百万円	
運営収益	71 百万円	
潜在総収益	74 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
空室等損失等	3 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計上
運営費用	13 百万円	
維持管理費	3 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	0 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等を考慮して計上
修繕費	1 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	1 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	2 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計上
公租公課	3 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	保険料見積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	0 百万円	CATV 接続料を計上
運営純収益	57 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りは 1.0%と査定
資本的支出	2 百万円	今後見込まれる支出を每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	55 百万円	
還元利回り	3.7%	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	1,460 百万円	
割引率	3.5%	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の上査定
最終還元利回り	3.8%	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	1,370 百万円	
土地比率	74.5%	
建物比率	25.5%	
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

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
RE-144 カスタリア住吉II


- 取得予定資産（カスタリア住吉II）
- 保有資産（カスタリア住吉、カスタリア菊川）

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	66 物件	470,121	52.5%
居住施設	130 物件	241,043	26.9%
商業施設	23 物件	123,219	13.8%
ホテル	5 物件	19,110	2.1%
その他資産	6 物件	41,660	4.7%
ポートフォリオ合計	230 物件	895,153	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。