

2020年8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 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 田村義一
 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)
RU-002	スポーツプラザ茨木 (注5)	商業施設	大阪府 茨木市	2020年 8月31日	2,689	2,720	5.4%	4.7%

(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) 2020年7月31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。

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

NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2020年7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（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。

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

償却後NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2020年7月31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。

(注5) 本物件は店舗棟及び駐車場底地で構成されます。

(2) 売買契約締結予定日 : 2020年8月31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、阪急京都線「茨木市」駅から徒歩約1分と駅至近に立地し、20年と長期の賃貸借契約の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、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	スポーツプラザ茨木		用途	商業施設	
RU-002			タイプ	アーバン型	
取得予定日	2020年8月31日		取得予定価格	2,689百万円	
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	2040年8月31日	
所在地	地番	(店舗棟) 大阪府茨木市永代町292番2 (駐車場底地) 大阪府茨木市永代町293番4			
	住所	(店舗棟) 大阪府茨木市永代町6番2号 (駐車場底地) 大阪府茨木市永代町9番22号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	(店舗棟) 2,005.41 m ² (駐車場底地) 1,495.73 m ²		延床面積	7,974.54 m ²
	用途地域	(店舗棟) 商業地域・近隣商業地域 (駐車場底地) 近隣商業地域		種類	教習所・遊技場・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄骨造
	容積率	(商業地域) 600% (近隣商業地域) 300%		階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	1993年8月11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	2020年8月	
短期修繕費	0千円		PML	6.5%	
長期修繕費	223,112千円(12年間)				
土壌汚染調査会社					
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				
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	茨木市				
構造計算調査機関	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	9,470.27 m ² (店舗棟 7,974.54 m ² 、駐車場底地 1,495.73 m ²)				
賃貸面積	9,470.27 m ² (店舗棟 7,974.54 m ² 、駐車場底地 1,495.73 m ²)				
稼働率	100.0%		年間賃料	165,624千円	
テナント数	1		敷金・保証金	82,812千円	

賃貸借契約期間	20.0 年	賃貸借契約残存期間	20.0 年 (注)	
マスターリース (ML) 会社 (店舗棟)	大和情報サービス株式会社			
マスターリース (ML) 種別	サブリース型			
賃借人 (駐車場底地)	大和情報サービス株式会社			
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			
店舗棟	契約形態	定期建物賃貸借契約		
	契約期間	2020 年 8 月 31 日から 2040 年 8 月 31 日		
	賃料改定	賃料の改定は行わないものとします。		
	契約更新	更新がなく、賃貸借期間の満了により終了します。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約できないものとします。ただし、賃借人は、中途解約日の 12 か月前までに書面にて申し入れ、所定の違約金を支払うことにより解約することができます。		
駐車場底地	契約形態	事業用定期借地権設定契約		
	契約期間	2020 年 8 月 31 日から 2040 年 8 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 2021 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 本物件の所在する茨木市は大阪市と京都市の中間に位置しており、大阪市のベッドタウンエリアとして発展してきました。本物件は、阪急京都線「茨木市」駅から徒歩約 1 分に位置しており、駅至近で利便性が高い立地です。</p> <p>■ テナント構成 本物件は、飲食店、カラオケ、ボウリング、ネットカフェ、アミューズメント施設、総合型フィットネスクラブと多様な業態のテナントで構成されています。また、200 台を超える立体駐車場を備えています。</p> <p>■ 商圏特性等 商圏距離別人口は、1km 圏約 46 千人、2km 圏約 156 千人、3km 圏約 287 千人で、居住人口ボリュームは非常に大きく、いずれの圏域でも人口は増加傾向にあります。いずれの圏域でも 40 歳代の比率が高く、団塊ジュニア世代のファミリー層が一定程度流入しており、高齢化の懸念は低い恵まれたマーケットといえます。駅周辺では若い単身者も多く、アミューズメントや飲食のニーズも期待できます。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	3km 圏
2018 年	人口	45,529 人	156,071 人	286,844 人
	世帯数	21,938 世帯	71,806 世帯	130,008 世帯
2017 年	人口	45,111 人	155,554 人	286,670 人
	世帯数	21,633 世帯	71,170 世帯	129,059 世帯
出典：住民基本台帳				

(注) 取得予定日である 2020 年 8 月 31 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

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（ML）兼プロパティマネジメント（PM）会社及び賃借人である大和情報サービス株式会社は、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、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	前々々所有者・ 信託受益者
	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期
RU-002 スポーツプラザ茨木 (大阪府茨木市永代 町 6 番 2 号)	特別な利害関係にあ る者以外	①大和情報サービス株式会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③設備追加目的で取得	特別な利害関係にあ る者以外
	—	2,794 百万円 (注)	—
	2020 年 3 月	2020 年 3 月	—

(注) 前々信託受益者による取得価格は、本投資法人による取得の対象には含まれない駐車場建物を含めた金額です。

7. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 2020 年 8 月 28 日
- (2) 売買契約締結日 : 2020 年 8 月 31 日 (予定)
- (3) 代金支払日 : 2020 年 8 月 31 日 (予定)
- (4) 物件引渡日 : 2020 年 8 月 31 日 (予定)

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得が 2020 年 8 月期（2020 年 3 月 1 日～2020 年 8 月 31 日）及び 2021 年 2 月期（2020 年 9 月 1 日～2021 年 2 月 28 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	スポーツプラザ茨木
鑑定評価額	2,720 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	2020 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,720 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、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	2,740 百万円	
運営収益	165 百万円	
潜在総収益	165 百万円	予定契約の賃料水準、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、予約契約賃料は中長期的に安定した賃料であると判断し、契約賃料に基づき計上
空室等損失等	—	
運営費用	19 百万円	
維持管理費	—	賃借人負担として非計上
水道光熱費	—	賃借人負担として非計上
修繕費	1 百万円	エンジニアリング・レポートに基づき計上
PM フィー	—	賃借人負担として非計上
テナント募集費用等	—	建物賃貸借契約の長期継続を想定しているため非計上
公租公課	17 百万円	実額相当額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	見積額を計上
その他費用	0 百万円	賃貸可能面積当たり金額を査定の上計上
運営純収益	146 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0% と査定
資本的支出	18 百万円	エンジニアリング・レポートに基づき、CM フィーを考慮の上、計上
純収益	128 百万円	
還元利回り	4.7%	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グレード等の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	2,710 百万円	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	1,760 百万円	
土地比率	79.5%	
建物比率	20.5%	
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

RU-002 スポーツプラザ茨木



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	62 物件	406,241	49.6%
居住施設	133 物件	246,424	30.1%
商業施設	23 物件	123,219	15.0%
ホテル	4 物件	15,970	1.9%
その他資産	6 物件	27,260	3.3%
ポートフォリオ合計	228 物件	819,114	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。