

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 斉藤 毅
(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」または「本物件」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)
RE-145	(仮称) カスタリア西船橋Ⅱ	居住施設	千葉県 船橋市	2026年 2月27日	2,725	2,830	4.3%

(注1) (仮称)カスタリア西船橋Ⅱの取得に関する信託受益権売買契約書(以下「本売買契約」といいます。)に定める売買代金を記載しています。なお、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。また、本物件は2025年12月竣工予定の開発物件です。取得先が負担する建物の開発に要する費用等に増減が生じた場合には、協議により取得予定価格が増減する可能性があります。

(注2) 2024年10月31日時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しています。

(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、価格時点を2024年10月31日とする鑑定評価書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)を使用しています。

(2) 売買契約締結予定日 : 2024年11月26日

(3) 取得先 : 非開示(注1)

(4) 取得資金 : 未定(注2)

(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(6) 媒介の有無 : なし

(注1) 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。

(注2) 取得資金の調達方法が決定次第、改めてお知らせします。

2. 取得の理由

本物件は、スポンサーである大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）及び取得先との協働により開発される予定の物件です。本投資法人及び取得先は、建物の竣工後に取得先が本投資法人に本物件を売却することを合意し、本売買契約を締結します。なお、取得先は土地の底地権者と借地契約を締結済みであり、本売買契約締結と同日付で大和ハウスと工事請負契約を締結予定です。

また、取得価格の変動リスク、本物件の竣工後のリーシングリスク等がありますが、取得先が本売買契約締結と同日付で工事請負契約を締結予定であることから開発に要する費用が変動する可能性は小さいと判断していること、また、事前のマーケット調査により竣工後のテナントの確保は十分可能と判断していること等、様々なリスクへの対応を慎重に評価した上で、本物件の取得はポートフォリオ全体に過大な影響を与えないと判断しました。

さらに、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、JR 中央・総武線、JR 京葉線、JR 武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道「西船橋」駅から徒歩約 4 分と交通利便性が高く、新築で駅近のファミリー向け居住施設として安定した賃貸需要が見込め将来的な内部成長が期待できる本物件を取得することで、取得機会の確保並びに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ました。なお、本物件の詳細については、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-145	(仮称) カスタリア西船橋Ⅱ		タイプ (注1)	コンパクトタイプ (51.9%) ファミリータイプ (48.1%)	
取得予定日	2026年2月27日		取得予定価格	2,725 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	未定 (注2)		信託期間満了日	未定 (注2)	
所在地	地番	千葉県船橋市印内町 641 番			
	住所	-			
土地	所有形態	借地権	建 物	所有形態	所有権 (注3)
	面積	2,654.53 m ²		延床面積	5,568.08 m ² (注3)
	用途地域	第1種住居地域		種類	共同住宅・店舗・診療所 (注3)
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造 (注3)
	容積率	200%		階数	5階建 (注3)
担保設定の有無	なし		建築時期	2025年12月 (予定)	
建物状況評価の概要 (注4)					
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	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	4,090.60 m ² (注5)		賃貸可能戸数	60戸 (注3)	
年間賃料	177,893 千円 (注6)		敷金・保証金等	- (注7)	

マスターリース (ML) 会社	大和リビング株式会社 (注8)
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8)
特記事項	
<p>1. 普通借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：複数の個人（3名）、借地期間：2024年12月6日（着工予定日）から60年間、借地面積：2,654.53㎡</p> <p>2. 本物件は未竣工の開発物件であり、土地については、取得先が上記1.に記載した内容の借地契約を締結しています。取得先は、大和ハウスとの間で土地上に建物を建築する工事請負契約を締結し、本投資法人との間で本物件を竣工後に本投資法人に売却することに合意し本売買契約を締結します。</p>	
物件の特性	
<p>本物件は、JR中央・総武線、JR京葉線、JR武蔵野線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道「西船橋」駅から徒歩約4分、京成電鉄本線「京成西船橋」駅から徒歩約14分に位置し、複数路線・複数駅が利用可能です。「西船橋」駅から「東京駅」まではJR総武線あるいは京葉線で約29分、「大手町」駅までは東京メトロ東西線で約36分の距離にあり、本物件の周辺は、通勤利便性を重視するビジネスパーソンや社宅利用を目的とする法人等を中心として賃貸住宅需要の高いエリアで、生活利便性は良好です。本物件は子育て世帯向けをコンセプトにしており、1階は店舗（6区画）で飲食店舗や子育て世帯向けのサービスを行う店舗を誘致する予定です。2階から5階はファミリー向け住宅で賃貸可能戸数は54戸、住戸の平均面積は約62㎡で、通勤利便性を重視する子育て世帯からのニーズに対応することが可能です。</p>	

(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) 取得予定日付で建物及び借地権に信託設定した上で信託受益権による売買を予定しています。

(注3) 建物が未竣工であるため、本物件の建築にかかる確認申請書及び確認済証に基づき記載しています。

(注4) 建物が未竣工であるため、竣工後、本投資法人による取得までに、調査会社による建物状況調査を行う予定です。

(注5) 建物が未竣工であるため、「賃貸可能面積」については、2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された賃貸可能面積を記載しています。

(注6) 建物が未竣工であるため、「年間賃料」については、2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益を記載しています。「年間賃料」は、鑑定評価書に基づく試算値であり、実際の年間賃料は変動する可能性があります。

(注7) 建物が未竣工であるため、「敷金・保証金等」については記載していません。

(注8) 本投資法人による取得までに、マスターリース兼プロパティ・マネジメント会社とパススルー型マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

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 | : 2024年11月25日 |
| (2) 売買契約締結日 | : 2024年11月26日（予定） |
| (3) 代金支払日 | : 2026年2月27日（予定） |
| (4) 物件引渡日 | : 2026年2月27日（予定） |

7. フォワード・コミットメントなどを履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本投資法人は、取得機会の確保のために 2024 年 11 月 26 日付で、取得予定資産について信託受益権売買契約を締結する予定です。本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされています。なお、買主である本投資法人は、売買実行日前に、本投資法人の違反に基づき売主である取得先により本売買契約が解除された場合には、違約金を支払う義務を負うこととなります。違約金の概要は以下のとおりです。

- ・建物が竣工されている場合：本物件を第三者に売却することができ、当該売却価格から売却に要した費用等を控除した金額が取得予定価格を下回った場合は、その差額分を補償するものとする。
- ・建物の竣工前の場合：売主が本物件の建築等に関して負担した費用及び解除に基づいて被った損害等を補償するものとする。

なお、本投資法人の売買代金の支払義務の履行に関して、本投資法人の手元資金の状況及びコミットメントラインの借入極度額を 250 億円に設定していること等から、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

8. 今後の見通し

取得予定資産は未竣工の開発物件であり、2026 年 2 月 27 日付の取得を予定しているため、2025 年 2 月期（2024 年 9 月 1 日～2025 年 2 月 28 日）及び 2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響はなく、予想の変更はありません。

9. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	(仮称) カスタリア西船橋Ⅱ	
鑑定評価額	2,830 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	2024 年 10 月 31 日	
	項目	概要等
収益価格	2,830 百万円	DCF 法による価格を重視し直接還元法による価格を比較考量して、収益価格を試算
	直接還元法による価格	2,930 百万円
	運営収益	177 百万円
	潜在総収益	185 百万円
	空室等損失等	8 百万円
	運営費用	60 百万円
	維持管理費	7 百万円
	水道光熱費	2 百万円
	修繕費	3 百万円
	PM フィー	4 百万円
	テナント募集費用等	4 百万円
	公租公課	11 百万円
	損害保険料	0 百万円
	その他費用	24 百万円
	運営純収益	116 百万円
	一時金の運用益	0 百万円
	資本的支出	3 百万円
	純収益	114 百万円
	還元利回り	3.9%
DCF 法による価格	2,790 百万円	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定

	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、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%	
積算価格		2,870 百万円	
	土地比率	48.4%	
	建物比率	51.6%	
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

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予想図（注）・周辺地図
RE-145 （仮称）カスターリア西船橋Ⅱ


（注）上の図は本日現在における完成イメージであり、竣工後の取得予定資産の外観とは異なる可能性があります。

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	65 物件	482,219	52.6%
居住施設	130 物件	243,048	26.5%
商業施設	23 物件	123,217	13.4%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%
その他資産	6 物件	41,660	4.5%
ポートフォリオ合計	231 物件	917,484	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。