

2025年10月17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 齊藤 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 成宮 浩司
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（以下「本件」といいます。）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) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り (注4)
HO-009	ダイワロイネットホテル 西新宿	ホテル	東京都 新宿区	2025年 11月4日	10,174	12,400	5.3%

(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) 本投資法人は、取得予定資産の取得に際し、取得予定価格とは別に、解体保証金に関する精算金として170,100千円を取得先に対して支払う予定です。

(注3) 2025年9月30日を価格時点とする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。

NOI利回り = NOI ÷ 取得予定価格

NOIは、取得時の鑑定評価書（価格時点：2025年9月30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を使用しています。

- (2) 売買契約締結予定日 : 2025年10月31日
(3) 取得先 : 芙蓉総合リース株式会社
(4) 取得資金 : 自己資金
(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
(6) 媒介の有無 : なし

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、インバウンドも含め年間を通じて宿泊需要の高い東京都心の新宿エリアで東京メトロ丸の内線「西新宿」駅から徒歩約5分に立地するホテルで、安定収益が見込まれる取得予定資産を取得することで、更なるキャッシュフローの安定性の向上及び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、本件を決定しました。なお、本物件は、本投資法人のパイプライン・サポート会社である株式会社フジタが企画開発した物件で、大和ハウスグループのパイプラインを通じた取得です。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」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

物件番号	ダイワロイネットホテル西新宿		用途	ホテル	
HO-009			タイプ	—	
取得予定日	2025年11月4日		取得予定価格	10,174百万円	
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	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2035年11月30日		
所在地	地番	東京都新宿区西新宿六丁目726番9			
	住所	東京都新宿区西新宿六丁目12番39号			
土地	所有形態	地上権（一部所有権）	建 物	所有形態	所有権
	面積	1,766.83 m ²		延床面積	11,384.66 m ²
	用途地域	商業地域		種類	ホテル・店舗
	建蔽率	80%（注1）		構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
	容積率	600%・700%		階数	地下1階付き14階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2018年12月17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	2025年5月		
短期修繕費	0千円	PML	2.5%		
長期修繕費	191,358千円（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	株式会社フジタ一級建築士事務所				
構造設計者	株式会社フジタ一級建築士事務所				
施工者	株式会社フジタ東京支店				
確認検査機関	ユーディーアイ確認検査株式会社				
構造計算調査機関	株式会社建築構造センター				
賃貸借の概要（注2）					
賃貸可能面積	12,127.64 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	12,127.64 m ²	年間賃料	735,440千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	726,240千円		
稼働率の推移	2024年2月末	2024年8月末	2025年2月末	2025年8月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
マスターリース（ML）会社	—				
マスターリース（ML）種別	—				

プロパティ・マネジメント (PM) 会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
借借人	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
特記事項	
<p>一般定期借地権の概要は以下のとおりです。</p> <p>地上権設定者：複数の個人及び事業会社</p> <p>地上権者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社（信託受託者）</p> <p>存続期間：2016年6月15日から2086年6月14日まで</p> <p>借地面積：1,721.00 m²</p> <p>取得予定資産に係る信託受託者は、定期借地権設定契約に基づき、地上権設定者に対して解体保証金返還請求権を有しています。本投資法人は、取得予定資産の取得に際し、取得予定価格とは別に、当該解体保証金に関する精算金として170,100千円を取得先に対して支払う予定です。</p>	
物件の特性	
<p>■立地</p> <p>東京メトロ丸ノ内線「西新宿」駅から徒歩約5分という好立地であり、宿泊特化型ホテルとしてアクセス性に優れています。新宿エリアは、日本屈指のターミナル駅である「新宿」駅を中心に、日本を代表する商業都市として発展しており、豊富な需要源を有し、観光地としても認知度が高くインバウンドからも人気であることから、エリア全体で極めて高いADR、稼働率を維持しています。「新宿」駅を境に西新宿エリアと東新宿エリアで大きく区分されており、中でも本物件が所在する「西新宿」駅周辺は、繁華性が高い「新宿」駅周辺と比較して人通りは少ないものの、落ち着きがあり、静かさや安全性を求める宿泊者から好まれやすいエリアです。</p> <p>■物件特性等</p> <p>本物件で営業する「ダイワロイネットホテル」は、宿泊特化型ホテルの中でも上位クラスのブランドであり、「西新宿」駅からのアクセスを考慮すると競争力の高いホテルといえます。また、客室数は280室となっており、代替テナントも十分に見込めるホテルであり、安定した収益の見込める物件です。</p> <p>また、1階と2階にレストラン（2階レストランは改装中で2025年11月開業予定）、地下1階にコンビニが入居しており、利便性が高いホテルといえます。</p>	

(注1) 本物件の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和の適用により100%となっています。

(注2) 賃貸借の概要は、取得予定日である2025年11月4日時点の数値を記載しています。

4. 取得先の概要

(1) 名称	芙蓉総合リース株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
(4) 事業内容	総合リース業
(5) 資本金	10,532百万円（2025年3月31日現在）
(6) 設立年月日	1969年5月1日
(7) 純資産	531,213百万円（2025年3月31日現在）
(8) 総資産	3,567,110百万円（2025年3月31日現在）
(9) 大株主及び持ち株比率	<p>ビューリック株式会社 13.95%</p> <p>日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 9.46%</p> <p>明治安田生命保険相互会社 8.45%</p> <p>（2025年3月31日現在）</p>
(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	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。

取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
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

取得予定資産のプロパティ・マネジメント会社及び賃借人である大和ハウスリアルティマネジメント株式会社は、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。以下「投信法」といいます。）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 : 2025 年 10 月 17 日
- (2) 売買契約締結日 : 2025 年 10 月 31 日（予定）
- (3) 代金支払日 : 2025 年 11 月 4 日（予定）
- (4) 物件引渡日 : 2025 年 11 月 4 日（予定）

7. 今後の見通し

本件を織り込んだ 2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）及び 2026 年 8 月期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2025 年 8 月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

8. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	ダイワロイネットホテル西新宿
鑑定評価額	12,400 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	2025 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,400 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	12,500 百万円	
運営収益	726 百万円	
潜在総収益	726 百万円	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うえ、現行契約の賃料水準は妥当であると判断し計上
空室等損失等	—	長期的なテナントの入居を想定し計上しない
運営費用	187 百万円	
維持管理費	—	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	—	テナント負担のため計上しない
修繕費	4 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	2 百万円	現行の契約内容を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	—	長期的なテナント入居を想定し、計上しない
公租公課	36 百万円	土地：実績額に基づき負担水準を考慮して計上

		建物他：実績額に基づき計上（償却資産含む）
損害保険料	0 百万円	見積額を妥当と判断し計上
その他費用	143 百万円	地代：借地契約に基づき計上 予備費：賃貸可能面積当り月額 80 円/坪と査定
運営純収益	538 百万円	
一時金の運用益	7 百万円	運用利回りを 1.0%として計上
一時金の運用損	1 百万円	差入れ解体保証金について運用利回りを 1.0%と査定
資本的支出	12 百万円	エンジニアリング・レポートに基づき計上
純収益	531 百万円	
割引率	3.8%	完全所有権の物件に係る評価事例の割引率を参考に、諸要因を考慮して査定
DCF 法による価格	12,300 百万円	
割引率（1 年目から 10 年目）	3.6%	直接還元法の割引率を参考に、DCF 法では想定保有期間を 10 年としていること等による将来予測の不確実性の際を勘案して査定
割引率（11 年目以降）	4.0%	直接還元法の割引率に、借地期間満了時点までの間における将来予測の不確実性等を考慮して査定
積算価格	6,450 百万円	
土地比率	3.9%	
借地権比率	44.5%	
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写真・周辺地図
HO-009 ダイワロイネットホテル西新宿

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	64 物件	473,019	51.8%
居住施設	130 物件	241,940	26.5%
商業施設	22 物件	118,639	13.0%
ホテル	8 物件	37,514	4.1%
その他資産	6 物件	41,660	4.6%
ポートフォリオ合計	230 物件	912,772	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。