

2025年8月22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 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 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。

なお、本件決定に際しては、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。)及び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

(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) |
|--------|---------------------|------|------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
| RE-147 | カスターリア京都西七条 (注1) | 居住施設 | 京都府 京都市 | 2025年 8月25日 | 1,000 | 1,040 | 4.4% |

(注1) 本日現在の名称はサムティ京都西大路 North ですが、本投資法人による取得後に名称をカスターリア京都西七条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) 2025年6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6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8月25日
(3) 取得先 : 大和ハウス工業株式会社
(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、JR「京都」駅から JR 嵯峨野線（山陰本線）で1駅の「梅小路京都西」駅から徒歩約12分、また、京都駅にアクセス可能な京都市バス「七条御前通」停留所から徒歩2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、本件を決定しました。また、本件は、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 | | | 用途 | 居住施設 | |
| RE-147 | カスターリア京都西七条 | | 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 | 2025年8月25日 | | 取得予定価格 | 1,000百万円 | |
| 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8月31日 | |
| 所在地 | 地番 | 京都府京都市下京区西七条中野町29番地1 | | | |
| | 住所 | 京都府京都市下京区西七条中野町29番1 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 496.88㎡ | | 延床面積 | 1,739.41㎡ |
| | 用途地域 | 商業地域・準工業地域 | | 種類 | 共同住宅・店舗 |
| | 建蔽率 | 80%・60% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 400%・200% | | 階数 | 8階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建物 | 建築時期 | 2006年6月20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円 | | 調査書日付 | 2025年4月 | |
| 短期修繕費 | 0円 | | PML | 10.2% | |
| 長期修繕費 | 58,640千円（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 | 株式会社岡崎建設設計室 | | | | |
| 構造設計者 | 株式会社岡崎建設設計室 | | | | |
| 施工者 | 株式会社イチケン | | | | |
| 確認検査機関 | 株式会社京都確認検査機構 | | | | |
| 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2） | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,657.29㎡ | | テナント数 | 1 | |
| 賃貸面積 | 1,565.79㎡ | | 年間賃料（注3） | 52,302千円 | |
| 稼働率 | 94.5% | | 敷金・保証金（注3） | 2,116千円 | |
| 稼働率の推移 | 2023年8月末 | 2024年2月末 | 2024年8月末 | 2025年2月末 | 2025年7月 |
| | 98.5% | 96.9% | 97.2% | 100.0% | 94.5% |
| 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 | |
| 該当事項はありません。 | |
| 物件の特性 | |
| 本物件は「京都」駅からJR嵯峨野線（山陰本線）で1駅の「梅小路京都西」駅から徒歩約12分、また、京都駅にアクセス可能な京都市バス「七条御前通」停留所から徒歩約2分に立地する交通利便性が高い居住施設です。店舗1区画を含む賃貸可能戸数71戸のコンパクトタイプのマンションで、周辺は生活利便施設が充実していることから単身世帯を中心に堅調な賃貸需要が見込まれます。 | |

(注1) タイプは、専有面積 60 m²以下をコンパクトタイプ、60 m²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) 「賃貸借の概要」については、2025年7月31日現在の情報に基づいて記載しています。

(注3) 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、2025年7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月間賃料（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

| | |
|----------------------------|---|
| (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 大友 浩嗣 |
| (4) 事業内容 | 総合建設業 |
| (5) 資本金 | 162,216 百万円 (2025年3月31日現在) |
| (6) 設立年月日 | 1947年3月4日 |
| (7) 純資産 | 2,716,745 百万円 (2025年3月31日現在) |
| (8) 総資産 | 7,049,323 百万円 (2025年3月31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）17.44% 株式会社日本カストディ銀行（信託口）6.57% (2025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、2025年7月31日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の5.7%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%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3名が当該会社からの出向者です。 |
| 取引関係 | 当該会社は、本投資法人のプロパティ・マネジメント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、本投資法人の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、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

取得先である大和ハウス工業株式会社及び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、投信法第 201 条の 2 (注) の規定及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人の役員会の承認を含め、それぞれに必要な審議及び決議を経ています。

(注) 投信法第 201 条の 2 「資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との第九十三条第一項第一号から第四号までに掲げる取引（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして内閣府令で定めるものを除く。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならない。」の条文を指します。

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 |
| | 取得価格 | 取得価格 |
| | 取得時期 | 取得時期 |
| RE-147 カスターア京都西七条 (京都府京都市下京区西七条中野町 29 番 1) | 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投資運用目的で取得 | 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。 | — |
| | 2022 年 5 月 | — |

7. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 2025 年 8 月 22 日
- (2) 売買契約締結日 : 2025 年 8 月 25 日 (予定)
- (3) 代金支払日 : 2025 年 8 月 25 日 (予定)
- (4) 物件引渡日 : 2025 年 8 月 25 日 (予定)

8. 今後の見通し

本件が 2025 年 8 月期 (2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日) 及び 2026 年 2 月期 (2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日) 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

| | |
|-----------|-----------------|
| 物件名称 | カスターア京都西七条 |
| 鑑定評価額 | 1,040 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 | 2025 年 6 月 30 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|---|
| 収益価格 | 1,040 百万円 | DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算 |
| 直接還元法による価格 | 1,060 百万円 | |
| 運営収益 | 58 百万円 | |
| 潜在総収益 | 61 百万円 | 中長期的に安定した賃料等を査定 |
| 空室等損失等 | 3 百万円 | 標準的な空室率と個別性を勘案し査定 |
| 運営費用 | 14 百万円 | |

| | | |
|--------------------------------|-----------|--|
| 維持管理費 | 2 百万円 | 類似不動産の水準を参考に実績を基に査定 |
| 水道光熱費 | 1 百万円 | 類似不動産の水準を参考に実績を基に査定 |
| 修繕費 | 2 百万円 | 修繕費については、ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上し、原状回復費については類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定 |
| PM フィー | 1 百万円 | 類似不動産の水準を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 2 百万円 | 地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定 |
| 公租公課 | 2 百万円 | 実額を基礎とし、変動率や経年減価を考慮し査定 |
| 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 | 0 百万円 | インターネット費用等を計上 |
| 運営純収益 | 43 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 | 3 百万円 | ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上 |
| 純収益 | 40 百万円 | |
| 還元利回り | 3.8% | 割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定 |
| DCF 法による価格 | 1,010 百万円 | |
| 割引率 | 3.6% | 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 | 4.0% | 還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定 |
| 積算価格 | 797 百万円 | |
| 土地比率 | 82.9% | |
| 建物比率 | 17.1% | |
| 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-147 カスタリア京都西七条

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 | 52.9% |
| 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 | 7 物件 | 27,340 | 3.0% |
| その他資産 | 6 物件 | 41,660 | 4.6% |
| ポートフォリオ合計 | 230 物件 | 911,798 | 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。