

2026年2月20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  
(カスターリア西船橋Ⅱの物件概要の確定)

大和ハウスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年11月25日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表しましたカスターリア西船橋Ⅱ(以下「取得予定資産」といいます。)の取得について、当該公表時点においては未竣工のため未定であった事項が確定しましたので、下記のとおりお知らせします。なお、2024年11月25日時点からの変更箇所には、下線を付しています。

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1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)
RE-145	<u>カスターリア西船橋Ⅱ</u>	居住施設	千葉県 船橋市	2026年 2月27日	<u>2,662.5</u>	<u>2,950</u>	<u>4.6%</u>

(注1) カスターリア西船橋Ⅱの取得に関する信託受益権売買変更契約書に定める売買代金を記載しています。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。なお、取得予定価格は、取得予定資産の建設時に発生する下水道放流負担金等の費用の減少及び建物仕様の変更に伴う工事費用の増加により、2024年11月25日時点の予定価格から62.5百万円減額となっています。

(注2) 2026年1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。

(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2026年1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) 売買変更契約締結予定日 : 2026年2月27日  
(3) 取得先 : みずほ丸紅リース株式会社  
(4) 取得資金 : 自己資金

**2. 取得予定資産の物件概要**

		2024年11月25日時点予定	2026年2月20日時点
物件名称		(仮称) <u>カスタリア西船橋Ⅱ</u>	<u>カスタリア西船橋Ⅱ</u>
物件番号		RE-145	
用途		居住施設	
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		<u>2,725</u> 百万円	<u>2,662.5</u> 百万円
特定資産の種類		不動産信託受益権	
信託受託者		未定	<u>三菱UFJ信託銀行株式会社</u>
信託期間満了日			<u>2036年2月29日</u>
所在地	地番	千葉県船橋市印内町 <u>641</u> 番	千葉県船橋市印内町 <u>640</u> 番
	住所	<u>二</u>	<u>千葉県船橋市印内町 640 番地</u>
土地	所有形態	借地権	
	面積	2,654.53 m <sup>2</sup>	
	用途地域	第一種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
	借地期間	2024年12月6日から60年間	
担保設定の有無		なし	
建物	所有形態	所有権	
	延床面積	<u>5,568.08</u> m <sup>2</sup>	<u>5,462.48</u> m <sup>2</sup>
	種類	共同住宅・ <u>店舗</u> ・ <u>診療所</u>	
	構造	鉄筋コンクリート造	
	階数	5階建	
	建築時期	<u>2025年12月</u>	<u>2026年1月22日</u>
建物状況評価の概要	調査会社	未定	<u>東京海上ディール株式会社</u>
	調査書日付		<u>2026年2月</u>
	緊急修繕費		<u>0千円</u>
	短期修繕費		<u>0千円</u>
	中長期修繕費		<u>46,746千円 (12年間)</u>
	PML		<u>3.8%</u>
土壌汚染調査会社		東京海上ディール株式会社	
施工者等	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	
	構造計算調査会社	-	
賃貸借の概要	賃貸可能面積	<u>4,090.60</u> m <sup>2</sup>	<u>4,090.34</u> m <sup>2</sup>
	賃貸面積 (注2)		
	稼働率 (注2)		
	賃貸可能戸数	60戸 (うち、店舗区画6戸、住戸54戸)	
	マスターリース会社	大和リビング株式会社	
	マスターリース種別	パススルー型	

		2024年11月25日時点予定	2026年2月20日時点
	プロパティ・マネジメント会社	大和リビング株式会社	
鑑定評価額等 (注3)	想定年間賃料（消費税等別）（注4）	177百万円	180百万円
	NOI（年換算）	116百万円	121百万円
	NOI利回り	4.3%	4.6%
	鑑定評価額	2,830百万円 (価格時点：2024年10月31日)	2,950百万円 (価格時点：2026年1月31日)

- (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) 2026年2月20日時点で建物は竣工済みですが未稼働のため、「賃貸面積」及び「稼働率」については記載していません。今後、室内の内覧を開始しリーシングに注力していきます。
- (注3) 2024年11月25日時点では建物が未竣工であったため、2024年10月31日を価格時点として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4) 「想定年間賃料」は、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。

### 3. 取得先の概要

(1) 名称	みずほ丸紅リース株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区四番町6番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 根岸 邦夫
(4) 事業内容	総合リース業、並びにその関連事業
(5) 資本金	4,390百万円（2025年3月31日現在）
(6) 設立年月日	1993年12月24日
(7) 純資産	35,619百万円（2025年3月31日現在）
(8) 総資産	310,281百万円（2025年3月31日現在）
(9) 大株主及び持ち株比率	みずほリース株式会社 50% 丸紅株式会社 50%（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	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。

### 4. 今後の見通し

本件は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織り込み済みであり、予想の変更はありません。

**5. 不動産鑑定評価書の概要**

物件名称	カスターリア西船橋Ⅱ
鑑定評価額	2,950 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	2026 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,950 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	3,050 百万円	
運営収益	180 百万円	
潜在総収益	192 百万円	中長期的に安定した賃料等を査定
空室等損失等	11 百万円	標準的な空室率と個別性を勘案し査定
運営費用	59 百万円	
維持管理費	7 百万円	類似不動産の水準を参考に見積額を妥当と判断し計上
水道光熱費	2 百万円	類似不動産の水準を参考に査定
修繕費	1 百万円	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
住宅原状回復費用	1 百万円	類似不動産の水準を参考に退去率を勘案し査定
PM フィー	5 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	4 百万円	地域の慣行と退去率を勘案して査定
更新手数料	1 百万円	回転率を考慮
公租公課	11 百万円	経年減価を考慮し査定
損害保険料	0 百万円	提示の資料を妥当と判断し計上
その他費用	24 百万円	地代、インターネット費用を計上
運営純収益	121 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	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	118 百万円	
還元利回り	3.9%	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	2,900 百万円	
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%	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	3,020 百万円	
土地比率	49.4%	
建物比率	50.6%	
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**
**RE-145 カスタリア西船橋II**

**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	51.7%
居住施設	131 物件	244,602	26.7%
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	231 物件	915,434	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。