

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 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。)の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産のうち、Dプロジェクト門真Iの取得の決定に際しては、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(本資産運用会社における決議及び本投資法人役員会の承認を以下「本件決議」といいます。)

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)	償却後 NOI 利回り (注4)
HO-007	MIMARU 東京 八丁堀	ホテル	東京都 中央区	2023年 9月1日	5,114	5,480	4.0%	3.4%
LB-067	Dプロジェクト門真I	物流施設	大阪府 門真市	2023年 10月2日	3,120	3,450	6.4%	3.5%
合計/平均					8,234	8,930	4.9%	3.4%

(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。なお、本日現在、取得予定資産に係る売買契約は未締結であり、取得予定価格は実際の売買金額と一致するとは限りません。

(注2) MIMARU 東京 八丁堀については2023年6月30日、Dプロジェクト門真Iについては2023年7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、取得時の鑑定評価書(価格時点はMIMARU 東京 八丁堀が2023年6月30日、Dプロジェクト門真Iが2023年7月31日です。)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。)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

を使用しています。なお、平均値については、各資産の NOI 利回りをそれぞれ当該資産の取得予定価格により加重平均して算出しています。

(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。

償却後 NOI 利回り = 償却後 NOI ÷ 取得予定価格

償却後 NOI は、取得時の鑑定評価書（価格時点は MIMARU 東京 八丁堀が 2023 年 6 月 30 日、D プロジェクト門真 I が 2023 年 7 月 31 日です。）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。なお、平均値については、各資産の償却後 NOI 利回りをそれぞれ当該資産の取得予定価格により加重平均して算出しています。

- (2) 売買契約締結予定日 : 後記「7. 取得の日程」をご参照ください。
- (3) 取得予定日 : 上記 (1) の表の「取得予定日」の項目をご参照ください。
- (4) 取得予定先 : 後記「4. 取得予定先の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金
- MIMARU 東京 八丁堀 : 自己資金
- D プロジェクト門真 I : 自己資金及び借入金(注)
- (6) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (7) 媒介の有無 : なし

(注) 本日付で公表の「資金の借入れ（グリーンローン）に関するお知らせ」をご参照ください。

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、資産規模の拡大とともにポートフォリオの一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、長期的な安定収益の確保を図ることができる判断したため、取得予定資産の取得を決定しました。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

取得予定資産である不動産信託受益権の概要は、以下の表のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「物件番号」、「用途」、「タイプ」、「取得予定日」、「取得予定価格」、「特定資産の概要」、「建物状況評価の概要」、「土壌汚染調査会社」、「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」、「賃貸借の概要」、「特記事項」及び「物件の特性」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2023年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

- ・「物件番号」は、取得予定資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に番号を付したものであり、HOはホテルを、Lは物流施設をそれぞれ表し、そのうちLBはBTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）を、LMはマルチテナント型をそれぞれ表します。
- ・「用途」は、取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途のタイプに応じ、物流施設及びホテルの別を記載しています。
- ・「タイプ」は、取得予定資産について、本投資法人の投資方針における投資対象のタイプに従い、以下に記載の各用途のタイプを記載しています。

<物流施設>

タイプ	BTS型（ビルド・トゥ・スーツ型）	マルチテナント型
概要	将来的なテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に適した規模・グレード・設備を有する物流施設

- ・「取得予定日」は、各取得予定資産の取得について、本件決議において承認された取得予定年月日に係る

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

契約条件を記載していますが、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

- ・「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る本件決議において承認された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。）に係る契約条件をいいます。
 - ・「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
 - ・「信託期間満了日」は、取得予定資産について、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約に規定された又は規定される予定の信託期間の満了日を記載しています。
 - ・所在地の「地番」欄には、各信託不動産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの1筆の地番）を、所在地の「住所」欄には、住居表示（住居表示のない各信託不動産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの1所在地））を、それぞれ記載しています。
 - ・土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して、信託受託者が保有する権利又は本投資法人による取得時に効力が発生する信託契約に基づき信託受託者となる予定の者が取得する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
 - ・土地の「建蔽率」欄には、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
 - ・土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しており、附属建物の面積は含まれておらず、現況とは一致しない場合があります。
 - ・建物の「種類」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・建物の「構造」及び「階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しており、附属建物は含まれていません。
 - ・建物の「建築時期」欄には、主である建物の登記簿上の新築時点を記載しています。
 - ・「担保設定の有無」は、各取得予定資産について、本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
 - ・「建物状況評価の概要」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
 - ・「調査書日付」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成日付を記載しています。
 - ・「PML」欄には、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格(注)に対する比率（%）で示した数値を記載しています。
- (注) 「再調達価格」とは、既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。以下同じです。
- ・「土壌汚染調査会社」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

いて記載しています。

- ・「設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関」欄は、取得予定資産に関する建築確認申請書又は計画変更確認申請書等に基づいて記載しており、当時の名称等を記載しています。
- ・「賃貸借の概要」欄は、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しています。なお、「契約形態」、「契約期間」、「賃料改定」、「契約更新」及び「中途解約」は、主要なテナント（当該賃貸面積の、建物全体における賃貸可能面積に占める割合が50%を超過するテナント）について記載し、各信託不動産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合は、主要なエンドテナントについて、当該エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「テナント賃貸面積（賃貸可能面積に占める割合）」は、テナント（エンドテナント）が複数存在する場合のみ記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、各信託不動産に係る建物（ただし、底地物件については、土地）の賃貸が可能な面積であり、2023年8月31日現在における各信託不動産に係る賃貸借契約書若しくは賃貸借予約契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考える面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。ただし、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ている場合又は締結される予定である場合、2023年8月31日現在における各信託不動産について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エンドテナントの賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流施設において底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・「稼働率」欄には、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「テナント数」は、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に基づく物件毎のテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、テナント数は1として記載しています。
- ・「年間賃料」は、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約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（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、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ている場合又は締結される予定である場合、2023年8月31日現在における各信託不動産について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信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に規定する敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。ただし、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ている場合又は締結される予定である場合、2023年8月31日現在における各信託不動産について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規定する敷金及び保証金の予定残高の合計額（複数の転貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。なお、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」は、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、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ている場合又は締結される

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

予定である場合、2023年8月31日現在における各信託不動産について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)の内容を記載しています。

- ・「賃貸借契約残存期間」は、各取得予定日時点から、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（ただし、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ている場合又は締結される予定である場合、2023年8月31日現在における各信託不動産について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）に記載された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。
- ・「マスターリース（ML）会社」は、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を信託受託者との間で締結し、又は締結する予定の借入人を記載しています。
- ・「マスターリース（ML）種別」欄には、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「パススルー型」、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式のマスターリース契約が締結されているものについて「サブリース型」と記載しています。「パススルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を收受することができます。
- ・「プロパティ・マネジメント（PM）会社」は、各信託不動産について、PM業務を委託し又は委託する予定のPM会社を記載しています。
- ・「契約期間」は、2023年8月31日現在における各信託不動産の賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された契約期間を記載しています。
- ・「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
 - (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - (iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
 - (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・「物件の特性」は、物流施設及びホテルについて、本投資法人がシービーアールイー株式会社又は株式会社日本ホテルアプレイザルに、取得予定資産の評価を委託し作成された各評価報告書に記載された取得予定資産の基本的性格、特徴、その立地する地域の特性等の主要項目に基づき記載しています。当該取得予定資産の評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件番号	MIMARU 東京 八丁堀		用途	ホテル	
HO-007			タイプ	—	
取得予定日	2023年9月1日		取得予定価格	5,114百万円	
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	2043年9月30日	
所在地	地番	東京都中央区日本橋茅場町三丁目8番4			
	住所	東京都中央区日本橋茅場町三丁目8番8号			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	518.90 m ²		延床面積	3,665.15 m ²
	用途地域	商業地域		種類	ホテル

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	建蔽率	80%(注1)		構造	鉄骨造
	容積率	700%(注2)		階数	11階建
	担保設定の有無	なし		建築時期	2019年2月27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	2023年7月	
短期修繕費	0千円		PML	1.9%	
長期修繕費	101,742千円(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 g-mute planning 一級建築士事務所				
構造設計者	株式会社エリア・ティー構造設計				
施工者	大豊建設株式会社				
確認検査機関	株式会社都市居住評価センター				
構造計算調査機関	—				
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	3,665.15 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	3,665.15 m ²		年間賃料	228,000千円	
稼働率	100%		敷金・保証金	114,000千円	
賃貸借契約期間	20.0年		賃貸借契約残存期間	16.6年	
マスターリース (ML) 会社	株式会社コスモスイニシア				
マスターリース (ML) 種別	サブリース型				
プロパティ・マネジメント (PM) 会社	株式会社コスモスイニシア				
賃借人	株式会社コスモスイニシア				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2020年3月25日から2040年3月24日まで				
賃料改定	マスターリース契約締結日から10年間は固定、以後2年毎に、所定の算出式に基づき算出した金額を基準に協議のうえ改定します。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。				
中途解約	賃借人及び貸借人は、マスターリース期間の開始日より10年が経過するまでの期間（以下本物件について「解約不可期間」といいます。）は、中途解約は一切できないものとします。ただし、賃借人及び貸借人は、解約日の6か月前に書面によりその旨を予告し、解約不可期間終了日までの残期間の既存賃貸借契約（ホテル部分）に係るマスターリース賃料相当額を解約違約金として相手方に支払うことで、解約申入れの後6か月経過により契約は終了するものとします。				
特記事項					
該当事項はありません。					
物件の特性					
■ 立地 人気の観光スポットへのアクセスが良好な立地 本物件は、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より徒歩約3分に所在し、近隣は飲食店や商店が多数					
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。 本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。					

立ち並ぶ商業繁華性の高い立地であることから、ホテルとしての立地優位性が高いです。また、日本有数の商業地域である「東京」駅をはじめ、人気の観光スポットである築地や銀座エリアへのアクセスが良好です。

■ 物件特性

中長期滞在に適したアパートメントホテル

本物件は、客室は全室キッチン付きで、平均客室面積 38 m²以上、収容人数 4 名/室以上、客室数 74 室のアパートメントホテルであり、インバウンドや国内レジャー客の宿泊需要に適した施設です。

■ ホテルブランド

ホテルブランドである「MIMARU」は、都市部主要駅から徒歩 5 分圏内、商業立地、観光スポットが近接する立地に出店されています。また、全客室内にミニキッチンとダイニング空間を確保し、食器・調理器具なども常備され、共用部にはランドリースペースなども備えており、中長期滞在者に利便性が高いです。客室内の設備も充実していることや、インバウンドを主要客としており、スタッフは多言語での対応が可能であることから優位性が高いと考えられます。

(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) 本物件の容積率は本来 700%ですが、前面道路幅員による低減の適用により 660%となっています。

物件番号	D プロジェクト門真 I		用途	物流施設	
LB-067			タイプ	BTS 型	
取得予定日	2023 年 10 月 2 日		取得予定価格	3,120 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 1)				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2043 年 10 月 31 日	
所在地	地番	大阪府門真市北島東町 15 番			
	住所	大阪府門真市北島東町 1 番 7 号			
土地	所有形態	定期借地権及び定期転借地権		所有形態	所有権
	面積	10,490.51 m ² (注 2)		延床面積	10,843.77 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4 階建
担保設定の有無	なし		建築物	建築時期	2019 年 2 月 15 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	2023 年 7 月	
短期修繕費	0 千円		PML(注 3)	9.9%	
長期修繕費	77,292 千円 (12 年間)				
土壌汚染調査会社(注 3)					
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、株式会社エスパス建築事務所				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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	12,194.39 m ²	テナント数	1
賃貸面積	12,194.39 m ²	年間賃料	非開示(注 4)
稼働率	100.0%	敷金・保証金	非開示(注 4)
賃貸借契約期間	20.0 年	賃貸借契約残存期間	15.4 年
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	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社		
賃借人	株式会社吉野家ホールディングス		
契約形態	定期建物賃貸借契約		
契約期間	非開示(注 4)		
賃料改定	非開示(注 4)		
契約更新	更新がなく、賃貸借契約期間満了により終了します。		
中途解約	非開示(注 4)		
特記事項			
<p>1. 本物件の土地は、信託受託者を借地権者とする借地部分と、転借地権者とする転借地部分で構成されていますが、転借地部分の一部（約 118 m²）は駐車場として用いられており、当該部分の上には建物は存在しないため、信託受託者は当該部分の転借地権につき第三者対抗要件を備えていません。</p> <p>2. 定期借地権及び定期転借地権の概要は以下のとおりです。 借地部分の借地権設定者兼転借地部分の転借地権設定者（借地権者）：大和ハウス工業株式会社、 借地部分の借地期間及び転借地部分の転借地期間：2018 年 3 月 1 日から 49 年 9 か月間 本物件に係る借地部分の借地権若しくは転借地部分の転借地権を譲渡する場合又は借地部分若しくは転借地部分を転貸若しくは転々貸する場合には、借地部分の借地権設定者兼転借地部分の転借地権設定者から承諾を得る必要があります。</p>			
物件の特性			
<p>■ 大阪市内を含めて四方へ展開できる交通の要衝地として重要な物流インフラ 本物件は、第二京阪道路及び国道 1 号沿線に位置し、主要幹線へのアクセス性は良好です。第二京阪道路「門真 IC」約 1.2km と至近であり、地域配送及び近郊都市間輸送に資する交通利便性が高い立地です。</p> <p>■ 労働力の確保 本物件は、大阪メトロ長堀鶴見緑地線「門真南」駅へ約 0.7km に位置し、駅から徒歩圏内であり広域的に雇用が見込めるエリアに所在します。周辺には住宅エリアが広がっていることから、円滑に人材確保が進められる環境にあります。</p> <p>■ 冷凍冷蔵自動倉庫を備えた施設 本物件は、地上 4 階建、常温倉庫・冷凍冷蔵自動倉庫・冷凍倉庫を備え、三温度帯をカバーする希少性の高い施設です。荷物用エレベーター 3 基、垂直搬送機 2 基が設置され、効率的な保管・庫内作業が可能です。加えて、1 階にはトラックバースを 3 面（常温・冷蔵用含む。）備え、ドックシェルター 21 基分が設置されている、搬出入・配送効率が高い仕様になっています。</p>			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(注1) 本投資法人は、本日現在、売主との間で、本物件の取得日と同日付で売主が上記信託受託者に対し本物件を信託譲渡した上で、同日付で本投資法人が信託受益権を譲り受けることを合意する見込みです。

(注2) 本投資法人が取得を予定している資産は、本物件の建物並びに土地の借地権及び転借地権ですが、敷地面積は、当該借地権及び転借地権が設定された面積を記載しており、当該借地権及び転借地権が設定されている地番の土地の面積のうち、当該借地権及び転借地権の範囲外の面積は含んでいません。

(注3) 2022年7月付のエンジニアリング・レポートに基づき記載しています。

(注4) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

4. 取得予定先の概要

(1) MIMARU 東京 八丁堀

① 名称	リコーリース株式会社
② 所在地	東京都千代田区紀尾井町4番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 中村 徳晴
④ 事業内容	リース&ファイナンス事業 サービス事業 インベストメント事業
⑤ 資本金	7,896 百万円 (2023年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1976年12月21日
⑦ 純資産	211,708 百万円 (2023年3月31日現在)
⑧ 総資産	1,236,834 百万円 (2023年3月31日現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	株式会社リコー 33.67% みずほリース株式会社 19.98% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 5.94% (2023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。

(2) Dプロジェクト門真I

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 芳井 敬一
④ 事業内容	総合建設業
⑤ 資本金	161,845 百万円 (2023年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1947年3月4日
⑦ 純資産	2,388,914 百万円 (2023年3月31日現在)
⑧ 総資産	6,142,067 百万円 (2023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) 16.74%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	株式会社日本カストディ銀行（信託口）7.46%（2023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、2023年2月28日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の8.2%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6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

株式会社コスモスイニシア（MIMARU 東京 八丁堀のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社）、大和ハウス工業株式会社（Dプロジェクト門真Iの取得予定先並びに借地権設定者及び転借地権設定者）及び大和ハウスプロパティマネジメント株式会社（Dプロジェクト門真Iのプロパティ・マネジメント会社）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、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きます。

6. 取得予定先の状況

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／前転借権者	前々所有者・信託受益者／前々転借権者
	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期
LB-067 Dプロジェクト門真I （大阪府門真市北島東町1番7号）	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売却を目的として取得(注)	特別な利害関係にある者以外
	2,354 百万円	—
	2023年10月2日（予定）	—

(注) 本物件は、大和ハウス工業株式会社が、本資産運用会社と利害関係のないリース会社（以下「本リース会社」といいます。）と共同で開発した物件です。大和ハウス工業株式会社は本物件の土地の所有権（一部区画については借地権）を取得し、本リース会社に対し賃貸（又は転賃）し、本リース会社を発注者とする建物工事請負契約の請負人として建物を建設しました。本日現在、大和ハウス工業株式会社が本物件の土地の所有権（一部区画については借地権）を、本リース会社が土地の借地権（一部区画については転借地権）及び建物の所有権を有しています。本リース会社は、取得予定日付で土地の借地権（一部区画については転借地権）及び建物の所有権を信託財産とする信託受益権を、2019年の大和ハウス工業株式会社との契約内容に基づく譲渡価格で大和ハウス工業株式会社に譲渡し、大和ハウス工業株式会社は、同日付で当該信託受益権を本投資法人に譲渡する予定です。大和ハウス工業株式会社は開発利益として本投資法人による取得予定価格と上記取得価格との差額を収受する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

7. 取得の日程

物件名称	取得決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
MIMARU 東京 八丁堀	2023年8月31日	2023年9月1日（予定）	2023年9月1日（予定）
Dプロジェクト門真I		2023年9月29日（予定）	2023年10月2日（予定）

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得を織り込んだ2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）における運用状況の予想については、本日付で公表の「2024年2月期の運用状況の予想の修正及び2024年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 不動産鑑定評価書の概要

取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要は、以下の表のとおりです。

本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項、不動産鑑定評価基準及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

不動産鑑定評価書の概要	
物件名称	MIMARU 東京 八丁堀
鑑定評価額	5,480 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	5,480 百万円	DCF 法による収益価格がより説明力が高いと判断し、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	5,620 百万円	
運営収益	—	非開示(注)
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	
その他費用	—	
運営純収益	206 百万円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	一時金の運用益	—	非開示(注)
	資本的支出	—	
	純収益	202 百万円	
	還元利回り	3.6%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
	DCF 法による価格	5,420 百万円	
	割引率	(初年度～7 年度) 3.6% (8 年度以降) 3.7%	金融商品の利回りからの積上法及び事例比較法等により、ホテルの不動産投資利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産にかかる個別リスクを勘案し査定
	最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎に、将来の不確実性を加味して査定
	積算価格	5,420 百万円	
	土地比率	74.9%	
	建物比率	25.1%	
	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

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要

物件名称	D プロジェクト門真 I
鑑定評価額	3,450 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	2023 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,450 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	3,410 百万円	
運営収益	—	非開示(注)
潜在総収益	—	
空室等損失等	—	
運営費用	—	
維持管理費	—	
水道光熱費	—	
修繕費	—	
PM フィー	—	
テナント募集費用等	—	
公租公課	—	
損害保険料	—	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

その他費用	—	
運営純収益	198 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	195 百万円	
割引率	5.0%	類似の取引事例に係る割引率を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における割引率等を参考に諸要因を考慮して査定
DCF 法による価格	3,460 百万円	
割引率(1 年目から 10 年目期間中)	4.8%	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等の差異を勘案して査定
割引率(11 年目以降から借地契約満了時点)	5.2%	建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、物流施設及び借地権付建物の売買市場の動向の不確実性等について考慮の上、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案して、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	2,520 百万円	
定期借地権比率	27.0%	
建物比率	73.0%	
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

(注) 上記直接還元法による価格の詳細項目において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人が秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け、又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図・環境認証
HO-007 MIMARU 東京 八丁堀

LB-067 Dプロジェクト門真 I (BELS★★★★)

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	67 物件	473,241	52.2%
居住施設	129 物件	240,323	26.5%
商業施設	23 物件	123,219	13.6%
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	232 物件	905,783	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する投資口売出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。