

2018年12月4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 川西次郎

(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 取締役財務企画部長 塚本晴人

TEL. 03-3595-1265

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり3物件の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び1物件の資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」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、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との取引の決定に際しては、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

物件番号	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)	鑑定NOI 利回り (注3)	取得先
RM-011	クロスモール (底地)	商業施設	大阪府 堺市	2018年 12月7日	3,250	3,880	5.0%	非開示(注4)
RU-001	COMBOX310	商業施設	茨城県 水戸市	2018年 12月7日	4,480	4,600	5.7%	ダイワロイヤル 株式会社
HO-002	スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り	ホテル	奈良県 奈良市	2018年 12月6日	1,470	1,490	5.0%	大和リース株式 会社
合計/平均					9,200	9,970	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) 2018年10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益を取得予定価格で除した数値を記載しています。

(注4) 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。

- (1) 取得予定資産の種類 : 不動産信託受益権
- (2) 売買契約締結予定日
- ①クロスモール（底地）及びCOMBOX310 : 2018年12月7日
- ②スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り : 2018年12月6日
- (3) 取得資金
- ①クロスモール（底地）及びCOMBOX310 : 借入金、自己資金及び本譲渡の手取金
- ②スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り : 自己資金

2. 譲渡の概要

物件番号	物件名称	用途	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿 価格 (百万円) (注2)	譲渡予定 価格と想 定帳簿価 格の差額 (百万円)	譲渡損益 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	譲渡先
RE-092	森のとなり	居住施設	2018年 12月7日	1,200	1,044	155	113	1,170	非開示 (注5)

- (注1) 譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を除きます。
- (注2) 譲渡予定資産の譲渡予定日時点における想定帳簿価格を記載しています。
- (注3) 譲渡損益は見込み数値を記載しています。
- (注4) 2018年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- (注5) 譲渡先の承諾が得られていないため、非開示としています。

- (1) 譲渡予定資産の種類 : 現物不動産
- (2) 売買契約締結予定日 : 2018年12月7日
- (3) 譲渡代金の使途 : 本譲渡と同日付で取得予定のクロスモール（底地）及びCOMBOX310の取得資金の一部に充当

3. 本取引の理由

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、長期の賃貸借契約締結により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、本取得を決定しました。なお、各取得予定資産の詳細については、後記「4. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

また、本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオの中長期的な運用効率や個々の物件の特性等について精査を行い、譲渡予定資産の競争力やマーケット動向等を総合的に勘案して本譲渡を決定しました。譲渡予定価格は鑑定評価額を上回ることから、不動産市況が活況を呈している現時点で譲渡予定資産を譲渡することで、将来のリスクを回避することが望ましいと判断しました。

4. 取得予定資産の内容

(1) クロスモール（底地）

物件番号	クロスモール（底地）	用途	商業施設
RM-011		タイプ	モール型
取得予定日	2018年12月7日	取得予定価格	3,250百万円
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	2038年12月31日
所在地	地番	大阪府堺市南区原山台五丁 456 番 67	
	住所	—	

土 地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	—
	面積	30,824.72 m ²		延床面積	—
	用途地域	準工業地域		種類	—
	建ぺい率	60%		構造	—
	容積率	200%		階数	—
担保設定の有無	なし		建築時期	—	
賃貸借の概要（注2）					
賃貸可能面積	30,824.72 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	30,824.72 m ²		年間賃料	181,212 千円	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	151,010 千円	
賃貸借契約期間	20.1 年		賃貸借契約残存期間	20.1 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	—				
賃借人	大和情報サービス株式会社				
契約形態	事業用定期借地権設定契約				
契約期間	2018年12月7日から2038年12月31日				
賃料改定	賃貸人及び賃借人は、借地権の存続期間中は、初回を2019年9月1日とし、以後毎年9月1日に賃料を改定するものとします。				
契約更新	更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。ただし、賃貸人及び賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の6か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、合意に達した場合には再契約を締結するものとします。				
中途解約	賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。				
特記事項					
該当事項はありません。					
物件の特性					
<p>■ 立地</p> <p>本物件は、泉北高速鉄道「榎・美木多」駅の南東約1.0kmに位置し、泉北ニュータウンの原山台団地と戸建分譲エリアに囲まれた立地です。ニュータウン立地のため整備された道路に囲まれており、近隣からのアプローチもスムーズで、また、「榎・美木多」駅から無料シャトルバスが1時間に3本程度運行しているほか、路線バスの利用もできます。</p> <p>■ テナント構成</p> <p>本物件は、総合ディスカウントストアの「ドン・キホーテ」、食品スーパーの「イズミヤ」、シネマコンプレックスの「TOHO シネマズ 泉北」を核テナントとして、ファッション、雑貨、サービス等の店舗で構成される専門店ゾーンを複合する商業施設です。A館、B館、C館、D館の4棟で形成されています。最寄駅の「榎・美木多」駅の商業集積度は低く、本物件が中心的な商業機能を担い、地域に根差した商業施設となっています。</p> <p>■ 商圏特性等</p> <p>商圏距離別人口は、1km圏1.7万人、3km圏13.8万人、5km圏30.8万人で商圏を5km圏内まで広げると大きなボリュームがあります。年齢構成は各圏域で60～70歳代の構成比が府平均を超えていますが、商圏を広げるとこの傾向は緩くなり、5km圏では、30歳代以上の若いファミリー世帯の構成比が高くなっています。家族構成では3人世帯以上の比率が高く、郊外マーケットの特性が強いといえます。</p>					

商圈人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
2017 年	人口 (人)	17,768	138,012	308,386
	世帯数 (世帯)	8,119	61,582	132,390
2016 年	人口 (人)	18,067	140,032	310,401
	世帯数 (世帯)	8,182	61,819	132,001

出典：住民基本台帳

(注1) 本投資法人は、売主との売買契約書において、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しています。

(注2) 本投資法人による取得までに事業用定期借地権設定契約が締結される予定であることから、取得予定日である 2018 年 12 月 7 日現在において同契約が締結されているものとして同契約の内容に基づき記載しています。

(2) COMBOX310

物件番号	COMBOX310		用途	商業施設	
RU-001			タイプ	アーバン型	
取得予定日	2018 年 12 月 7 日		取得予定価格	4,480 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	2038 年 12 月 31 日		
所在地	地番	茨城県水戸市宮町一丁目 107 番 1			
	住所	茨城県水戸市宮町一丁目 7 番 44 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	5,377.64 m ²		延床面積	18,497.92 m ² (注 3)
	用途地域	商業地域		種類	店舗・映画館・ホテル
	建ぺい率	80% (注 2)		構造	鉄骨造 (注 4)
	容積率	600%		階数	13 階建 (注 4)
担保設定の有無	なし		建築時期	2006 年 4 月 25 日	
建物状況評価の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
緊急修繕費	0 千円	調査書日付	2018 年 11 月		
短期修繕費	0 千円	PML	1.6%		
長期修繕費	0 千円				
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
賃貸借の概要 (注 5)					
賃貸可能面積	30,517.69 m ²	テナント数	1		
賃貸面積	30,517.69 m ²	年間賃料	297,600 千円		
稼働率	100.0%	敷金・保証金	148,800 千円		
賃貸借契約期間	10.1 年	賃貸借契約残存期間	10.1 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	大和情報サービス株式会社				
賃借人	ダイワロイヤル株式会社				

契約形態	定期建物賃貸借契約			
契約期間	2018年12月7日から2028年12月31日			
賃料改定	公租公課が上昇降下するなど、賃貸人の費用負担の増減があった場合のみ、協議の上、賃料を改定することができるものとします。			
契約更新	賃貸借期間の満了により契約は終了し、更新はないものとします。ただし、賃貸人と賃借人は協議の上、合意した場合には、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができるものとします。			
中途解約	賃貸人および賃借人は、賃貸借期間中、契約を解約することができないものとします。ただし、賃借人は所定の違約金を支払うことにより解約することができるものとします。			
特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■ 立地 本物件は、JR「水戸」駅南口から徒歩1分、ペDESTリアンデッキで本物件3階部分へ接続しており、駅近接性に優れています。</p> <p>■ テナント構成 主なテナントは、シネマコンプレックスの「ユナイテッド・シネマ」及びアミューズメント施設の「セガ」であり、この他に飲食店舗や事務所等が入居、また、6～13階部分には大和ハウスグループのダイワロイナル株式会社が運営する「ダイワロイネットホテル水戸」が入居しています。 シネマコンプレックス、アミューズメント施設は業界大手がテナントとして入居し、「ダイワロイネットホテル」についても、全国展開する大手ホテルチェーンであり、今後も複数の新規開業を計画するなど、ブランド力や会員システム等による安定した集客が期待できます。</p> <p>■ 物件特性等 本物件は、商業施設とホテルからなる複合ビルです。シネマコンプレックスやアミューズメント施設などの大型テナント等をメインに飲食店舗や事務所が入居している商業棟には、大型駐車場が併設されており、水戸駅周辺のみならず広域的な集客が可能です。また、ホテルの客室数は215室で、宿泊特化型ホテルとしては水戸駅周辺で上位クラスに位置しており、安定的な収益が見込める物件です。</p>				
商圈人口	本物件からの距離	1km 圏	5km 圏	10km 圏
2015年	人口(人)	11,603	194,684	433,520
	世帯数(世帯)	6,175	88,178	181,455
出典：国勢調査				

(注1) 本書の日付現在、本件土地及び本件建物は、それぞれ売主及び日立キャピタル株式会社が所有しており、本件土地には、本件建物の所有を目的とした日立キャピタル株式会社を借地権者とする事業用定期借地権が設定されています。本投資法人は、売主との売買契約書において、本物件の取得日と同日付で、日立キャピタル株式会社が上記信託受託者に対し本件建物及び事業用定期借地権を信託譲渡し、売主がその信託受益権を譲り受けたのち本件土地を追加信託した上で、本投資法人に対して信託受益権を譲渡することを合意しています。なお、上記事業用定期借地権は、本件土地の上記追加信託に伴い消滅する予定です。

(注2) 本物件の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域かつ防火地域内の耐火建築物の適用により100%となっています。

(注3) 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。

(注4) 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。

(注5) 本投資法人による取得までに定期建物賃貸借契約が締結される予定であることから、取得予定日である2018年12月7日現在において同契約が締結されているものとして同契約の内容に基づき記載しています。

(3) スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り

物件番号	スーパーホテル JR 奈良駅前・	用途	ホテル
HO-002	三条通り	タイプ	—
取得予定日	2018年12月6日	取得予定価格	1,470百万円

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	2038年12月31日	
所在地	地番	奈良県奈良市三条町500番1		
	住所	奈良県奈良市三条町500番地1		
土地	所有形態	所有権	建 物	
	面積	683.52 m ²		
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	100%		
	容積率	400%		
担保設定の有無	なし		所有形態	所有権
			延床面積	2,707.59 m ²
			種類	ホテル・銀行・店舗
			構造	鉄筋コンクリート造
			階数	6階建
			建築時期	2015年1月27日
建物状況評価の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
緊急修繕費	0千円	調査書日付	2018年11月	
短期修繕費	0千円	PML	9.4%	
長期修繕費	33,420千円(12年間)			
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関				
設計者	株式会社小松義博建築都市設計事務所			
構造設計者	株式会社小松義博建築都市設計事務所			
施工者	株式会社マツダ・シティーズ			
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(注1)				
賃貸可能面積	2,637.18 m ² (ホテル1,898.52 m ² 、商業738.66 m ²)			
賃貸面積	2,637.18 m ² (ホテル1,898.52 m ² 、商業738.66 m ²)			
稼働率	100.0%	年間賃料	75,589千円	
テナント数	1	敷金・保証金	92,000千円	
平均賃貸借契約期間	20.0年	平均賃貸借契約残存期間	16.3年	
マスターリース(ML)会社	大和リース株式会社			
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	大和リース株式会社			
賃借人(ホテル)	株式会社スーパーホテル			
契約形態	定期建物賃貸借契約			
契約期間	非開示(注2)			
賃料改定				
契約更新				
中途解約				
特記事項				
該当事項はありません。				
物件の特性				
<p>■ 立地</p> <p>JR「奈良」駅から徒歩2分、駅前広場から道路を挟んだ立地であり高い視認性が確保されているほか、ビジネス需要をターゲットとしたホテルとして重要なアクセス性にも優れています。また、各種店舗が建ち並ぶ三条通沿いであり、ホテル、商業施設ともに集客力の高い立地です。</p> <p>■ テナント構成</p>				

2～6階部分については、株式会社スーパーホテルが運営する「スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り」がメインテナントとして入居、1階には不動産会社、1階及び2階には銀行、2階には居酒屋が入居しています。「スーパーホテル」は、国内・海外で100店舗を超えるホテルを展開する大手ホテルチェーンです。周辺にも「スーパーホテル LOHAS・JR 奈良駅」、「スーパーホテル奈良・新大宮駅前」と対象ホテルを含め3ホテルを展開しており、集客面でのメリットが期待されます。

■ 物件特性等

本物件は、ホテルをメイン用途とする複合ビルです。ホテルの客室数は98室でビジネスホテルとしては小規模ですが、ローコスト運営に強いホテルチェーンであり、空室リスクは低いと考えられます。またその他の商業店舗も三条通と県道の交差点に立地すること、広い間口を有し各テナントの視認性が高いこと、2階店舗についても専用階段とエレベーターが確保されていることを考慮すると、賃貸需要は高いものと判断されます。

(注1) 2018年10月31日現在の情報に基づいて記載しています。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、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（ML）会社との転貸借契約の内容を記載しています。また、「年間賃料」は、2018年10月31日現在の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注2) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

5. 譲渡予定資産の内容

物件番号	森のとなり		用途	居住施設	
RE-092			取得価格	1,020百万円	
特定資産の種類	不動産				
信託受託者	—		信託期間満了日	—	
所在地	地番	東京都品川区小山台一丁目95番9			
	住所	東京都品川区小山台一丁目1番5号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	800.89 m ²		延床面積	1,611.63 m ²
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		種類	共同住宅
	建ぺい率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	地下1階付3階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2008年6月30日	
賃貸借の概要（注）					
賃貸可能面積	1,668.24 m ²		賃貸可能戸数	28戸	
賃貸面積	1,605.39 m ²		年間賃料	59百万円	
稼働率	96.2%		敷金・保証金	8百万円	
稼働率の推移	2016年8月末	2017年2月末	2017年8月末	2018年2月末	2018年8月末
	94.1%	100.0%	90.9%	92.5%	96.2%
マスターリース（ML）会社	大和リビングマネジメント株式会社				
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				

(注) 2018年10月31日現在の情報に基づいて記載しています。なお、「年間賃料」は、2018年10月31日現在の月間賃料（共益費を含む）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

6. 取得先の概要

(1) クロスモール（底地）

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。

(2) COMBOX310

① 名称	ダイワロイヤル株式会社
② 所在地	東京都千代田区飯田橋二丁目18番2号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 原田 健
④ 事業内容	不動産事業、ホテル事業及びリテール事業
⑤ 資本金	500百万円(2018年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1991年4月23日
⑦ 純資産	37,700百万円(2018年3月31日現在)
⑧ 総資産	154,716百万円(2018年3月31日現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	大和ハウス工業株式会社 100%(2018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。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社であり、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	当該会社は、本投資法人が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る大和ハウス工業株式会社の子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(3) スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り

① 名称	大和リース株式会社
② 所在地	大阪府大阪市中央区農人橋2丁目1番36号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森田 俊作
④ 事業内容	規格建築事業、流通建築リース事業、リーシングソリューション事業及び環境緑化事業
⑤ 資本金	21,768百万円(2018年3月31日現在)
⑥ 設立年月日	1947年7月29日
⑦ 純資産	146,528百万円(2018年3月31日現在)
⑧ 総資産	452,995百万円(2018年3月31日現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	大和ハウス工業株式会社 100%(2018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。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社であり、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	当該会社は、本投資法人のPM業務等委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る大和ハウス工業株式会社の子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

7. 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 (譲渡) 価格	取得 (譲渡) 価格
	取得 (譲渡) 時期	取得 (譲渡) 時期
RU-001 COMBOX310 (茨城県水戸市宮町一丁目 7番44号)	(土地) ①ダイワロイヤル株式会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発目的で取得 (建物) ①ダイワロイヤル株式会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③売却目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	(土地) 1年を超えて所有していたため記載を省略します。 (建物) 2,700百万円	—
	(土地) 2008年5月 (建物) 2018年12月 (予定)	—
HO-002 スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り (奈良県奈良市三条町 500番地1)	①大和リース株式会社 ②本資産運用会社の親会社の子会社 ③開発目的で取得	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。	—
	2006年11月	—

8. 譲渡先の概要

譲渡先は、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、譲渡先は、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。

9. 媒介の概要

(1) クロスモール (底地) の取得及び森のとなりの譲渡

- ① 媒介者の概要： 媒介者は国内の金融機関ですが、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、媒介者は、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。また、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者の間には、記載すべき資本関係はありません。本日現在、本資産運用会社の役職員のうち2名が媒介者からの出向者です。媒介者は、本投資法人が保有する不動産の信託受託者並

びに本投資法人の借入先、資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者に該当します。

② 媒介手数料： 媒介者の承諾が得られていないため、非開示としています。

(2) COMBOX310 及びスーパーホテル JR 奈良駅前・三条通りの取得
該当事項はありません。

10. 利害関係人等との取引

クロスモール（底地）の賃借人及び COMBOX310 の PM 会社である大和情報サービス株式会社、COMBOX310 の取得先及び賃借人であるダイワロイヤル株式会社、スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通りの取得先及び MLPM 会社である大和リース株式会社は、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、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ます。

11. 決済の方法

- (1) 本取得の決済方法： 引渡時一括決済
(2) 本譲渡の決済方法： 引渡時一括決済

12. 取得及び譲渡の日程

前記「1. 取得の概要」及び「2. 譲渡の概要」をご参照ください。

13. 今後の見通し

本譲渡により、2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月28日）に113百万円の不動産等売却益が発生する見込みです。本投資法人は、将来の分配金の安定化を図る目的で、税務上の繰越欠損金を活用し当該売却益の全額を内部留保する予定です。本取引による2019年2月期及び2019年8月期（2019年9月1日～2019年8月31日）の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

14. 取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

(1) クロスモール（底地）

物件名称	クロスモール（底地）
鑑定評価額	3,880 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	2018年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,880 百万円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格は説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を適用
直接還元法による価格	—	
運営収益	—	
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	—	
	一時金の運用益	—	
	資本的支出	—	
	純収益	—	
	還元利回り	—	
	DCF 法による価格	3,880 百万円	
	割引率	4.3%	底地の取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案し査定
	更地復帰価格に対する割引率	4.4%	上記割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味し査定
	積算価格	—	
	土地比率	—	
	建物比率	—	
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			「底地」という対象不動産の類型を踏まえ、市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的等を考慮し、収益価格をもって対象不動産の鑑定評価額を決定

(2) COMBOX310

物件名称	COMBOX310
鑑定評価額	4,600 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	2018 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,600 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、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算
直接還元法による価格	4,590 百万円	
運営収益	297 百万円	
潜在総収益	297 百万円	予約契約賃料は中長期的に安定した賃料であると判断し、契約賃料に基づき計上
空室等損失等	—	
運営費用	42 百万円	
維持管理費	—	賃借人負担として非計上
水道光熱費	—	賃借人負担として非計上
修繕費	—	賃借人負担として非計上
PM フィー	4 百万円	
テナント募集費用等	—	
公租公課	35 百万円	実額相当額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮して計上

損害保険料	0 百万円	見積額を計上
その他費用	1 百万円	運営収益の 0.5%相当額を計上
運営純収益	255 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	運用利回りを 1.0%と査定
資本的支出	—	借借人負担として非計上
純収益	256 百万円	
還元利回り	5.6%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件および建物グレード等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	4,600 百万円	
割引率	5.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.8%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定
積算価格	4,400 百万円	
土地比率	47.1%	
建物比率	52.9%	
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

(3) スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り

物件名称	スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り
鑑定評価額	1,490 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	2018 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,490 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、直接還元法による収益価格からの検証もを行い試算
直接還元法による価格	1,500 百万円	
運営収益	103 百万円	
潜在総収益	103 百万円	現行契約の賃料水準、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上、標準化した賃料収入等を計上
空室等損失等	—	
運営費用	30 百万円	
維持管理費	3 百万円	予定額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	14 百万円	過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	1 百万円	エンジニアリング・レポートを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上
PM フィー	3 百万円	類似不動産の PM フィーの水準を参考に、予定契約内容

		及び見積額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	－	テナントの入替を前提としないため非計上
公租公課	7 百万円	2018 年度税額資料に基づき、地価動向、負担水準を考慮して計上
損害保険料	0 百万円	見積額を計上
その他費用	0 百万円	
運営純収益	73 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0% とし査定
資本的支出	1 百万円	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートを参考に査定した資本的支出の額に、CM フィーを考慮の上、計上
純収益	71 百万円	
還元利回り	4.8%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	1,480 百万円	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定
積算価格	1,110 百万円	
土地比率	46.4%	
建物比率	53.6%	
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

15. 譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名称	森のとなり
鑑定評価額	1,170 百万円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	2018 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,170 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による価格	1,190 百万円	
運営収益	62 百万円	
潜在総収益	65 百万円	現行の賃貸借契約条件に基づく平均賃料等、新規賃料等をもとに、中長期安定的に収益可能な賃料を査定し計上
空室等損失等	2 百万円	過去の稼働状況や今後の動向をもとに計上
運営費用	12 百万円	
維持管理費	1 百万円	対象不動産の個別性等を考慮し計上

水道光熱費	0 百万円	対象不動産の個別性等を考慮し計上
修繕費	1 百万円	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	1 百万円	対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	2 百万円	実績額等をもとに査定
公租公課	3 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づく保険料等を考慮して計上
その他費用	0 百万円	CATV 使用料を計上
運営純収益	50 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0% とし査定
資本的支出	1 百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定
純収益	48 百万円	
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定
DCF 法による価格	1,150 百万円	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定
積算価格	1,180 百万円	
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	
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

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

(物件番号) RM-011 クロスモール (底地)



(物件番号) RU-001 COMBOX310



(物件番号) HO-002 スーパーホテル JR 奈良駅前・三条通り



参考資料 2 本取引後のポートフォリオ一覧

用途	物件数	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（注）
物流施設	59 物件	340,009	49.7%
居住施設	133 物件	246,424	36.1%
商業施設	18 物件	79,260	11.6%
ホテル	2 物件	6,290	0.9%
その他	4 物件	11,480	1.7%
ポートフォリオ合計	216 物件	683,463	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。