

2025年3月21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 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(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)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	NOI 利回り (注3)
RE-146	セレッソグローテ 桜新町	居住施設	東京都 世田谷区	2025年 3月28日	1,070	1,470	6.3%

(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) 2025年2月1日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:2025年2月1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3月28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
(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、東急電鉄田園都市線「桜新町」駅から徒歩約8分と交通利便性が高く、安定した賃貸需要が見込める築2.1年と築浅の学生マンションであ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。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-146	セレッソプロテ桜新町		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3月28日		取得予定価格	1,070百万円		
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権 (注2)					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日	2045年4月30日		
所在地	地番	東京都世田谷区弦巻四丁目35番地5				
	住所	東京都世田谷区弦巻四丁目12番17号				
土地	所有形態	定期転借地権		建物	所有形態	所有権
	面積	1,247.00 m ²			延床面積	2,503.45 m ²
	用途地域	準工業地域			種類	寄宿舍
	建蔽率	60%			構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%			階数	6階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2023年2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	-		調査書日付	2025年3月		
短期修繕費	-		PML	5.4%		
中長期修繕費	21,385千円 (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	北和建设株式会社 一級建築士事務所					
構造設計者	北和建设株式会社 一級建築士事務所					
施工者	北和建设株式会社					
確認検査機関	日本建築検査協会株式会社					
構造計算調査機関	株式会社都市居住評価センター					
賃貸借の概要 (注3)						
賃貸可能面積	2,503.45 m ²		テナント数	1		
賃貸面積	2,503.45 m ²		年間賃料 (注4)	115,260千円		
稼働率	100.0%		敷金・保証金 (注4)	19,210千円		
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					
賃借人	シグマジパン株式会社					
契約形態	定期建物賃貸借契約					
契約期間	2023年2月28日から2043年4月30日まで					
特記事項						
定期転借地権の概要は以下のとおりです。 借地権者 (転借地権設定者) : 株式会社ピーアイコーポレーション						

転借地期間：2021年4月30日から2093年9月30日まで

本物件の信託譲渡については、転借地権者である売主から借地権設定者及び転借地権設定者への書面による事前通知が必要です。

物件の特性

本物件は東急田園都市線「桜新町」駅から徒歩約8分に所在する賃貸可能戸数113戸の学生専用マンションで、「桜新町」駅から「渋谷」駅まで約10分と、都心へのアクセスが良好な立地です。ファミリー層も多い桜新町駅周辺には、スーパーマーケットや商店、銀行、コンビニ等が多く、学生の一人暮らしをサポートする環境が整っています。東急田園都市線は、沿線に多数の大学を有する路線であり、東京メトロ半蔵門線と乗り入れているため、九段下、神保町にある専修大学、日本大学、明治大学へも乗り換えなしで通学が可能です。「二子玉川」駅から東急大井町線に乗り換えることができ、東急大井町線沿線の大学の下宿ニーズも幅広く獲得できる立地です。また、共用施設として、食堂や厨房施設、学習スペース等を有しています。

- (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) 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3) 「賃貸借の概要」については、2025年2月28日現在の情報に基づいて記載しています。
- (注4) 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2月28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年間賃料（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	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 矢部 延弘
(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（2024年3月31日現在）
(6) 設立年月日	1993年12月24日
(7) 純資産	33,267百万円（2024年3月31日現在）
(8) 総資産	275,969百万円（2024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%（2024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。

5. 利害関係人等との取引

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。）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3月21日
- (2) 売買契約締結日 : 2025年3月28日(予定)
- (3) 代金支払日 : 2025年3月28日(予定)
- (4) 物件引渡日 : 2025年3月28日(予定)

7. 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)の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。

8. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	セレッソプロテ桜新町
鑑定評価額	1,470百万円
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2月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,470百万円	DCF法による収益価格がより説明力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、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	1,510百万円	
運営収益	115百万円	
潜在総収益	115百万円	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、現行の賃貸借契約に基づく賃料を計上。
空室等損失等	—	テナントの長期入居を想定し、非計上。
運営費用	48百万円	
維持管理費	—	テナント負担。
水道光熱費	—	テナント負担。
修繕費	0百万円	類似不動産の修繕費水準を参考に計上。
PMフィー	2百万円	予定契約内容に基づく。
テナント募集費用等	—	テナントの入替を想定しないことから非計上。
公租公課	6百万円	土地公租公課は借地であるため非計上。その他は2024年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	0百万円	保険料の見積額を計上。
その他費用	38百万円	地代については現行契約に基づく。その他費用については運営収益の1.8%と査定。
運営純収益	67百万円	
一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	2百万円	類似不動産の更新費用に基づき、建物再調達価格の0.28%相当額と査定し、CMフィーを考慮して計上。
純収益	65百万円	

割引率	4.0%	同一需供圏における完全所有権の物件に係る評価事例の割引率を参考に、立地条件、建物条件、契約条件、その他条件にかかる諸要因を考慮し査定
DCF 法による価格	1,450 百万円	
割引率 (1 年目から 10 年目期間中)	4.0%	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)	4.2%	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	1,110 百万円	
土地比率	25.7%	
建物比率	74.3%	
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-146 セレッソブローテ桜新町



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	53.0%
居住施設	129 物件	240,745	26.4%
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	229 物件	910,603	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。