

2025年7月25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、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、併せて「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。

記

1. 取得の概要

信託不動産（物件名称）	アマネク熊本
物件番号	HO-008
用途	ホテル
所在地	熊本県熊本市
取得予定日	2026年12月22日
取得予定価格（注1）	4,750百万円
鑑定評価額（注2）	5,300百万円
NOI利回り（注3）	5.3%
売買契約締結予定日	2025年7月31日
取得先	芙蓉総合リース株式会社
取得資金	未定（注4）
決済方法	引渡時一括決済
媒介の有無	なし

(注1) アマネク熊本の取得に関する信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に定める売買代金を記載しています。なお、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、本物件は2026年7月竣工予定の開発物件です。

(注2) 2025年7月1日時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点において建物が竣工していないため、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2025年7月1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。

(注4) 取得資金の調達方法が決定次第、改めてお知らせします。

2. 譲渡の概要

信託不動産（物件名称）	Dプロジェクト町田	
物件番号	LB-001	
用途	物流施設	
所在地	東京都町田市	
譲渡予定日	① 2025年8月29日 (準共有持ち分 20%)	② 2025年9月1日 (準共有持ち分 80%)
譲渡予定価格（注1）	11,700 百万円	
	① 2,340 百万円	② 9,360 百万円
想定帳簿価格（注2）	8,878 百万円	
	① 1,775 百万円	② 7,102 百万円
譲渡予定価格と想定帳簿価格の 差額	2,821 百万円	
	① 564 百万円	② 2,257 百万円
譲渡損益（注3）	2,790 百万円	
	① 557 百万円	② 2,233 百万円
鑑定評価額（注4）	11,600 百万円	
売買契約締結予定日	2025年8月20日	
譲渡先	DH町田プロジェクト合同会社	
決済方法	引渡時一括決済	
媒介の有無	なし	

（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） 2025年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

3. 本取引の理由

本投資法人は、2025年4月から新たな成長目標として「巡航ベース予想分配金（注）の年平均2%成長」を掲げ、内部成長とポートフォリオの質の向上並びに資本効率を意識した取り組みを行っています。本取引はこの成長戦略の一環として行うものです。

物件の取得にあたっては、特に内部成長を通じ将来的に収益のアップサイドを期待できるホテルや居住施設の取得に注力しています。今回取得するアマネク熊本（以下「取得予定資産」といいます。）は、熊本県内最大の繁華街に立地する2026年7月竣工予定の宿泊特化型ホテルで、本投資法人は株式会社アマネクと長期の賃貸借契約を締結した上で、ホテル開業後の2026年12月に取得予定資産を取得する予定です。コロナ禍後のビジネス需要の回復に加えインバウンド需要の高まりを受け優良なホテルの取得競争が激化している中、新築で高い立地優位性を有するホテルとして将来的な内部成長が期待できる取得予定資産を取得することで、取得機会の確保並びに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ました。なお、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」の賃貸借の概要及び物件の特性をご参照ください。

物件の譲渡にあたっては、築古や将来的な収益性の低下が懸念される物件を売却し、豊富な含み益を投資主へ還元するとともにポートフォリオの質の向上を推進することを目的としています。今回譲渡するDプロジェクト町田（以下「譲渡予定資産」といいます。）は築18.8年のBTS型物流施設です。物流施設のタイプ別内訳（取得価格ベース）は、本日現在でBTS型が72.2%、マルチテナント型が27.8%ですが、本譲渡により、BTS型に比べ賃貸借契約期間が短く内部成長がより期待できるマルチテナント型の投資比率が28.4%に高まります。本譲渡は、賃料のアップサイドを追求し、インフレ耐性の高いポートフォリオを目指す成長戦略に沿ったものです。

本譲渡では、2025年8月期と2026年2月期の2期に分けて譲渡予定資産を譲渡する予定です。本譲渡の

手取金については、売却益を投資主に分配金として還元するほか、投資口価格水準を踏まえ自己投資口取得、将来の物件取得資金への充当、既存物件のバリューアップ等、投資主利益の最大化に資する使途に活用する予定です。

(注) 巡航ベース予想分配金とは、期中における物件の取得・譲渡等による一時的要因及び固定資産税等の費用化の影響を考慮した1口当たり予想分配金をいいます。

4. 取得予定資産の内容

物件番号	アマネク熊本		用途	ホテル	
HO-008			タイプ	—	
取得予定日	2026年12月22日		取得予定価格	4,750百万円	
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	未定 (注1)		信託期間満了日	未定 (注1)	
所在地	地番	熊本県熊本市中央区下通二丁目1番9			
	住所	—			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	871.87 m ²		延床面積	5,397.60 m ² (注2)
	用途地域	商業地域		種類	ホテル (注2)
	建蔽率	80%		構造	鉄骨造 (注2)
	容積率	600%		階数	12階建 (注2)
担保設定の有無	なし		建築時期	2026年7月 (予定)	
建物状況評価の概要 (注3)					
土壌汚染調査会社					
調査会社	東京海上ディール株式会社				
設計者・構造設計者・施工者及び確認検査機関					
設計者	株式会社大本組 東京本社 一級建築士事務所				
構造設計者	株式会社 RitaX				
施工者	株式会社大本組 東京支店				
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	—				
賃貸借の概要 (注4)					
賃貸可能面積	5,397.60 m ² (予定) (注5)		テナント数	1	
賃貸面積	5,397.60 m ² (予定) (注5)		年間賃料	非開示 (注6) (固定賃料及び変動賃料)	
稼働率	100.0% (予定) (注5)		敷金・保証金等	非開示 (注6)	
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	未定 (注7)				
賃借人	株式会社アマネク				
契約形態	定期建物賃貸借契約				
契約期間	2026年7月22日から2047年3月31日 (予定) (注5)				
中途解約	賃貸借開始日から15年間は解約が出来ないものとします。ただし、賃借人が本契約を解約しようとするときは、所定の解約金を支払うことにより本契約を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

■ 立地

熊本市は、九州の主要拠点都市として従来より底堅いビジネス需要を有していることに加え、近年は熊本市近郊での新たな半導体企業進出に伴う半導体関連のビジネス需要やインバウンドを含むレジャー需要も増加傾向にあり、年間を通じて季節変動の少ない安定した宿泊需要を有しています。本物件は、路面電車の熊本市電「辛島町」電停から徒歩6分に位置し、周辺には県内最大の繁華街である「サンロード新市街」や高速バスも発着する「熊本桜町バスターミナル」等があり繁華性が高く、市内及び熊本県外へのアクセス拠点としても高い立地優位性を有しています。

■ 物件特性

本物件は未竣工の宿泊特化型ホテルで、テナントとして株式会社アマネクが運営する「アマネク熊本」が入居予定です。客室数は176室で、施設構成はビジネス需要にも適しているダブルルームを主力客室とし、ツインルーム（一部、3名対応可能）を客室の約22%有していることから、レジャー、インバウンド需要にも対応できる施設競争力を有しているといえます。

- (注1) 取得予定資産は本日時点で建物が未竣工で、2026年7月（予定）の竣工と同日に信託受益権化される予定です。本投資法人は売主との間の本売買契約において、取得予定日付で本投資法人が取得予定資産の信託受益権を譲り受けることを合意する予定です。
- (注2) 建物が未竣工であるため、取得予定資産の建築にかかる確認申請書及び確認済証に基づき記載しています。
- (注3) 建物が未竣工であるため、竣工後、本投資法人による取得までに、調査会社による建物状況調査を行う予定です。
- (注4) 「賃貸借の概要」は、取得先より承継予定の定期建物賃貸借予約契約に記載された取得予定日時点の内容（予定）を記載しています。
- (注5) 建物が未竣工であるため、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「稼働率」及び「契約期間」については、今後の開発の状況により変更となる可能性があります。
- (注6) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。
- (注7) 本投資法人による取得までに、プロパティ・マネジメント会社とプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

5. 譲渡予定資産の内容

物件番号	Dプロジェクト町田		用途	物流施設	
LB-001			取得価格	9,200百万円	
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	2032年11月30日				
所在地	地番	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番6			
	住所	東京都町田市小山ヶ丘二丁目1番地6			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	33,860.49 m ²		延床面積	50,490.34 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	5階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年10月1日	
賃貸借の概要（注1）					
賃貸可能面積	50,490.39 m ²		テナント数	1	
賃貸面積	50,490.39 m ²		年間賃料	非開示（注2）	
稼働率	100.0%		敷金・保証金	非開示（注2）	
稼働率の推移	2023年2月末	2023年8月末	2024年2月末	2024年8月末	2025年2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
マスターリース（ML）会社	三菱HCキャピタル株式会社				
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	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社				

特記事項	該当事項はありません。
------	-------------

(注1) 賃貸借の概要は2025年6月30日現在の情報に基づいて記載しています。

(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。

6. 取得先の概要

(1) 名称	芙蓉総合リース株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
(4) 事業内容	総合リース業
(5) 資本金	10,532 百万円 (2025年3月31日現在)
(6) 設立年月日	1969年5月1日
(7) 純資産	531,213 百万円 (2025年3月31日現在)
(8) 総資産	3,567,110 百万円 (2025年3月31日現在)
(9) 大株主及び持ち株比率	ヒューリック株式会社 13.95% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 9.46% 明治安田生命保険相互会社 8.45% (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。

7. 譲渡先の概要

(1) 名称	DH 町田プロジェクト合同会社
(2) 所在地	東京都千代田区内神田一丁目3番7号401 あすな会計事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 DH 町田プロジェクト一般社団法人 職務執行者 中垣 光博
(4) 事業内容	1) 不動産の取得、保有及び処分 2) 不動産の賃貸及び管理 3) 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
(5) 資本金	100,000 円 (2025年7月25日現在)
(6) 設立年月日	2025年6月23日
(7) 出資者の概要 (予定)	大和ハウス工業株式会社等
(8) 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、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が当該会社へ出資を予定しています。
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	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。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が出資を予定している合同会社です。

8. 利害関係人等との取引

譲渡先である DH 町田プロジェクト合同会社は、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が出資を予定している不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社であり、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。）第 201 条の 2（注）に定める利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当します。

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、本投資法人の役員会の承認を含め、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百九十三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。

9. 取得の日程

取得決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
2025 年 7 月 25 日	2025 年 7 月 31 日（予定）	2026 年 12 月 22 日（予定）

10. 譲渡の日程

譲渡決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
2025 年 7 月 25 日	2025 年 8 月 20 日（予定）	2025 年 8 月 29 日（予定） 準共有持ち分 20%
		2025 年 9 月 1 日（予定） 準共有持ち分 80%

11. フォワード・コミットメントなどを履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本投資法人は、取得機会の確保のために 2025 年 7 月 31 日付で、取得予定資産について信託受益権売買契約を締結する予定です。本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされています。なお、買主である本投資法人は、売買実行日前に、本投資法人の違反に基づき売主である取得先により本売買契約が解除された場合には、違約金を支払う義務を負うこととなります。違約金の概要は以下のとおりです。

- ・買主は、売主に対し売買代金の 2 割相当額を違約金として支払うものとする。なお、当該違約金は損害賠償額の予定とする。
- ・売主又は買主が暴排条項に違反した場合は、違反者に対し売買代金の 4 割相当額を違約金として請求することができる。

なお、本投資法人の売買代金の支払義務の履行に関して、本投資法人の手元資金の状況及びコミットメントラインの借入極度額を 250 億円に設定していること等から、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えています。

（注） 先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

12. 今後の見通し

取得予定資産は未竣工の開発物件であり、2026 年 12 月 22 日付の取得を予定しているため、本取得が 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）の運用状況の予想に与える影響はありません。

本譲渡及び本日付で公表の「投資口の分割及び規約の一部変更に関するお知らせ」に記載の2025年9月1日を効力発生日とする投資口の分割を織り込んだ2025年8月期及び2026年2月期の運用状況及び分配金の予想につきましては、本日付で公表の「2025年8月期及び2026年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

13. 取得予定資産の不動産評価書の概要

物件名称	アマネク熊本
鑑定評価額	5,300 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	2025年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,300 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、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	5,410 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	—	
その他費用	—	
運営純収益	252 百万円	
一時金の運用益	—	
資本的支出	—	
純収益	248 百万円	
還元利回り	4.6%	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	5,250 百万円	
割引率	4.6%	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	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,280 百万円	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	
その他、鑑定評価機関が		特になし

鑑定評価に当たって留意した事項	
-----------------	--

(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。

14. 譲渡予定資産の不動産評価書の概要

物件名称	Dプロジェクト町田
鑑定評価額	11,600 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	2025年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	11,600 百万円	DCF 法による収益価格を標準として、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	11,900 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	446 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	438 百万円	
還元利回り	3.7%	近隣地域及びまた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	11,400 百万円	
割引率	(1~2 年度) 3.6% (3 年度以降) 3.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	10,800 百万円	
土地比率	68.1%	
建物比率	31.9%	
その他、鑑定評価機関が		特になし

鑑定評価に当たって留意した事項	
-----------------	--

(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/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観予想図（注）・周辺地図

HO-008 アマネク熊本



(注) 上の図は本日現在における完成イメージであり、竣工後の取得予定資産の外観とは異なる可能性があります。

参考資料 2 本取引後のポートフォリオの状況 (2026年12月22日時点予定)

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (注)
物流施設	64 物件	473,019	52.0%
居住施設	130 物件	243,650	26.8%
商業施設	22 物件	118,639	13.1%
ホテル	8 物件	32,090	3.5%
その他	6 物件	41,660	4.6%
ポートフォリオ合計	230 物件	909,058	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。