

2026 年 8 月 26 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並びに国内不動産の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。

なお、譲渡予定資産のうち、ハピアス海田（底地）の譲渡の決定に際しては、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。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産

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)	NOI 利回り (注 3)
HO-010	MIMARU 東京 池袋	ホテル	東京都 豊島区	2026 年 9 月 1 日	11,502	17,200	5.8%

(注 1) 「取得予定価格」は、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) 「鑑定評価額」は、2026 年 6 月 30 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。

$\text{NOI 利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$

NOI は、取得時の鑑定評価書（価格時点：2026 年 6 月 30 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 : 2026 年 9 月 1 日
(3) 取得先 : 芙蓉総合リース株式会社
(4) 取得資金 : 本譲渡の手取金の一部及び自己資金
(5) 決済方法 : 引渡時一括決済
(6) 媒介の有無 : なし

2. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産

物件名称	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注3)	想定帳簿価格 (百万円) (注4)	譲渡損益 (見込) (百万円) (注5)
那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち） (注1)	① 2026年8月31日	合計 10,600	合計 6,647	合計 3,896
	② 2026年9月1日	① 2,120	① 1,344	① 764
	③ 2027年8月31日	② 2,120	② 1,349	② 759
	④ 2027年9月1日	③ 2,120	③ 1,325	③ 783
	⑤ 2028年8月31日	④ 2,120	④ 1,325	④ 783
		⑤ 2,120	⑤ 1,302	⑤ 806
Dプロジェクト犬山（追加取得棟） (注2)	2026年9月1日	2,520	1,949	557
ハピアス海田（底地）	2026年9月28日	1,590	1,471	114
合計		14,710	10,068	4,568

物件名称	物件番号	用途	鑑定評価額 (百万円) (注6)	譲渡先
那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）	OT-003	その他資産	8,790	オリックス不動産投資法人
Dプロジェクト犬山（追加取得棟）	LB-009	BTS型 物流施設	2,520	非開示（注7）
ハピアス海田（底地）	RR-009	商業施設	1,590	大和ハウスリアルティ マネジメント株式会社
合計			12,900	

(注1) 本投資法人は、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）に係る不動産信託受益権の準共有持分 50% を保有しており、準共有持分の各 10% を 5 回にわたって譲渡する予定です。

(注2) D プロジェクト犬山は、既存棟及び追加取得棟の 2 棟の建物及びその敷地から成り、各建物及びそれらの敷地ごとに信託受益権が設定されていますが、2 つの信託受益権のうち、譲渡する追加取得棟について記載しています。以下同じです。

(注3) 「譲渡予定価格」は、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4) 「想定帳簿価格」は、各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5) 「譲渡損益（見込）」は、譲渡予定価格から想定帳簿価格及び譲渡関連費用の見込額を差し引いて現時点で算定した概算の参考数値であり、実際の譲渡損益は変動する可能性があります。

(注6) 「鑑定評価額」は、2026 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。

(注7) 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。

(2) 売買契約締結予定日 : 後記「10. 譲渡の日程」をご参照ください。

(3) 決済方法 : 引渡時一括決済

(4) 媒介の有無 : なし

3. 本取引の理由

本投資法人は、外部成長戦略の一環として、収益性の向上及び築年数の若返りを通じてポートフォリオの質を向上させるため、継続的な物件入替を推進しています。

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が期待できるホテルや居住施設の取得に注力しています。取得予定資産は、東京都心のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約 5 分に立地し、鑑定 NOI 利回り 5.8% と利回りが高く、築約 4 年と築浅で、固定賃料と GOP 連動の変動賃料形態

を採用しインフレ耐性の高いホテルです。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、将来的な内部成長が期待できる取得予定資産をスポンサーパイプラインより取得することで、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ました。

物件の譲渡にあたっては、BTS 型物流施設、底地、その他の内部成長の見込みが低い物件を売却し、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。本譲渡は、収益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。なお、各譲渡予定資産については、以下の経緯を考慮しました。

(1) 那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）

本投資法人及びオリックス不動産投資法人は本物件の準共有持分の各 50%を保有していますが、本物件は築約 15 年が経過し、今後の設備投資や運用の方針についてスピード感のある判断が必要な時期にきています。準共有者であるオリックス不動産投資法人と本物件の今後の運用について協議する中で、この度、本投資法人が保有する持分 50%をオリックス不動産投資法人に譲渡し、運用を一本化することが望ましいと判断しました。

(2) D プロジェクト犬山（追加取得棟）

本物件は既存棟と追加取得棟の 2 棟から成る BTS 型物流施設です。本投資法人は、BTS 型物流施設の中でも内部成長の見込みが低い物件を譲渡対象として選定し、この度、2 棟のうち追加取得棟を譲渡するものです。

(3) ハピラス海田（底地）

本物件は食品スーパー等が入居するロードサイド型の商業施設の底地です。本物件は固定賃料かつ長期賃貸借契約により、安定性はあるものの、本投資法人の物件入替戦略の一環として、当該商業施設の建物の所有者かつ本物件の賃借人である大和ハウスリアルティマネジメント株式会社に本物件を譲渡するものです。

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、資本効率を意識した様々な取り組みに活用する予定です。本譲渡により合計で約 45 億円の売却益の発生が見込まれますが、那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）の譲渡の時期を 2026 年 8 月期から 2028 年 8 月期までの 5 期にわたり分散させることで売却益を平準化し、分配金水準の継続的な引き上げを図ります。

4. 取得予定資産の内容

物件番号		MIMARU 東京 池袋	用途		ホテル	
HO-010			タイプ		－	
取得予定日		2026 年 9 月 1 日		取得予定価格		11,502 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		2036 年 8 月 31 日				
所在地	地番	東京都豊島区池袋二丁目 61 番 1				
	住所	東京都豊島区池袋二丁目 61 番 1 号				
土 地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権
	面積	770.23 m ²			延床面積	5,958.88 m ²
	用途地域	商業地域			種類	ホテル・車庫
	建蔽率	80%			構造	鉄骨造

	容積率	600%/800%			階数	14 階建	
担保設定の有無		なし			建築時期	2022 年 4 月 28 日	
建物状況評価の概要							
調査会社		東京海上ディール株式会社					
緊急修繕費		0 千円		調査書日付		2026 年 7 月	
短期修繕費		0 千円		PML		1.7%	
長期修繕費		188,632 千円（12 年間）					
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		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		株式会社都市建築確認センター					
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）							
賃貸可能面積		5,857.06 m ²		テナント数		1	
賃貸面積		5,857.06 m ²		敷金・保証金等		95,037 千円	
稼働率		100.0%					
年間賃料		固定賃料：247,795 千円 変動賃料：固定賃料に、以下の計算式により算出された各月の変動賃料を加算します。 （月額 GOP－月額固定賃料）×56.55%					
稼働率の推移		2024 年 2 月末	2024 年 8 月末	2025 年 2 月末	2025 年 8 月末	2026 年 2 月末	
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
マスターリース（ML）会社				大和ハウスリアルティ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				大和ハウスリアルティマネジメント株式会社			
賃借人		株式会社コスモスホテルマネジメント					
契約形態		定期建物賃貸借契約					
契約期間		2026 年 9 月 1 日から 2044 年 3 月 31 日まで					
特記事項							
該当事項はありません。							
物件の特性							
■ 立地							
本物件は、JR 山手線や東京メトロ丸の内線など 8 路線が乗り入れるターミナル駅である「池袋」駅より徒歩約 5 分に所在します。池袋エリアは、池袋駅を中心に複数の百貨店や大規模商業施設等が集積しており、アニメ・漫画等のポップカルチャーの聖地としてインバウンドからも人気が高く、エリア全体で高い ADR と高い稼働率を維持しています。本物件の立地する池袋駅の西側は、商業・エンターテインメント機能が集積する東池袋エリアと比較して、東京芸術劇場や立教大学が位置するなど文化的な性格が強く、一定の落ち着きがあることから、交通利便性を確保しながら静穏性や安全性を重視する宿泊層から選ばれやすいと言えます。							
■ 物件特性							
本物件は、客室は全室キッチン付きで、平均客室面積約 45 m ² 、収容人数 4～6 名/室、客室数 107 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需要及び中長期宿泊に適した施設です。2 階にフリースペース及びコインランドリー、自動販売機が併設されています。							

■ 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 分圏内の立地で、多人数が 1 部屋に泊まれる長期滞在向け「都市型アパートメントホテル」です。40 m²以上の広い客室に、調理器具や食器等も常備するキッチン进行、定員は全施設 4 名以上となっており、主要ターゲットは中長期滞在の外国人観光客です。

(注) 賃貸借の概要は、取得予定日である 2026 年 9 月 1 日時点の内容を記載しています。

5. 譲渡予定資産の内容

物件番号		那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）		用途		その他資産					
OT-003				取得価格		7,600 百万円					
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			2036 年 9 月 30 日								
所在地	地番		沖縄県那覇市おもろまち一丁目 1 番 2								
	住所		沖縄県那覇市おもろまち一丁目 1 番 12 号								
土 地	所有形態		所有権（注 1）		建 物	所有形態		区分所有権（注 1）			
	面積		7,880.42 m ²			延床面積		34,180.43 m ² （注 2）			
	用途地域		近隣商業地域			種類		事務所・店舗・ホテル			
	建蔽率		80%			構造		鉄骨造			
	容積率		400%			階数		地下 1 階地上 19 階建（注 3）			
担保設定の有無			なし				建築時期		2011 年 7 月 14 日		
賃貸借の概要（2026 年 2 月 28 日現在）											
賃貸可能面積			13,480.00 m ²		テナント数		1（エンドテナントの総数 21）				
賃貸面積			13,230.16 m ²		年間賃料		588 百万円				
稼働率			98.1%		敷金・保証金		524 百万円				
稼働率の推移		2024 年 2 月末		2024 年 8 月末		2025 年 2 月末		2025 年 8 月末		2026 年 2 月末	
		100.0%		99.4%		100.0%		100.0%		98.1%	
マスターリース（ML）会社					大和ライフネクスト株式会社						
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					大和ライフネクスト株式会社						
賃借人					－						
特記事項		本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 50%を保有しています。他の準共有者はオリックス不動産投資法人です。他の準共有者とは、今後の本物件の運用にあたり、「準共有者間協定書」等を締結しています。									

(注 1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 50%を保有しています。本物件の建物は区分所有建物として登記されており、本件土地には当該区分所有建物の敷地権が設定され、登記されていますが、その区分所有権及び敷地権の全部が不動産信託受益権の対象となっています。

(注 2) 区分所有建物の専有部分の床面積ではなく、一棟全体の登記簿上の床面積を記載しています。

(注 3) 登記簿上の一棟の建物の構造・階数を記載しています。

物件番号	D プロジェクト犬山（追加取得棟）	用途	物流施設（BTS 型）
LB-009		取得価格	2,100 百万円
特定資産の種類		不動産信託受益権	
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間満了日		2038 年 4 月 30 日	
所在地	地番	愛知県犬山市字高根洞 5 番 45	

	住所	愛知県犬山市字高根洞 5 番地 45				
土 地	所有形態	所有権		建 物	所有形態	所有権
	面積	10,497.00 m ²			延床面積	9,900.00 m ²
	用途地域	工業専用地域			種類	作業所・事務所
	建蔽率	60%			構造	鉄骨造
	容積率	200%			階数	3 階建
	担保設定の有無		なし		建築時期	2012 年 1 月 17 日
賃貸借の概要 (2026 年 2 月 28 日現在)						
賃貸可能面積		10,474.10 m ²		テナント数		1
賃貸面積		10,474.10 m ²		年間賃料		非開示 (注)
稼働率		100.0%		敷金・保証金		非開示 (注)
稼働率の推移	2024 年 2 月末	2024 年 8 月末		2025 年 2 月末	2025 年 8 月末	2026 年 2 月末
	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	100.0%
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				非開示 (注)		
特記事項				該当事項はありません。		

(注) 賃借人の承諾が得られていないため、開示していません。

物件番号		ハピアス海田（底地）		用途		商業施設				
RR-009				取得価格		1,400 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		広島県安芸郡海田町畝二丁目 1262 番 11							
	住所		－							
土 地	所有形態		所有権		建 物	所有形態		－		
	面積		13,415.52 m ²			延床面積		－		
	用途地域		準工業地域			種類		－		
	建蔽率		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（2026 年 2 月 28 日現在）										
賃貸可能面積			13,415.52 m ²		テナント数		1			
賃貸面積			13,415.52 m ²		年間賃料		78 百万円			
稼働率			100.0%		敷金・保証金		64 百万円			
稼働率の推移	2024 年 2 月末		2024 年 8 月末		2025 年 2 月末		2025 年 8 月末		2026 年 2 月末	
	100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	
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					大和ハウスリアル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。					

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 (2026 年 3 月 31 日現在)
⑥	設立年月日	1969 年 5 月 1 日
⑦	純資産	568,309 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
⑧	総資産	3,843,725 百万円 (2026 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 13.94% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 8.95% 明治安田生命保険相互会社 8.45% (2026 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	本投資法人は、2026 年 2 月期に当該会社より 1 物件を取得しました。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) 那覇新都心センタービル (ダイワロイネットホテル那覇おもろまち)

①	名称	オリックス不動産投資法人
②	所在地	東京都港区浜松町二丁目3番1号
③	代表者の役職・氏名	執行役員 押味 由佳子
④	事業内容	その資産を主として特定資産 (投信法に定めるものをいいます。) のうち不動産等資産に対する投資として運用
⑤	出資総額	335,757 百万円 (2026 年 2 月 28 日現在)
⑥	設立年月日	2001 年 9 月 10 日
⑦	純資産	353,645 百万円 (2026 年 2 月 28 日現在)
⑧	総資産	743,354 百万円 (2026 年 2 月 28 日現在)
⑨	大株主及び持ち株比率	株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 25.90% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 18.38% 野村信託銀行株式会社 (投信口) 5.49% (2026 年 2 月 28 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法人との間には、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法人との間には、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法人との間には、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	当該法人は、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 プロジェクト犬山（追加取得棟）

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。本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先の間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、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。

(3) ハピラス海田（底地）

① 名称	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
② 所在地	東京都千代田区神田三崎町3丁目3番21号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 伊藤 光博
④ 事業内容	商業施設・ショッピングセンター・オフィスビルなど商業用不動産の賃貸・管理・運営／都市型ホテルなどの経営
⑤ 資本金	200 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）
⑥ 設立年月日	1986 年 1 月 8 日
⑦ 純資産	153,174 百万円（2026 年 3 月 31 日現在）
⑧ 総資産	503,691 百万円（2026 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% （2026 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。

8. 利害関係人等との取引

取得予定資産のマスターリース兼プロパティ・マネジメント会社及びハピラス海田（底地）の譲渡先である大和ハウスリアルティマネジメント株式会社は、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、投信法第 201 条の 2（注）の規定及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人の役員会の承認を含め、それぞれに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

物件名	取得決定日	売買契約締結日（予定）	代金決済日及び物件引渡日（予定）
MIMARU 東京 池袋	2026 年 8 月 26 日	2026 年 9 月 1 日	2026 年 9 月 1 日

10. 譲渡の日程

物件名	譲渡決定日	売買契約締結日（予定）
那覇新都心センタービル （ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）	2026 年 8 月 26 日	2026 年 8 月 26 日
D プロジェクト犬山（追加取得棟）		2026 年 9 月 1 日
ハピアス海田（底地）		2026 年 9 月 28 日

物件名	代金決済日及び物件引渡日（予定）
那覇新都心センタービル （ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）	① 2026 年 8 月 31 日 準共有持分 10%
	② 2026 年 9 月 1 日 準共有持分 10%
	③ 2027 年 8 月 31 日 準共有持分 10%
	④ 2027 年 9 月 1 日 準共有持分 10%
	⑤ 2028 年 8 月 31 日 準共有持分 10%
D プロジェクト犬山（追加取得棟）	2026 年 9 月 1 日
ハピアス海田（底地）	2026 年 9 月 28 日

11. 今後の見通し

本取引を織り込んだ 2026 年 8 月期及び 2027 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「2026 年 8 月期及び 2027 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。

12. 取得予定資産の不動産評価書の概要

物件名称	MIMARU 東京 池袋
鑑定評価額	17,200 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	2026 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	17,200 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	17,400 百万円	
運営収益	706 百万円	
潜在総収益	706 百万円	ホテルの市場賃料を査定し計上
空室等損失等	—	一棟貸しであるため計上しない
運営費用	37 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	4 百万円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定

	PM フィー	3 百万円	ML 兼 PM 業務委託契約書に基づく
	テナント募集費用等	—	年間 0%入れ替わることを想定
	公租公課	29 百万円	2026 年度課税資料に基づき査定
	損害保険料	0 百万円	保険資料に基づく
	その他費用	0 百万円	収支実績等に基づき査定
	運営純収益	669 百万円	
	一時金の運用益	0 百万円	運用利回りを 1.0%として計上
	資本的支出	10 百万円	ER、類似事例に基づく数値を「修繕費 3：資本的支出 7」に配分して査定
	純収益	659 百万円	
	還元利回り	3.8%	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	17,100 百万円	
	割引率	(初年度～8 年度) 3.9% (9 年度以降) 4.0%	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	4.0%	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	14,800 百万円	
	土地比率	87.4%	
	建物比率	12.6%	
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

13. 譲渡予定資産の不動産評価書の概要

物件名称	那覇新都心センタービル（ダイワロイネットホテル那覇おもろまち）
鑑定評価額	8,790 百万円（注）
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,790 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	8,740 百万円	
運営収益	1,356 百万円	
潜在総収益	1,408 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うえ、計上
空室等損失等	51 百万円	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	392 百万円	
維持管理費	102 百万円	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約に基づく実績額について、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	151 百万円	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上
修繕費	23 百万円	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用の年平均額を計上
PM フィー	10 百万円	現行契約を妥当と判断し、契約額を計上
テナント募集費用等	7 百万円	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上
公租公課	88 百万円	土地：2025 年度実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ、査定 建物他：2025 年度実績額に基づき査定
損害保険料	2 百万円	依頼者から入手した資料に基づき計上
その他費用	5 百万円	維持管理費、その他雑費の予備費について賃貸可能面積当り月額 60 円／坪と査定し、計上
運営純収益	964 百万円	
一時金の運用益	9 百万円	運用利回りを 1.0%と査定
資本的支出	65 百万円	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用の年平均額に、CM フィーを考慮のうえ計上
純収益	908 百万円	
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定
DCF 法による価格	8,810 百万円	
割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	8,380 百万円	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	
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) 準共有持分割合 50%に基づく鑑定評価額を記載しています。

物件名称	D プロジェクト犬山 (追加取得棟)
鑑定評価額	2,520 百万円 (注 1)
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,520 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	2,530 百万円	
運営収益	—	非開示 (注 2)
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	109 百万円	
	一時金の運用益	—	非開示（注 2）
	資本的支出	—	
	純収益	106 百万円	
	還元利回り	4.2%	近隣地域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	2,520 百万円	
	割引率	(初年度) 4.1% (2 年度以降) 4.2%	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	4.4%	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		2,420 百万円	
	土地比率	58.0%	
	建物比率	42.0%	
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 1) 本物件は、既存棟及び追加取得棟の 2 棟の建物及びその敷地から成り、各建物及びそれらの敷地ごとに信託受益権が設定されていますが、2 つの信託受益権のうち、譲渡する追加取得棟の鑑定評価額を記載しています。

(注 2) 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。

物件名称	ハピアス海田（底地）
鑑定評価額	1,590 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	2026 年 2 月 28 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,590 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	1,590 百万円	
	割引率	4.8%	底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性（立地条件、契約条件等）を総合的に勘案の上査定
	更地復帰価格に対する割引率	4.9%	現行契約期間中の割引率を基礎に、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			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/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の外観写真・周辺地図

HO-010 MIMARU 東京 池袋



参考資料 2 本取引後のポートフォリオの状況 (2028 年 8 月 31 日時点予定)

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	470,919	51.2%
居住施設	131 物件	244,602	26.6%
商業施設	21 物件	117,239	12.7%
ホテル	10 物件	53,766	5.8%
その他資産	5 物件	34,060	3.7%
ポートフォリオ合計	231 物件	920,586	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。