

2021年6月30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 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 田村義一
TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権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、下記の物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」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. 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)
RE-137	カスタリア大濠 ベイタワー	居住施設	2021年 9月30日	3,740	2,384	1,355	1,335	3,740

(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) 2021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。

- (1) 特定資産の種類 : 不動産信託受益権
 (2) 売買契約締結予定日 : 2021年7月2日
 (3) 譲渡先 : 非開示(注)
 (4) 決済方法 : 引渡時一括決済
 (注) 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. 本譲渡の理由

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っており、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、ポートフォリオの質の向上を図るため本譲渡を決定しました。

譲渡予定資産は、築約15年を経過し大規模修繕工事の実施時期が差し迫っていること、また、地上30階建てのタワー物件であることから、資本的支出や修繕費等の増加が予想されています。また、本資産運用会

社は、譲渡予定資産の近年の稼働状況及び賃料動向等より、今後の収益力の維持、向上は難しいものと考え、将来的に収益性が悪化するリスクや不動産売買環境が悪化するリスク等を考慮した結果、現時点での物件譲渡が最適であると判断しました。

本投資法人は、本譲渡に伴う想定帳簿価格を約 56.8%上回る価格で本譲渡を実施する予定です。2022 年 2 月期は、不動産等売却益の一部を活用し、翌期以降に計画している保有物件の修繕工事の一部を戦略的に前倒し実施することで、将来の修繕費を圧縮しポートフォリオの NOI の安定化を図ります。

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、残金は、今後の物件の取得資金等に充当するため、手元資金とする予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

物件番号	カスターリア大濠ベイタワー		用途	居住施設	
RE-137			取得価格	2,910 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	2023 年 3 月 31 日		
所在地	地番	福岡県福岡市中央区港一丁目 32 番			
	住所	福岡県福岡市中央区港一丁目 6 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	4,002.50 m ²		延床面積	16,111.07 m ²
	用途地域	準工業地域		種類	共同住宅・店舗
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	30 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006 年 9 月 9 日	
賃貸借の概要（注）					
賃貸可能面積	11,089.75 m ²		賃貸可能戸数	215 戸	
賃貸面積	4,677.27 m ²		年間賃料	131 百万円	
稼働率	42.2%		敷金・保証金	10 百万円	
稼働率の推移	2019 年 2 月末	2019 年 8 月末	2020 年 2 月末	2020 年 8 月末	2021 年 2 月末
	51.8%	48.9%	47.3%	44.6%	42.2%
マスターリース（ML）会社	株式会社ミヨシアセットマネジメント				
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	株式会社ミヨシアセットマネジメント				

（注）2021年2月28日現在の情報に基づいて記載しています。

4. 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、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。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 譲渡の日程

- (1) 譲渡決定日 : 2021 年 6 月 30 日
- (2) 売買契約締結日 : 2021 年 7 月 2 日（予定）
- (3) 代金支払日 : 2021 年 9 月 30 日（予定）

(4) 物件引渡日 : 2021年9月30日(予定)

7. 今後の見通し

本譲渡により、2022年2月期に1,335百万円の不動産等売却益が発生する見込みです。本譲渡を織り込んだ2022年2月期の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2022年2月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	カスターリア大濠ベイタワー
鑑定評価額	3,740百万円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	3,740百万円	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格は互いに補完関係にあるので、両収益価格を関連づけて、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,820百万円	
運営収益	301百万円	
潜在総収益	321百万円	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室等損失等	20百万円	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	89百万円	
維持管理費	15百万円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
水道光熱費	17百万円	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し採用
修繕費	14百万円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー	8百万円	類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	10百万円	新規月額賃料の2.0ヵ月分
公租公課	21百万円	実績を基礎とし、変動率・経年減価を考慮し査定
損害保険料	0百万円	提示資料を妥当と判断し計上
その他費用	0百万円	町会費
運営純収益	211百万円	
一時金の運用益	0百万円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	17百万円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	195百万円	
還元利回り	5.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	3,650百万円	
割引率	4.9%	基準利回りに対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、売買市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	3,360百万円	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	
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

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 本譲渡後のポートフォリオ一覧

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（注）
物流施設	63 物件	412,171	50.2%
居住施設	129 物件	239,623	29.2%
商業施設	23 物件	123,219	15.0%
ホテル	5 物件	19,110	2.3%
その他資産	6 物件	27,260	3.3%
ポートフォリオ合計	226 物件	821,383	100.0%

（注） 投資比率は、取得価格が取得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。