

2018年5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 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

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、下記の資産の譲渡（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

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| (1) 物件名称 | : クレスト草津 |
| (2) 特定資産の種類 | : 不動産信託受益権 |
| (3) 所在地 | : 滋賀県草津市 |
| (4) 用途 | : 居住施設 |
| (5) 譲渡予定価格（注1） | : 2,800百万円 |
| (6) 想定帳簿価格（注2） | : 2,814百万円 |
| (7) 売却損益（注3） | : ▲99百万円 |
| (8) 鑑定評価額 | : 1,960百万円（価格時点：2018年2月28日） |
| (9) 売買契約締結予定日 | : 2018年5月30日 |
| (10) 譲渡予定日 | : 2018年6月22日 |
| (11) 譲渡先 | : SCORE ドミトリー特定目的会社 |
| (12) 決済方法 | : 引渡時一括決済 |

（注1）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2）譲渡予定日である2018年6月22日時点の想定帳簿価格を記載しています。

（注3）売却損益は見込み数値を記載しています。

2. 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。

なお、本譲渡の手取金は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

3. 譲渡予定資産の内容

物件番号	クレスト草津		用途	居住施設	
RE-115			取得価格	3,004 百万円	
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2023 年 6 月 30 日		
所在地	地番	滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口 480 番			
	住所	滋賀県草津市笠山五丁目 3 番 27 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	7,616.46 m ²		延床面積	15,176.45 m ²
	用途地域	工業地域		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 2 階付 11 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1999 年 2 月 4 日	
賃貸借の概要 (注)					
賃貸可能面積	13,452.80 m ²		賃貸可能戸数	540 戸	
賃貸面積	13,329.16 m ²		年間賃料	224 百万円	
稼働率	99.1%		敷金・保証金	31 百万円	
稼働率の推移	2016 年 2 月末	2016 年 8 月末	2017 年 2 月末	2017 年 8 月末	2018 年 2 月末
	49.2%	80.7%	85.9%	99.4%	94.6%
マスターリース (ML) 会社	シグマジヤパン株式会社				
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	株式会社学生情報センター				

(注) 2018年4月30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4月30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。

4. 譲渡先の概要

① 名称	SCORE ドミトリー特定目的会社
② 所在地	東京都港区南麻布 3 丁目 19 番 23 号オーク南麻布 2 階
③ 代表者の役職・氏名	取締役 ヘンリー・タン
④ 事業内容	特定資産の譲受・管理・処分
⑤ 資本金	109,200,000 円
⑥ 設立年月日	2010 年 3 月 19 日
⑦ 純資産	非開示 (注)
⑧ 総資産	非開示 (注)
⑨ 大株主及び持ち株比率	非開示 (注)
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。

(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。

5. 利害関係人等との取引
該当事項はありません。

6. 媒介の概要

(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1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) 媒介手数料の金額

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。

7. 譲渡の日程

- (1) 譲渡決定日 : 2018年5月25日
- (2) 売買契約締結日 : 2018年5月30日(予定)
- (3) 代金支払日 : 2018年6月22日(予定)
- (4) 物件引渡日 : 2018年6月22日(予定)

8. 今後の見通し

本譲渡により、2018年8月期(2018年3月1日～2018年8月31日)に99百万円の不動産等売却損が発生する見込みですが、本譲渡による2018年8月期及び2019年2月期(2018年9月1日～2019年2月28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。

9. 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	クレスト草津
鑑定評価額	1,960百万円
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2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	1,960百万円	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って、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	2,010百万円	
運営収益	265百万円	
潜在総収益	281百万円	賃貸事例等の賃料水準との比較により、対象不動産の平均市場賃料水準を査定
空室等損失等	16百万円	平均回転期間、テナント付け等に要する未収入期間等を考慮して査定
運営費用	113百万円	
維持管理費	0百万円	PM契約書に基づく
水道光熱費	24百万円	実績等に基づく
修繕費	18百万円	ER及び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	32百万円	PM契約書に基づく
テナント募集費用等	6百万円	年間25%のテナントが入れ替わることを想定

公租公課	19 百万円	2017 年度固定資産名寄帳兼課税台帳等に基づき査定
損害保険料	0 百万円	実績等に基づく
その他費用	12 百万円	実績等に基づく
運営純収益	151 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	19 百万円	ER 及び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	132 百万円	
還元利回り	6.6%	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を比較検討し査定
DCF 法による価格	1,940 百万円	
割引率	6.7%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し査定
最終還元利回り	6.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味し査定
積算価格	1,920 百万円	
土地比率	17.2%	
建物比率	82.8%	
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：<http://www.daiwhouse-reit.co.jp/>

< 添付資料 >

参考資料 本譲渡後のポートフォリオの状況

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（注）
物流施設	58 物件	336,499	50.1%
居住施設	134 物件	247,444	36.8%
商業施設	16 物件	71,530	10.6%
ホテル	1 物件	4,800	0.7%
その他	4 物件	11,480	1.7%
ポートフォリオ合計	213 物件	671,753	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。