

2024年4月16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	信託不動産 (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)
LB-038	Dプロジェクト富里	物流施設	2024年 8月30日	5,970	4,523	1,446	1,430	5,970
LB-054	Dプロジェクト上三川	物流施設	2024年 8月30日	6,510	7,096	(586)	(604)	6,510
LB-021	Dプロジェクト久喜II	物流施設	2024年 9月2日	10,100	7,743	2,356	2,330	10,100
合計				22,580	19,364	3,215	3,157	22,580

(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) 2024年2月29日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

- (1) 売買契約締結予定日 : 2024年8月30日  
(2) 譲渡先 : DHブリッジ1合同会社  
(3) 決済方法 : 引渡時一括決済  
(4) 媒介の有無 : なし

#### 2. 本譲渡の理由

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。

2024年3月には、物件入替の一環として首都圏の好立地に所在するマルチテナント型物流施設であるDPL浦安Ⅲを大和ハウスグループのパイプラインから先行取得し、入替対象としてBTS型物流施設の売却活動を実施してきました。物流施設の取得価格ベースのタイプ別内訳は、本日現在でBTS型が73.3%、マルチテナント型が26.7%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高まります。

なお、譲渡先であるDHブリッジ1合同会社は、スポンサー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。

また、本投資法人は2024年8月期と2025年2月期の2期に分けて、譲渡予定資産をそれぞれの鑑定評価額で譲渡する予定です。本譲渡の手取金は手元資金とし、将来の有利子負債の返済資金の一部または特定資産の取得資金の一部等に充当します。

### 3. 譲渡予定資産の内容

賃貸借の概要は2024年2月29日現在の情報に基づいて記載しています。

物件番号	Dプロジェクト富里		用途	物流施設	
LB-038			取得価格	5,000百万円	
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	2037年4月30日				
所在地	地番	千葉県富里市美沢7番2			
	住所	千葉県富里市美沢7番地2			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	18,791.02 m <sup>2</sup>		延床面積	36,335.21 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	60% (注1)		構造	鉄骨・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	2015年4月23日	
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	36,113.25 m <sup>2</sup>		テナント数	1	
賃貸面積	36,113.25 m <sup>2</sup>		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	2022年2月末	2022年8月末	2023年2月末	2023年8月末	2024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	東京納品代行株式会社				

(注1) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(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。

物件番号	Dプロジェクト上三川		用途	物流施設	
LB-054			取得価格	7,900百万円	
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	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原 2568 番 1			
	住所	栃木県河内郡上三川町大字多功字南原 2568 番地 1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	33,135.15 m <sup>2</sup>		延床面積	48,033.67 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域		種類	倉庫・作業所
	建蔽率	60% (注 1)		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造
	容積率	200%		階数	6 階建
担保設定の有無	なし			建築時期	2010年12月24日
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	52,239.75 m <sup>2</sup>		テナント数	1	
賃貸面積	52,239.75 m <sup>2</sup>		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	2022年2月末	2022年8月末	2023年2月末	2023年8月末	2024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	ロジスティード東日本株式会社				
特記事項	本件土地の一部 (2,968.31 m <sup>2</sup> ) について、小山市大字稲葉郷字水窪 646 番 1 を要役地として地役権が設定されており、建造物及び工作物の高さ等が制限されているほか、地役権者は送電線路の設置及び保全のために立ち入ることができるとされています。				

(注1) 本物件の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(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。

物件番号	D プロジェクト久喜II	用途	物流施設		
		取得価格	8,120 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	2034年3月31日				
所在地	地番	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字鰯面 6201 番 1			
	住所	埼玉県久喜市菖蒲町三箇字鰯面 6201 番地 1			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	44,676.26 m <sup>2</sup>		延床面積	50,498.00 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業専用地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	容積率	200%		階数	3 階建
担保設定の有無	なし			建築時期	2013年6月21日
賃貸借の概要					
賃貸可能面積	50,498.00 m <sup>2</sup>		テナント数	1	
賃貸面積	50,498.00 m <sup>2</sup>		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	2022年2月末	2022年8月末	2023年2月末	2023年8月末	2024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	ヤマト運輸株式会社

(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。

#### 4. 譲渡先の概要

(1) 名称	DHブリッジ1合同会社
(2) 所在地	東京都千代田区飯田橋四丁目7番1号 結和税理士法人内
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ふたわ 職務執行者 中津 正憲
(4) 事業内容	1) 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2) 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 3) その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
(5) 資本金	100,000 円
(6) 設立年月日	2024年3月29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。

#### 5. 利害関係人等との取引

譲渡先である DHブリッジ1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、それぞれに必要な審議及び決議を経ていきます。

(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。

#### 6. 譲渡の日程

物件名称	譲渡決定日	売買契約締結日	代金支払日及び物件引渡日
Dプロジェクト富里	2024年4月16日	2024年8月30日 (予定)	2024年8月30日 (予定)
Dプロジェクト上三川			2024年8月30日 (予定)
Dプロジェクト久喜II			2024年9月2日 (予定)

**7. 今後の見通し**

本譲渡を織り込んだ2024年8月期及び2025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「2024年2月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

**8. 不動産鑑定評価書の概要**

物件名称	Dプロジェクト富里
鑑定評価額	5,970百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年2月29日

項目	内容	概要等
収益価格	5,970百万円	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	6,030百万円	
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	260百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	253百万円	
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	5,950百万円	
割引率	(2年度まで) 4.2% (3年度以降) 4.3%	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	5,310百万円	
土地比率	32.4%	
建物比率	67.6%	
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。

物件名称	Dプロジェクト上三川
鑑定評価額	6,510 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	2024年2月29日

項目	内容	概要等
収益価格	6,510 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	6,710 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	377 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	355 百万円	
還元利回り	5.3%	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	6,430 百万円	
割引率	5.4%	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	5.5%	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	6,730 百万円	
土地比率	36.8%	
建物比率	63.2%	
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) 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	Dプロジェクト久喜II
鑑定評価額	10,100 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	2024年2月29日

項目	内容	概要等
収益価格	10,100 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	10,700 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	434 百万円	
一時金の運用益	—	非開示(注)
資本的支出	—	
純収益	426 百万円	
還元利回り	4.0%	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	9,900 百万円	
割引率	(5 年度まで) 4.0%	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
	(6 年度以降) 4.1%	
最終還元利回り	4.2%	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	9,000 百万円	
土地比率	51.0%	
建物比率	49.0%	
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) 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

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 本譲渡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	482,221	52.7%
居住施設	129 物件	240,323	26.3%
商業施設	23 物件	123,219	13.5%
ホテル	7 物件	27,340	3.0%
その他	6 物件	41,660	4.6%
ポートフォリオ合計	230 物件	914,763	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。