

2020年12月18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

国内不動産及び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3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-121 | カスタリア 円山裏参道 | 居住施設 | 2020年 12月21日 | 720 | 350 | 369 | 344 | 511 |
| RE-122 | カスタリア 円山表参道 | 居住施設 | 2021年 1月29日 | 2,055 | 1,490 | 564 | 492 | 2,000 |
| RE-131 | ビッグタワー 南3条 | 居住施設 | 2021年 3月1日 | 3,515 | 1,182 | 2,332 | 2,209 | 2,760 |
| 合計 | | | | 6,290 | 3,023 | 3,266 | 3,045 | 5,271 |

(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) 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3) 譲渡損益は見込み数値を記載しています。

(注4) 2020年8月31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

カスタリア円山裏参道 : 不動産
 カスタリア円山表参道 : 不動産
 ビッグタワー南3条 : 不動産信託受益権

(2) 売買契約締結予定日 : 後記「6. 譲渡の日程」をご参照ください。

(3) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(4) 決済方法 : 引渡時一括決済

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、今後の賃料減額や修繕費の増加等による NOI の減少が将来的に想定される物件であり、本譲渡により資産運用の効率性の向上を図ります。

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) カスタリア円山裏参道及びカスタリア円山表参道：

本物件は、ファミリー世帯に人気の札幌市中央区の文教エリアに所在していますが、近年、間取りや賃料帯等の特性が、当該エリア内における賃貸需要と乖離してきていることから、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。

(2) ビッグタワー南3条：

本物件は、築約 13 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 31 階建てのタワー物件であることから、資金的支出や修繕費等の増加により、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、居住施設の売買市場の活況を背景に、想定帳簿価格を 108.0%、鑑定評価額を 19.3% 上回る価格で譲渡予定資産を譲渡する予定です。また、2021 年 2 月期と 2021 年 8 月期の 2 期に分けて本譲渡を実施し、不動産等売却益を 2 期にわたって投資主へ還元することにより、投資主価値が向上するものと考えております。

なお、2021 年 2 月期及び 2021 年 8 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、大型物流施設等の今後の入替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

賃貸借の概要は 2020 年 8 月 31 日現在の情報に基づいて記載しています。

| | | | | | |
|---------|------------|-----------------------------|---------|-----------------|-------------------------|
| 物件番号 | カスタリア円山裏参道 | 用途 | 居住施設 | | |
| RE-121 | | 取得価格 | 411 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 | 北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目 55 番 1 | | | |
| | 住所 | 北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目 1 番 47 号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 532.43 m ² | | 延床面積 | 1,891.08 m ² |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 | | 種類 | 共同住宅 |
| | 建蔽率 | 80% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 300% | | 階数 | 10 階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2007 年 8 月 15 日 | |

| 賃貸借の概要 | | | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 賃貸可能面積 | 1,522.89 m ² | | 賃貸可能戸数 | 36 戸 | |
| 賃貸面積 | 1,354.89 m ² | | 年間賃料 | 37 百万円 | |
| 稼働率 | 89.0% | | 敷金・保証金 | 3,205 百万円 | |
| 稼働率の推移 | 2018 年 8 月末 | 2019 年 2 月末 | 2019 年 8 月末 | 2020 年 2 月末 | 2020 年 8 月末 |
| | 97.7% | 95.4% | 97.7% | 87.5% | 89.0% |
| マスターリース (ML) 会社 | 株式会社ビッグサービス | | | | |
| 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 | 株式会社ビッグサービス | | | | |

| 物件番号 | カスターリア円山表参道 | 用途 | 居住施設 | | |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|-------------------------|
| RE-122 | | 取得価格 | 1,740 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 | 北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目 46 番 29 | | | |
| | 住所 | 北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目 2 番 1 号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,583.12 m ² | | 延床面積 | 7,783.57 m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 | | 種類 | 共同住宅 |
| | 建蔽率 | 80% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 400% | | 階数 | 14 階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2008 年 2 月 12 日 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 6,100.31 m ² | | 賃貸可能戸数 | 146 戸 | |
| 賃貸面積 | 5,724.29 m ² | | 年間賃料 | 137 百万円 | |
| 稼働率 | 93.8% | | 敷金・保証金 | 11,350 百万円 | |
| 稼働率の推移 | 2018 年 8 月末 | 2019 年 2 月末 | 2019 年 8 月末 | 2020 年 2 月末 | 2020 年 8 月末 |
| | 96.7% | 90.7% | 84.4% | 93.2% | 93.8% |
| マスターリース (ML) 会社 | 株式会社ビッグサービス | | | | |
| 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 | 株式会社ビッグサービス | | | | |

| | | | | | |
|---------|--------------|--------------------------|------------------|----------------|--------------------------|
| 物件番号 | ビッグタワー南 3 条 | 用途 | 居住施設 | | |
| RE-131 | | 取得価格 | 1,740 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 | 2030 年 11 月 30 日 | | |
| 所在地 | 地番 | 北海道札幌市中央区南三条東二丁目 15 番 1 | | | |
| | 住所 | 北海道札幌市中央区南三条東二丁目 15 番地 1 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,590.67 m ² | | 延床面積 | 12,066.33 m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 | | 種類 | 共同住宅 |
| | 建蔽率 | 80% | | 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| | 容積率 | 600% | | 階数 | 地下 1 階付 31 階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2007 年 9 月 1 日 | |

| 賃貸借の概要 | | | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 賃貸可能面積 | 8,661.19 m ² | | 賃貸可能戸数 | 179 戸 | |
| 賃貸面積 | 8,346.84 m ² | | 年間賃料 | 199 百万円 | |
| 稼働率 | 96.4% | | 敷金・保証金 | 15,747 百万円 | |
| 稼働率の推移 | 2018 年 8 月末 | 2019 年 2 月末 | 2019 年 8 月末 | 2020 年 2 月末 | 2020 年 8 月末 |
| | 97.1% | 94.6% | 90.3% | 89.9% | 96.4% |
| マスターリース (ML) 会社 | 株式会社ビッグサービス | | | | |
| 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 | 株式会社ビッグサービス | | | | |

4. 譲渡先の概要

(1) カスタリア円山裏参道

| | |
|-------------------------|---|
| ① 名称 | 株式会社中心街ビル |
| ② 所在地 | 北海道札幌市中央区南二条西四丁目 11 番地 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 小田 征洋 |
| ④ 事業内容 | 1. 日用雑貨、食料品及び衣料品の販売 2. 教材、玩具の販売 3. 不動産の賃貸借及び管理 等 |
| ⑤ 資本金 | 15 百万円 |
| ⑥ 設立年月日 | 1959 年 12 月 11 日 |
| ⑦ 純資産 | 非開示 (注) |
| ⑧ 総資産 | |
| ⑨ 大株主及び持ち株比率 | |
| 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。

(2) カスタリア円山表参道

譲渡先は国内の合同会社ですが、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。

(3) ビッグタワー南 3 条

| | |
|-------------|---|
| ① 名称 | マントミビルディング株式会社 |
| ② 所在地 | 東京都中央区銀座六丁目 4 番 8 号 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 大山 成哉 |
| ④ 事業内容 | 1. 不動産の賃貸、管理 2. 駐車場の経営 3. 航空機・船舶等の売買、賃貸借、管理、修理及びその仲介、代理 |

| | |
|-------------------------|---|
| | 4. 上記各号に附帯関連する一切の事業 |
| ⑤ 資本金 | 30 百万円 |
| ⑥ 設立年月日 | 1945 年 3 月 29 日 |
| ⑦ 純資産 | 1,752 百万円 (2020 年 9 月 30 日現在) |
| ⑧ 総資産 | 18,978 百万円 (2020 年 9 月 30 日現在) |
| ⑨ 大株主及び持ち株比率 | 株式会社マントミ・アセット・マネージメント 100% |
| 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。 |

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

| 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 |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| カスターリア円山裏参道 | 2020 年 12 月 18 日 | 2020 年 12 月 21 日 (予定) | 2020 年 12 月 21 日 (予定) |
| カスターリア円山表参道 | | 2020 年 12 月 22 日 (予定) | 2021 年 1 月 29 日 (予定) |
| ビッグタワー南 3 条 | | 2020 年 12 月 21 日 (予定) | 2021 年 3 月 1 日 (予定) |

7. 今後の見通し

本譲渡により、2021 年 2 月期に 836 百万円、2021 年 8 月期に 2,209 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 2021 年 2 月期及び 2021 年 8 月期における運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2021 年 2 月期及び 2021 年 8 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

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-----------------|
| 物件名称 | カスターリア円山裏参道 |
| 鑑定評価額 | 511 百万円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2020 年 8 月 31 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|---------|--|
| 収益価格 | 511 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 | 512 百万円 | |
| 運営収益 | 39 百万円 | |
| 潜在総収益 | 42 百万円 | 賃貸事例等の賃料水準との比較により、対象不動産の市場賃料水準を査定 |
| 空室等損失等 | 2 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 | 12 百万円 | |

| | | |
|----------------------------|---------|--|
| 維持管理費 | 1 百万円 | 建物維持管理業務委託契約書等に基づく |
| 水道光熱費 | 1 百万円 | PM レポート等に基づく |
| 修繕費 | 2 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 | 1 百万円 | PM 契約書に基づく |
| テナント募集費用等 | 1 百万円 | 年間 25%のテナントが入替わること想定 |
| 公租公課 | 3 百万円 | 2020 年度実績に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 百万円 | 実績等に基づく |
| その他費用 | 0 百万円 | PM レポート等に基づく |
| 運営純収益 | 27 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 | 3 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 | 24 百万円 | |
| 還元利回り | 4.7% | 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 | 510 百万円 | |
| 割引率 | 4.7% | 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 | 4.9% | 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 | 485 百万円 | |
| 土地比率 | 49.5% | |
| 建物比率 | 50.5% | |
| 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 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-----------------|
| 物件名称 | カスターリア円山表参道 |
| 鑑定評価額 | 2,000 百万円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2020 年 8 月 31 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|--|
| 収益価格 | 2,000 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 | 2,010 百万円 | |
| 運営収益 | 147 百万円 | |
| 潜在総収益 | 158 百万円 | 賃貸事例等の賃料水準との比較により、対象不動産の市場賃料水準を査定 |
| 空室等損失等 | 10 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 | 43 百万円 | |
| 維持管理費 | 5 百万円 | 建物維持管理業務委託契約書等に基づく |
| 水道光熱費 | 3 百万円 | PM レポート等に基づく |
| 修繕費 | 9 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 | 4 百万円 | PM 契約書に基づく |
| テナント募集費用等 | 4 百万円 | 年間 25%のテナントが入替わること想定 |
| 公租公課 | 14 百万円 | 2020 年度実績に基づき査定 |
| 損害保険料 | 0 百万円 | 実績等に基づく |
| その他費用 | 1 百万円 | PM レポート等に基づく |
| 運営純収益 | 104 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 | 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 | 94 百万円 | |
| 還元利回り | 4.7% | 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 | 2,000 百万円 | |
| 割引率 | 4.7% | 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 | 4.9% | 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 | 2,100 百万円 | |
| 土地所有権比率 | 53.0% | |
| 建物比率 | 47.0% | |
| 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 |

| 不動産鑑定評価書の概要 | |
|-------------|-----------------|
| 物件名称 | ビッグタワー南3条 |
| 鑑定評価額 | 2,760 百万円 |
| 鑑定評価機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2020 年 8 月 31 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|--|
| 収益価格 | 2,760 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、収益還元法による価格を試算 |
| 直接還元法による価格 | 2,760 百万円 | |
| 運営収益 | 209 百万円 | |
| 潜在総収益 | 227 百万円 | 現行賃料の水準、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、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上 |
| 空室等損失等 | 17 百万円 | 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 | 61 百万円 | |
| 維持管理費 | 9 百万円 | 現行契約額を妥当と判断し計上 |
| 水道光熱費 | 4 百万円 | 過年度実績を参考に査定 |
| 修繕費 | 9 百万円 | ER の 12 年間平均修繕費に基づき査定 |
| PM フィー | 6 百万円 | 現行契約を妥当と判断し計上 |
| テナント募集費用等 | 9 百万円 | 類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの 2.0 カ月分と査定し計上 |
| 公租公課 | 19 百万円 | 2020 年度実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮して計上 |
| 損害保険料 | 0 百万円 | 直近の実績額を妥当と判断し計上 |
| その他費用 | 2 百万円 | その他物件運営費用として運営収益の 0.6%と査定 町会費及びインターネット利用料について、実績額に基づき計上 |
| 運営純収益 | 148 百万円 | |
| 一時金の運用益 | 0 百万円 | 運用利回りを 1.0%と査定し、計上 |
| 資本的支出 | 13 百万円 | ER の 12 年間平均更新費に基づき、CM フィーを考慮し、査定 |
| 純収益 | 135 百万円 | |
| 還元利回り | 4.9% | 類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等参考に査定 |
| DCF 法による価格 | 2,760 百万円 | |
| 割引率 | 4.7% | 類似の不動産の評価事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定 |
| 最終還元利回り | 5.1% | 還元利回りを基礎に、不確実要素等も総合的に勘案し査定 |
| 積算価格 | 2,850 百万円 | |
| 土地比率 | 35.8% | |
| 建物比率 | 64.2% | |

| | |
|--------------------------------|------|
| 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 |
|--------------------------------|------|

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 | 62 物件 | 406,241 | 49.6% |
| 居住施設 | 130 物件 | 242,533 | 29.6% |
| 商業施設 | 23 物件 | 123,219 | 15.1% |
| 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 | 818,363 | 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。