

2025年1月28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 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。

なお、譲渡予定資産のうち、フォレオひらかた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. 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)
RE-048	カスタリア 都立大学	居住施設	2025年 1月31日	600	553	46	24	551
RM-002	フォレオ ひらかた	商業施設	2025年 3月3日	5,665	1,875	3,789	3,774	1,900
合計				6,265	2,429	3,835	3,799	2,451

(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) 売買契約締結予定日 : 後記「7. 譲渡の日程」をご参照ください。  
(2) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」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 : 後記「6. 媒介の概要」をご参照ください。

## 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。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す。今般、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。

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) カスタリア都立大学

本物件は取得価格が 10 億円未満と小規模の居住施設で、築 56 年が経過しています。本物件については、築年数の経過により今後の資本的支出や大規模修繕工事等にもなう修繕費の増加が予想されることから、将来的に収益性の維持、向上は難しいものと考え、本物件を譲渡することで、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。

### (2) フォレオひらかた

本物件はシネコン及び大型スポーツ用品店を核とするロードサイド型の商業施設です。本物件については、近隣の商業施設との競合や新型コロナウイルスの影響等を背景にテナントの集客力が低下し、核テナントの退去が確定していることから、将来的に収益性が悪化する見込みであり、本物件を譲渡することで、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。

また、本投資法人は 2025 年 2 月期と 2025 年 8 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を上回る価格で譲渡する予定です。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、残金は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	カスタリア都立大学		用途	居住施設	
RE-048			取得価格	648 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	2026 年 2 月 28 日		
所在地	地番	東京都目黒区緑が丘一丁目 2268 番 2			
	住所	東京都目黒区緑が丘一丁目 4 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	建 物	所有形態	所有権
	面積	345.88 m <sup>2</sup> (注 1)		延床面積	1,384.38 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種低層住居専用地域		種類	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造
	容積率	150%		階数	6 階建
担保設定の有無	なし		建築時期	1968 年 9 月 17 日 (改修年月日： 2005 年 1 月 27 日)	
賃貸借の概要 (注 2)					
賃貸可能面積	863.70 m <sup>2</sup>	テナント数	1		
賃貸面積	837.26 m <sup>2</sup>	年間賃料	38 百万円		
稼働率	96.9%	敷金・保証金	3 百万円		

稼働率の推移	2022年8月末	2023年2月末	2023年8月末	2024年2月末	2024年8月末
	94.3%	100.0%	100.0%	96.9%	96.9%
マスターリース (ML) 会社			株式会社モリモトクオリティ		
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			株式会社モリモトクオリティ		
特記事項	<p>1. 本物件の用途地域が本物件の建物新築後に準工業地域から第一種低層住居専用地域に変更されたことに伴う指定容積率の縮小のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。</p> <p>2. 本物件の北側境界線の一部の官民境界が未確定です。</p>				

(注1) 本物件の東側道路は建築基準法第42条第2項に定められる道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約24.8㎡)。

(注2) 2024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	フォレオひらかた		用途	商業施設	
RM-002			取得価格	4,578百万円	
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	2027年3月31日		
所在地	地番	大阪府枚方市高野道一丁目2770番1			
	住所	大阪府枚方市高野道一丁目20番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	26,725.51㎡		延床面積	21,499.16㎡
	用途地域	準工業地域		種類	店舗・映画館
	建蔽率	60%		構造	鉄骨造
	容積率	200%		階数	4階建
担保設定の有無	なし		建築時期	2006年11月20日	
賃貸借の概要(注)					
賃貸可能面積	16,385.56㎡		テナント数	1	
賃貸面積	9,059.88㎡		年間賃料	143百万円	
稼働率	55.3%		敷金・保証金	81百万円	
稼働率の推移	2022年8月末	2023年2月末	2023年8月末	2024年2月末	2024年8月末
	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%	55.3%
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		
特記事項	本件土地の一部(1,550.27㎡)について、交野市東倉治三丁目2027番の土地を要役地として地役権が設定されており、電線路において建造物及び工作物の高さが制限されています。				

(注) 2024年8月31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

##### (1) カスタリア都立大学

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、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、人的関係、取引関係はなく、譲渡先は、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。

**(2) フォレオひらかた**

① 名称	大和ハウス工業株式会社
② 所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目3番5号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 芳井 敬一
④ 事業内容	総合建設業
⑤ 資本金	162,216 百万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑥ 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
⑦ 純資産	2,680,516 百万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑧ 総資産	6,904,736 百万円 (2024 年 9 月 30 日現在)
⑨ 大株主及び持ち株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 15.84% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 6.72% (2024 年 9 月 30 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	当該会社は、2024 年 8 月 31 日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の 4.0%の投資口を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち3名が当該会社からの出向者です。
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り、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

**5. 利害関係人等との取引**

フォレオひらかたの譲渡先である大和ハウス工業株式会社は、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。

**6. 媒介の概要**
**(1) カスタリア都立大学**

本物件の媒介者は国内の事業会社です。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。

**(2) フォレオひらかた**

該当事項はありません。

**7. 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
カスタリア都立大学	2025年1月28日	2025年1月31日（予定）	2025年1月31日（予定）
フォレオひらかた		2025年2月14日（予定）	2025年3月3日（予定）

#### 8. 今後の見通し

本譲渡を織り込んだ2025年2月期及び2025年8月期の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2025年2月期及び2025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。

#### 9. 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	カスタリア都立大学
鑑定評価額	551百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2024年8月31日

項目	内容	概要等
収益価格	551百万円	賃貸事業収支を基に将来の純収益の変動等を詳細に織り込んだDCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて、決定
直接還元法による価格	560百万円	
運営収益	38百万円	
潜在総収益	40百万円	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費を査定。
空室等損失等	2百万円	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定。
運営費用	9百万円	
維持管理費	2百万円	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	0百万円	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	1百万円	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
PMフィー	1百万円	プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上。
テナント募集費用等	1百万円	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	1百万円	直近の実額を採用
損害保険料	0百万円	直近の実額を採用
その他費用	0百万円	
運営純収益	28百万円	
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	4百万円	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
純収益	24百万円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定。
DCF法による価格	547百万円	
割引率	4.2%	対象エリアの標準的な投資利回りを基本として、対象不動産の立地条件・規模・建物のスペック・テナント形態等の個別性を反映
最終還元利回り	4.7%	売却時点までの経年劣化による資産価値下落リスク等も考慮

積算価格	382 百万円	
土地比率	91.9%	
建物比率	8.1%	
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	フォレオひらかた
鑑定評価額	1,900 百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,900 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ともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ、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	1,920 百万円	
運営収益	377 百万円	
潜在総収益	418 百万円	稼働部分については現行のテナントとの間の定期建物賃貸借契約、契約申込部分が存する場合には予定賃貸借契約に基づき、空室部分、解約予告部分が存する場合には査定した新規賃料等をもとに、各貸室の個別性を勘案した賃貸条件で賃貸することを想定し、中長期安定的に収受可能な賃料等を査定のうえ、これに基づく貸室賃料収入等を計上
空室等損失等	41 百万円	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上
運営費用	216 百万円	
維持管理費	64 百万円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	82 百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	8 百万円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	8 百万円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	2 百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	43 百万円	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上
損害保険料	0 百万円	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	5 百万円	道路占用使用料、販売促進費をその他費用として計上
運営純収益	161 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	運用利回りは 1.0%と査定
資本的支出	21 百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	142 百万円	
還元利回り	7.4%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）等の店舗競争力及び契約条件等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回りや各投資家へのヒアリング結果等を勘案して査定

DCF 法による価格	1,880 百万円	
割引率	5.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,940 百万円	
土地比率	59.8%	
建物比率	40.2%	
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の状況

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（注）
物流施設	65 物件	482,219	53.0%
居住施設	128 物件	239,675	26.4%
商業施設	22 物件	118,639	13.0%
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	228 物件	909,533	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。