

2019年8月23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6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、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。）に定める利害関係人等との取引の決定に際しては、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

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) |
|--------|----------------|------|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| LB-004 | Dプロジェクト 新三郷 | 物流施設 | 2019年 8月30日 | 5,755 | 5,584 | 170 | 154 | 5,750 |
| LB-010 | Dプロジェクト 岐阜 | 物流施設 | 2019年 9月2日 | 1,171 | 1,065 | 105 | 100 | 1,170 |
| LB-012 | Dプロジェクト 札幌南 | 物流施設 | 2019年 9月2日 | 863 | 781 | 81 | 77 | 862 |
| LB-014 | Dプロジェクト 仙台南 | 物流施設 | 2019年 9月2日 | 1,581 | 1,509 | 71 | 65 | 1,580 |
| LB-016 | Dプロジェクト 御殿場 | 物流施設 | 2019年 9月2日 | 1,141 | 1,107 | 33 | 29 | 1,140 |
| LB-017 | Dプロジェクト 西広島 | 物流施設 | 2019年 9月2日 | 1,211 | 1,173 | 37 | 32 | 1,210 |
| 合計 | | | | 11,722 | 11,222 | 499 | 461 | 11,712 |

(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) 2019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 : 信託不動産
 (2) 売買契約締結予定日 : 2019年8月30日
 (3) 譲渡先 : 合同会社 Heptagon
 (4) 決済方法 : 引渡時一括決済

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、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、各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、地域、賃貸借契約残存期間、築年数等のポートフォリオの質の向上を図るため、旧大和ハウスリート投資法人（2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。）の2012年11月の上場時から保有する譲渡予定資産を譲渡します。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及び規模が小さい物件であり、本譲渡により資産運用の効率性の向上を図ります。

また、各譲渡予定資産の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。2019年8月期と2020年2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、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

賃貸借の概要は2019年7月31日現在の情報に基づいて記載しています。

| | | | | | |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|------------|--------------------------|
| 物件番号 | Dプロジェクト新三郷 | | 用途 | 物流施設 | |
| LB-004 | | | 取得価格 | 5,710百万円 | |
| 特定資産の種類 | 信託不動産 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 信託期間満了日 | 2032年11月30日 | | |
| 所在地 | 地番 | 埼玉県三郷市新三郷ららシティ（注） | | | |
| | 住所 | 埼玉県三郷市新三郷ららシティ（注） | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 9,616.60 m ² | | 延床面積 | 11,257.04 m ² |
| | 用途地域 | 準住居地域 | | 種類 | 事務所 |
| | 建蔽率 | 60% | | 構造 | 鉄骨造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 2階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2009年4月15日 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 11,289.91 m ² | | テナント数 | 1 | |
| 賃貸面積 | 11,289.91 m ² | | 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 | 2017年2月末 | 2017年8月末 | 2018年2月末 | 2018年8月末 | 2019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 | 株式会社アサヒセキュリティ | | | | |

（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。

| | | | | | |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| 物件番号 | Dプロジェクト岐阜 | | 用途 | 物流施設 | |
| LB-010 | | | 取得価格 | 1,100 百万円 | |
| 特定資産の種類 | 信託不動産 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 | 信託期間満了日 | 2032 年 11 月 30 日 | | |
| 所在地 | 地番 | 岐阜県安八郡輪之内町南波字村東 449 番 9 | | | |
| | 住所 | 岐阜県安八郡輪之内町南波字村東 449 番地 9 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 7,333.37 m ² | | 延床面積 | 6,921.06 m ² |
| | 用途地域 | 無指定地域 | | 種類 | 倉庫 |
| | 建蔽率 | 60% | | 構造 | 鉄骨造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 2 階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2009 年 2 月 28 日 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 7,669.91 m ² | | テナント数 | 1 | |
| 賃貸面積 | 7,669.91 m ² | | 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 | 2017 年 2 月末 | 2017 年 8 月末 | 2018 年 2 月末 | 2018 年 8 月末 | 2019 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 | 株式会社合通 | | | | |

(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。

| | | | | | |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| 物件番号 | Dプロジェクト札幌南 | | 用途 | 物流施設 | |
| LB-012 | | | 取得価格 | 818 百万円 | |
| 特定資産の種類 | 信託不動産 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 | 信託期間満了日 | 2032 年 11 月 30 日 | | |
| 所在地 | 地番 | 北海道北広島市輪厚中央五丁目 7 番 2 | | | |
| | 住所 | 北海道北広島市輪厚中央五丁目 7 番地 2 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 10,986.06 m ² | | 延床面積 | 6,749.10 m ² |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 種類 | 倉庫 |
| | 建蔽率 | 60% | | 構造 | 鉄骨造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 2 階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2007 年 10 月 30 日 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 6,749.10 m ² | | テナント数 | 1 | |
| 賃貸面積 | 6,749.10 m ² | | 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 | 2017 年 2 月末 | 2017 年 8 月末 | 2018 年 2 月末 | 2018 年 8 月末 | 2019 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 | | | | |

| | |
|-----|----------|
| 借借人 | 三菱食品株式会社 |
|-----|----------|

(注) 借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プロジェクト仙台南 | | 用途 | 物流施設 | |
| LB-014 | | | 取得価格 | 1,530 百万円 | |
| 特定資産の種類 | 信託不動産 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 | 信託期間満了日 | 2032 年 11 月 30 日 | | |
| 所在地 | 地番 | 宮城県岩沼市空港南三丁目 2 番 39 | | | |
| | 住所 | 宮城県岩沼市空港南三丁目 2 番地 39 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 17,092.58 m ² | | 延床面積 | 11,042.27 m ² |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 種類 | 倉庫・事務所 |
| | 建蔽率 | 60% | | 構造 | 鉄骨造 |
| | 容積率 | 200% | | 階数 | 2 階建 |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2006 年 3 月 28 日 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 11,052.27 m ² | | テナント数 | 1 | |
| 賃貸面積 | 11,052.27 m ² | | 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 | 2017 年 2 月末 | 2017 年 8 月末 | 2018 年 2 月末 | 2018 年 8 月末 | 2019 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 | | | | |
| 借借人 | 三菱食品株式会社 | | | | |

(注) 借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プロジェクト御殿場 | | 用途 | 物流施設 | |
| LB-016 | | | 取得価格 | 1,140 百万円 | |
| 特定資産の種類 | 信託不動産 | | | | |
| 信託受託者 | 三菱信託銀行株式会社 | 信託期間満了日 | 2032 年 11 月 30 日 | | |
| 所在地 | 地番 | 静岡県御殿場市神場字大通 2271 番 10 | | | |
| | 住所 | 静岡県御殿場市神場字大通 2271 番地 10 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建 物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 6,154.07 m ² | | 延床面積 | 6,457.26 m ² |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 種類 | 倉庫・事務所 |
| | 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 | 2009 年 1 月 15 日 | |
| 賃貸借の概要 | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 6,737.53 m ² | | テナント数 | 1 | |
| 賃貸面積 | 6,737.53 m ² | | 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 | 2017 年 2 月末 | 2017 年 8 月末 | 2018 年 2 月末 | 2018 年 8 月末 | 2019 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 | 北港運輸株式会社 |

(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。

| | | | | | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|-------------|---|----------------------------------|--|
| 物件番号 | Dプロジェクト西広島 | | 用途 | 物流施設 | | |
| LB-017 | | | 取得価格 | 1,210 百万円 | | |
| 特定資産の種類 | 信託不動産 | | 信託期間満了日 | 2032 年 11 月 30 日 (A 棟) | | |
| 信託受託者 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 | | | 2032 年 11 月 30 日 (B 棟) | | |
| 所在地 | 地番 | 広島県広島市安佐南区伴南二丁目 8005 番 3 | | | | |
| | 住所 | 広島県広島市安佐南区伴南二丁目 3 番 11 号 (A 棟) 広島県広島市安佐南区伴南二丁目 3 番 13 号 (B 棟) | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建物 | 所有形態 | 所有権 | |
| | 面積 | 24,049.72 m ² | | 延床面積 | 4,453.45 m ² | |
| | 用途地域 | 工業地域・市街化調整区域 | | 種類 | 冷蔵倉庫・倉庫・事務所 (A 棟) / 倉庫・事務所 (B 棟) | |
| | 建蔽率 | 60%・50% | | 構造 | 鉄骨造 (A/B 棟) | |
| | 容積率 | 200%・100% | | 階数 | 3 階建 (A 棟) 2 階建 (B 棟) | |
| 担保設定の有無 | なし | | 建築時期 | 2008 年 1 月 10 日 (A 棟) 2008 年 10 月 24 日 (B 棟) | | |
| 賃貸借の概要 | | | | | | |
| 賃貸可能面積 | 5,093.51 m ² | | テナント数 | 2 | | |
| 賃貸面積 | 5,093.51 m ² | | 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 | 2017 年 2 月末 | 2017 年 8 月末 | 2018 年 2 月末 | 2018 年 8 月末 | 2019 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 | ユーシーシーフーズ株式会社 (A 棟) / 北港運輸株式会社 (B 棟) | | | | | |

(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 | 合同会社 Heptagon |
| (2) 所在地 | 東京都千代田区永田町二丁目 17 番 17 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人プロパティホールディングス 職務執行者 中津 正憲 |
| (4) 事業内容 | ①不動産の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分 ②不動産信託受益権の取得、保有及び処分 ③その他前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業 |
| (5) 資本金 | 20 万円 |
| (6) 設立年月日 | 2019 年 7 月 29 日 |
| (7) 純資産 | 譲渡先の承諾が得られていないため、開示していません。 |
| (8) 総資産 | 譲渡先の承諾が得られていないため、開示していません。 |

| | |
|----------------------------|---|
| (9) 大株主及び持ち株比率 | 譲渡先の承諾が得られていないため、開示していません。 |
| (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。また、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と当該会社の間には、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。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の関連当事者には該当しませんが、大和ハウス工業株式会社が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社であり、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。 |

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 利害関係人等との取引

譲渡先は、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重要な影響を及ぼし得る特別目的会社であり、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が、投信法上の利害関係人等には該当しません。

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、それぞれに必要な審議及び決議をえています。

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 |
|------------|------------|----------------|----------------|
| Dプロジェクト新三郷 | 2019年8月23日 | 2019年8月30日（予定） | 2019年8月30日（予定） |
| Dプロジェクト岐阜 | | | 2019年9月2日（予定） |
| Dプロジェクト札幌南 | | | |
| Dプロジェクト仙台南 | | | |
| Dプロジェクト御殿場 | | | |
| Dプロジェクト西広島 | | | |

8. 今後の見通し

本譲渡により、2019年8月期に154百万円、2020年2月期に306百万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2019年8月期、2020年2月期及び2020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「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 不動産鑑定評価書の概要

| | | | |
|-------|------------|--------|-------------|
| 物件名称 | Dプロジェクト新三郷 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額 | 5,750百万円 | 価格時点 | 2019年2月28日 |

| | | |
|----|----|-----|
| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----|----|-----|

| | | |
|----------------------------|-------------------|---|
| 収益価格 | 5,750 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 | 5,900 百万円 | 非開示 (注) |
| 運営収益 | — | |
| 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 | 283 百万円 | |
| 一時金の運用益 | — | |
| 資本的支出 | — | |
| 純収益 | 283 百万円 | |
| 還元利回り | 4.8% | 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 | 5,680 百万円 | 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 |
| 割引率 | (1~10 年度) 4.8% | |
| | (11 年度) 4.9% | |
| 最終還元利回り | 5.0% | |
| 積算価格 | 5,120 百万円 | 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 |
| 土地比率 | 69.8% | |
| 建物比率 | 30.2% | |
| 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 プロジェクト岐阜 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額 | 1,170 百万円 | 価格時点 | 2019 年 2 月 28 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,170 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 | 1,160 百万円 | 非開示 (注) |
| 運営収益 | — | |
| 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 | 62 百万円 | 非開示 (注) |
| 一時金の運用益 | — | |
| 資本的支出 | — | |
| 純収益 | 61 百万円 | |
| 還元利回り | 5.3% | 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 | 1,180 百万円 | |
| 割引率 | (1～5 年度) 5.2% (6 年度～) 5.3% | 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 | 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 | 930 百万円 | |
| 土地比率 | 32.9% | |
| 建物比率 | 67.1% | |
| 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 |

(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 プロジェクト札幌南 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額 | 862 百万円 | 価格時点 | 2019 年 2 月 28 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|---------|---|
| 収益価格 | 862 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 | 855 百万円 | 非開示 (注) |
| 運営収益 | — | |
| 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 | 51 百万円 | |
| 一時金の運用益 | — | 非開示 (注) |
| 資本的支出 | — | |
| 純収益 | 50 百万円 | |
| 還元利回り | 5.9% | 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 | 865 百万円 | |
| 割引率 | 5.8% | 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 | 6.1% | 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 | 743 百万円 | |
| 土地比率 | 20.4% | |
| 建物比率 | 79.6% | |

| | |
|--------------------------------|------|
| 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プロジェクト仙台南 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額 | 1,580 百万円 | 価格時点 | 2019年2月28日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|
| 収益価格 | 1,580 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 | 1,570 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 | 83 百万円 | |
| 一時金の運用益 | — | 非開示 (注) |
| 資本的支出 | — | |
| 純収益 | 81 百万円 | |
| 還元利回り | 5.2% | 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 | 1,580 百万円 | |
| 割引率 | (1~2 年度) 5.0% (3~10 年度) 5.1% | 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 | 5.4% | 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 | 1,390 百万円 | |
| 土地比率 | 27.0% | |
| 建物比率 | 73.0% | |
| 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プロジェクト御殿場 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額 | 1,140 百万円 | 価格時点 | 2019年2月28日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,140 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 | 1,130 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 | 62 百万円 | |
| 一時金の運用益 | — | 非開示 (注) |
| 資本的支出 | — | |
| 純収益 | 61 百万円 | |
| 還元利回り | 5.4% | 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 | 1,150 百万円 | |
| 割引率 | (1~10 年度) 5.3% (11 年度~) 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 | 5.6% | 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 | 996 百万円 | |
| 土地比率 | 40.9% | |
| 建物比率 | 59.1% | |
| 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 |

(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 プロジェクト西広島 | 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額 | 1,210 百万円 | 価格時点 | 2019 年 2 月 28 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,210 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 | 1,180 百万円 | |
| 運営収益 | — | |
| 潜在総収益 | — | |
| 空室等損失等 | — | |
| 運営費用 | — | |
| 維持管理費 | — | 非開示 (注) |
| 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 | 65 百万円 | |
| 一時金の運用益 | — | 非開示 (注) |
| 資本的支出 | — | |
| 純収益 | 63 百万円 | |

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| 還元利回り | 5.4% | 広域的見地から政令市等大都市の郊外又は地方拠点都市における物流施設の取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF 法による価格 | 1,220 百万円 | |
| 割引率 | A 棟 (1~4 年度) 5.4% (5~10 年度) 5.5% B 棟 (1~10 年度) 5.4% (11 年度) 5.5% | 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 | 5.6% | 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 | 1,170 百万円 | |
| 土地比率 | 61.6% | |
| 建物比率 | 38.4% | |
| 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。

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：<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 | 61 物件 | 373,641 | 50.6% |
| 居住施設 | 133 物件 | 246,424 | 33.3% |
| 商業施設 | 21 物件 | 95,330 | 12.9% |
| ホテル | 3 物件 | 10,770 | 1.5% |
| その他資産 | 5 物件 | 12,860 | 1.7% |
| ポートフォリオ合計 | 223 物件 | 739,025 | 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。