

2026 年 10 月 19 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 成 宮 浩 司
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、DPL 犬山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

(1) 譲渡予定資産

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)	譲渡損益 (見込) (百万円) (注 3)	鑑定 評価額 (百万円) (注 4)
LB-056	D プロジェクト 鳥栖Ⅲ	BTS 型 物流施設	① 2026 年 10 月 30 日 (準共有持分 50%)	合計 11,100	合計 8,090	合計 2,979	11,100
			② 2027 年 3 月 1 日 (準共有持分 50%)	① 5,550	① 4,056	① 1,478	
				② 5,550	② 4,034	② 1,500	
LB-024	DPL 犬山	BTS 型 物流施設	2027 年 3 月 1 日	4,730	3,504	1,213	4,730
合計				15,830	11,594	4,193	15,830

(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) 「想定帳簿価格」は、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（見込）」は、譲渡予定価格から想定帳簿価額及び譲渡関連費用の見込額を差し引いて現時点で算定した概算の参考数値であり、実際の譲渡損益は変動する可能性があります。

(注4) 「鑑定評価額」は、2026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。

- (2) 売買契約締結予定日 : 2026 年 10 月 30 日
(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
(5) 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。

物件の譲渡にあたっては、BTS 型物流施設、底地、その他の内部成長の見込みが限定的な物件を売却し、豊富な含み益を投資主へ還元するとともにポートフォリオの質の向上を推進する方針です。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 71.5%、マルチテナント型が 28.5%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 29.3%に高まります。本譲渡は、収益のアップサイドを追求し、インフレ耐性の高いポートフォリオを目指す成長戦略に沿ったものです。

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、資本効率を意識した様々な取り組みに活用する予定です。本譲渡により合計で約 41 億円の売却益の発生が見込まれますが、D プロジェクト鳥栖Ⅲの譲渡の時期を 2027 年 2 月期と 2027 年 8 月期の 2 期に分散させることで売却益を平準化し、分配金水準の継続的な引き上げを図ります。

3. 譲渡予定資産の内容

物件番号		D プロジェクト鳥栖Ⅲ		用途		物流施設（BTS 型）				
LB-056				取得価格		9,200 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		佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目 1 番 3							
	住所		佐賀県鳥栖市弥生が丘三丁目 1 番地 3							
土 地	所有形態		所有権		建 物	所有形態		所有権		
	面積		34,310.37 m ²			延床面積		64,984.95 m ²		
	用途地域		準工業地域			種類		倉庫・事務所		
	建蔽率		60%			構造		鉄骨造		
	容積率		200%			階数		5 階建		
担保設定の有無			なし		建 物	建築時期		2012 年 3 月 21 日		
賃貸借の概要（2026 年 8 月 31 日現在）										
賃貸可能面積			65,215.07 m ²		テナント数		1			
賃貸面積			65,215.07 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	2024 年 2 月末		2024 年 8 月末		2025 年 2 月末		2025 年 8 月末		2026 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					非開示（注）					
特記事項					該当事項はありません。					

(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		DPL 犬山		用途		物流施設（BTS 型）			
LB-024				取得価格		3,940 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		愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚 1 番 8						
	住所		愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚 1 番地 8						
土 地	所有形態		所有権		建 物	所有形態		所有権	
	面積		15,239.75 m ²			延床面積		20,872.50 m ²	
	用途地域		工業専用地域			種類		倉庫	
	建蔽率		60%			構造		鉄骨造	
	容積率		200%			階数		3 階建	
担保設定の有無			なし		建 物	建築時期		2013 年 9 月 18 日	
賃貸借の概要（2026 年 8 月 31 日現在）									
賃貸可能面積			21,628.50 m ²		テナント数		1		
賃貸面積			21,628.50 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	2024 年 2 月末		2024 年 8 月末		2025 年 2 月末		2025 年 8 月末		2026 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					佐川グローバルロジスティクス株式会社				
特記事項					該当事項はありません。				

（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) D プロジェクト鳥栖Ⅲ

① 名称	鳥栖合同会社
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	業務執行社員 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	200,000 円
⑥ 設立年月日	2026 年 9 月 8 日
⑦ 出資者の概要	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。

(2) DPL 犬山

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 大友 浩嗣
④ 事業内容	総合建設業
⑤ 資本金	162,602 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
⑥ 設立年月日	1947 年 3 月 4 日
⑦ 純資産	3,022,275 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
⑧ 総資産	8,412,419 百万円 (2026 年 3 月 31 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) 16.09% 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) 5.62% (2026 年 3 月 31 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、2026 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 5.8%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 1 名が当該会社からの出向者であり、本資産運用会社の役職員のうち 1 名が当該会社への出向者です。
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

DPL 犬山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。また、D プロジェクト鳥栖Ⅲの譲渡先である鳥栖合同会社は、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、投信法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、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

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 (予定)	代金支払日及び物件引渡日 (予定)
D プロジェクト鳥栖Ⅲ	2026 年 10 月 19 日	2026 年 10 月 30 日	① 2026 年 10 月 30 日 準共有持分 50%
DPL 犬山			② 2027 年 3 月 1 日 準共有持分 50%
			2027 年 3 月 1 日

8. 今後の見通し

本譲渡を織り込んだ 2027 年 2 月期 (2026 年 9 月 1 日～2027 年 2 月 28 日) 及び 2027 年 8 月期 (2027 年 3 月 1 日～2027 年 8 月 31 日) の運用状況の予想につきましては、本日付で公表の「2026 年 8 月期決算短信 (REIT)」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 プロジェクト鳥栖Ⅲ
鑑定評価額	11,100 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	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	11,100 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	11,200 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	492 百万円	
一時金の運用益	—	非開示 (注)
資本的支出	—	
純収益	479 百万円	
還元利回り	4.3%	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	11,100 百万円	

	割引率	(1 年度) 4.3% (2 年度以降) 4.5%	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	4.5%	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		10,900 百万円	
	土地比率	50.6%	
	建物比率	49.4%	
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。

物件名称	DPL 犬山
鑑定評価額	4,730 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	2026 年 8 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,730 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	4,720 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	200 百万円	
一時金の運用益	—	非開示 (注)
資本的支出	—	
純収益	198 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	4,740 百万円	
割引率	(1～2 年度) 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

		(3年度以降) 4.4%	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		4,440 百万円	
	土地比率	47.4%	
	建物比率	52.6%	
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。

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 (2027年3月1日時点予定)

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 (注)
物流施設	62 物件	457,779	49.7%
居住施設	131 物件	244,602	26.5%
商業施設	22 物件	126,739	13.8%
ホテル	10 物件	53,766	5.8%
その他	6 物件	38,620	4.2%
ポートフォリオ合計	231 物件	921,506	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。