

平成 25 年 3 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 3 番 6 号  
大和ハウスリート投資法人  
代表者名 執行役員 笥正澄  
(コード番号：3263)

資産運用会社名  
大和ハウス・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 名島弘尚  
問合せ先 取締役財務部長 鈴木剛弘  
(TEL. 03-5651-2895)

### 資産の取得に関するお知らせ（ユニクス高崎）

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
- (2) 物件名称 : ユニクス高崎
- (3) 取得予定価格 : 2,570 百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
- (4) 売買契約締結日 : 平成 25 年 3 月 27 日（予定）
- (5) 取得予定日 : 平成 25 年 3 月 27 日（引渡決済予定日）
- (6) 取得先 : 国内の事業会社（注 2）
- (7) 取得資金 : 借入金及び自己資金（注 3）
- (8) 決済方法 : 引渡時に全額支払

（注 1）本投資法人は、売主との間での売買契約書において、本物件の取得日に同日付で売主が不動産を三井住友信託銀行株式会社に信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を譲り受けることに合意しています。

（注 2）取得先より開示についての承諾が得られていないため記載をしていません。

（注 3）借入金の詳細については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

#### 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の拡大とともにポートフォリオの安定性の向上、長期的な安定収益の確保を図ることができると判断したため、本物件の取得を決定しました。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 取得予定資産の概要

物件番号	ユニクス高崎		用途	商業施設	
R-M-4			分類	モール型	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	不動産信託受益権（予定）		建物状況評価の概要	調査業者 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
取得予定年月日	平成 25 年 3 月 27 日		調査年月日	平成 25 年 3 月	
取得予定価格	2,570 百万円		緊急修繕費	0 円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成 25 年 3 月 27 日（予定）	短期修繕費	0 円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	長期修繕費	77,378,000 円／12 年 （年平均：6,448,000 円）	
	信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日（予定）	PML	1.0%	
土地	所在地	群馬県高崎市飯塚町字西金井 1150 番地 5 他	建物	構造と階数	鉄骨造 2 階建
	面積	19,256.35 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 20 年 11 月 5 日
	用途地域	近隣商業地域・第二種住居地域		延床面積	9,801.89 m <sup>2</sup>
	建ぺい率／容積率	80%/200%・60%/200%		種類	店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
総賃貸可能面積	9,277.08 m <sup>2</sup>		設計者	三井住友建設株式会社	
総賃貸面積	9,277.08 m <sup>2</sup>		構造設計者	三井住友建設株式会社	
稼働率	100.0%		施工者	三井住友建設株式会社・岩堀建設工業株式会社	
マスターリース会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング		確認検査機関	一般財団法人日本建築センター	
PM 会社	株式会社ピーアンドディコンサルティング		構造計算調査機関	—	
テナント数	1		担保設定の有無	なし	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注) 本投資法人は、売主との間での売買契約書において、本物件の取得日に同日付で売主が不動産を上記信託受託者に信託設定し、同日付で本投資法人が不動産信託受益権を譲り受けることに合意しています。

#### (2) 賃貸借の概要

<b>賃貸借の概要</b>				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ピーアンドディコンサルティング	9,277.08 m <sup>2</sup>	259,740,000 円	平成 20 年 11 月 20 日 から平成 40 年 11 月 19 日まで	151,515,000 円
契約形態：サブリース型マスターリース契約 賃料改定：賃貸借契約日を起算日として満 3 年経過毎に、経済情勢の変動に対応することを原則として、公租公課の増減・土地建物価格の高低、又は近傍隣地の建物賃貸条件等を考慮のうえ協議をし改訂する。 契約更新：更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。 中途解約：賃貸借開始日から 10 年間は賃貸借契約を中途解約することができません。				

**(3) 鑑定評価書の概要**

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,690 百万円
価格時点	平成 25 年 2 月 28 日
直接還元法による収益価格	2,690 百万円
運営純収益(NOI)	195 百万円
純収益(NCF)	194 百万円
還元利回り	7.2%
DCF 法による収益価格	2,680 百万円
割引率	6.9%
最終還元利回り	7.4%
原価法による積算価格	2,680 百万円
土地割合	63.6%
建物割合	36.4%

(注) 運営純収益及び純収益は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

**(4) 物件の特性**

物件の特性				
<p>■立地 本物件は、JR「高崎」駅の北側 2km に位置し、高崎中心部と高崎環状線を結ぶ片側二車線の生活道路（中央通り）から駐車場へ直接左折進入することができ、駐車場へのアクセスもスムーズです。駐車場は、平面及び屋上に約 345 台が確保されています。</p> <p>■テナント構成 スーパーマーケットのヤオコーを核に、スギ薬局（ドラッグストア）、シューラルー、ハニーズ（アパレル）、ABC マート（シューズ）、ダイソー（100 円ショップ）などに加え、生活サービス業種が複合しています。</p> <p>■商圏特性等 距離別商圏人口は、1km 圏 1.6 万人、3km 圏 11.5 万人、5km 圏 22.0 万人で、地方中核都市では標準的な人口ボリュームを有しています。また、車移動距離では 3km 圏を概ね 15 分でカバーできており、ドライブタイム商圏の広がりも良好です。周辺は食品スーパー単独店が多く、本物件のような専門店を複合する SC タイプは少なく、立地条件面で十分対抗力を有しています。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
平成 23 年	人口（人）	16,424	114,734	219,634
	世帯数（世帯）	7,569	51,055	93,909
平成 24 年	人口（人）	16,304	114,868	219,657
	世帯数（世帯）	7,541	51,381	94,561

出典：住民基本台帳

**(5) 取得先の概要**

取得先は国内の事業会社ですが、取得先より開示についての承諾が得られていないため記載をしていません。なお、取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等及び資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者には該当しません。

**4. 取得先の状況**

本物件は、投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等及び資産運用会社の利益相反取引防止規程に定める利害関係者からの取得ではありません。

## 5. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

① 名 称	三井住友信託銀行株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
③ 代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
④ 事 業 内 容	信託銀行業
⑤ 資 本 金	342,037 百万円
⑥ 設 立 年 月 日	大正 14 年 7 月 28 日
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	平成 25 年 2 月 28 日現在において、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。本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は本投資法人の機関運営事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び借入先です。本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介先より開示についての承諾が得られていないため媒介手数料等の内訳及び額については記載していません。

## 6. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 25 年 3 月 22 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 25 年 3 月 27 日 (予定)
代 金 支 払 日	平成 25 年 3 月 27 日 (予定)
物 件 引 渡 日	平成 25 年 3 月 27 日 (予定)

## 7. 今後の見通し

本物件取得の影響を踏まえた本投資法人の 2013 年 8 月期（第 11 期）運用状況の予想については、前提条件を精査中であり、2013 年 2 月期（第 10 期）決算短信の公表を予定している 2013 年 4 月 12 日までにはお知らせする予定です。

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：<http://www.daiwahouse-reit.jp>

### <添付資料>

参考資料 1 外観写真・周辺地図

参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧



<添付資料>

参考資料 1 外観写真・周辺地図



## 参考資料 2 本物件取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	比率 (%)	取得(予定)年月日
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	6.5	平成24年11月29日
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	10.8	平成24年11月29日
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	2.2	平成24年11月28日
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	3.8	平成24年11月29日
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	6.6	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	18.3	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2.2	平成24年11月28日
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	4.4	平成24年11月28日
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	5.7	平成24年11月28日
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	0.8	平成24年11月29日
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	3.9	平成24年11月28日
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	0.5	平成24年11月28日
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	0.9	平成24年11月29日
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	1.1	平成24年11月28日
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2.5	平成24年11月29日
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	0.8	平成24年11月28日
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	0.8	平成24年11月28日
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	2.6	平成24年11月29日
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	1.8	平成24年11月29日
物流施設 合計		89,010	76.0	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6.3	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4.3	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	4.6	平成20年12月11日
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	2.2	平成25年3月27日
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1.4	平成20年12月11日
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	5.2	平成24年11月29日
商業施設 合計		28,079	24.0	—
ポートフォリオ 合計		117,089	100.0	—

(注) 「取得(予定)価格」は、百万円未満を切捨てて、「比率」については小数点第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。