

平成 26 年 2 月 21 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)

### 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（トップモール稲沢（底地））

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 : 不動産信託受益権
- (2) 物件名称 : トップモール稲沢（底地）
- (3) 取得予定価格 : 1,944 百万円（取得諸経費を除きます。）
- (4) 売買契約締結日 : 平成 26 年 2 月 24 日（予定）
- (5) 取得予定日 : 平成 26 年 2 月 25 日（引渡決済予定日）
- (6) 取得先 : 大和情報サービス株式会社
- (7) 取得資金 : 自己資金
- (8) 決済方法 : 引渡時に全額支払

#### 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一層の分散による更なるキャッシュフローの安定性の向上、及び、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。本物件は、大和ハウスグループの 1 社である大和情報サービス株式会社が第三者からの外部物件（土地及び建物）を取得し、土地のみを本投資法人に譲渡するものであり、大和ハウスグループとのコラボレーションを活用した取引となります。

**3. 取得予定資産の内容**
**(1) 取得予定資産の概要**

物件番号	トップモール稲沢（底地）		用途	商業施設
R-R-3			分類	ロードサイド型
<b>特定資産の概要</b>				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状	調査業者
取得予定年月日	平成 26 年 2 月 25 日		況評価	調査年月日
取得予定価格	1,944 百万円		の概要	緊急修繕費
信託受益権の概要	信託設定日	平成 26 年 2 月 25 日（予定）		短期修繕費
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費
	信託期間満了日	平成 36 年 2 月 29 日		PML
土地	所在地	愛知県稲沢市大塚南五丁目 1 番 1	建物	構造と階数
	面積	31,981.70 m <sup>2</sup>		建築時期
	用途地域	準工業地域		延床面積
	建ぺい率／容積率	60％／200％		種類
	所有形態	所有権		所有形態
総賃貸可能面積	31,981.70 m <sup>2</sup>		設計者	—
総賃貸面積	31,981.70 m <sup>2</sup>		構造設計者	—
稼働率	100.0%		施工者	—
マスターリース会社	—		確認検査機関	—
プロパティ・マネジメント会社	—		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
大和情報サービス株式会社	31,981.70 m <sup>2</sup>	139,320,000 円	平成 26 年 2 月 25 日 から平成 46 年 2 月 24 日まで	139,320,000 円
契約形態： 事業用定期借地権設定契約 賃料改定： 賃貸人及び賃借人は、借地権の存続期間中は、賃料の増額又は減額を請求することはできないものとします。 契約更新： 賃貸人又は賃借人は、再契約の意向がある場合には、期間満了日の 6 か月前までにその旨を相手方に通知するものとします。この場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の是非及びその条件について誠実に協議するものとし、協議の上、合意に達した場合には再契約を締結するものとします。 中途解約： 賃貸人又は賃借人は、賃貸借契約に規定する場合を除いて、その都合により借地権の存続期間の満了前に賃貸借契約を解約することはできないものとします。				

**(3) 鑑定評価書の概要**

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,320 百万円
価格時点	平成 25 年 12 月 31 日
DCF 法による収益価格	2,320 百万円
初年度運営純収益(NOI)	125 百万円
初年度純収益(NCF)	128 百万円
割引率	5.5%
割合法による価格	1,920 百万円
更地価格	2,400 百万円
定期借地権価格	480 百万円

(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><b>■立地</b>            名古屋市の北西約 15km に位置し、名古屋市への近接性からベッドタウンとしての性質が強い愛知県稲沢市に所在します。            周辺は、住宅と農地が混在するエリアです。本物件の北側の「国府宮」駅から「稲沢」駅のエリアに市街地が形成され、居住密度が高い他、当該地の東側一帯にも宅地が広がり、居住地に囲まれています。当敷地に接道する北側東側の道路は片側 1 車線の生活道路です。両道路とも交通量は多くなく、両道路から出入りが確保できるため駐車場のアプローチが良好です。ドライバーに優しい道路環境といえます。駐車場は店舗屋上・平面を合わせて 896 台を収容可能です。</p>				
<p><b>■テナント構成</b>            食品スーパーのアオキスーパー、ホームセンターのケーヨーデイツーを核店舗に、しまむら、ジップドラッグ他、飲食店等の競争力を有するテナントで構成されています。            接道する道路に対して店舗が L 字形状に建ち、中央部に駐車場が配置されており、道路からの視認性も良好です。</p>				
<p><b>■商圈特性等</b>            商圈距離別人口は 1km 圏 8.9 千人、3km 圏 78 千人、5km 圏 183 千人となっています。本物件は、最寄品中心の店舗構成であるため 3km 圏を基本商圈として抑える必要があり、3km 圏人口 78 千人は地方都市郊外部では平均的なボリュームといえます。            直近の人口推移（平成 24 年/平成 23 年）では、1km 圏は微減、3km 圏は微増、5km 圏では増加推移となります。            稲沢市の軽乗用車を含む世帯当たり乗用車保有率は 148.3% と非常に高く、大人 1 人が 1 台を所有し、日常の足として車を利用するマーケット特性といえます。将来的には足元人口減、高齢化の影響などにより、マーケットパワーの減少も想定されますが、3km 圏と 5km 圏では、若いファミリー層も多いマーケットです。            商圈人口に対して競合環境は厳しいですが、これらの影響を受けつつも 3km 圏で優位性をもつショッピングセンターとして存在感を維持しています。</p>				
商圈人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
平成 23 年	人口 (人)	8,957	77,904	180,611
	世帯数 (世帯)	3,468	30,076	68,400
平成 24 年	人口 (人)	8,894	78,060	182,559
	世帯数 (世帯)	3,472	30,475	69,780

出典：住民基本台帳

#### 4. 取得先の概要

(1) 名 称	大和情報サービス株式会社
(2) 所 在 地	東京都台東区上野七丁目 14 番 4 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 勝幸
(4) 事 業 内 容	不動産管理業
(5) 資 本 金	200 百万円 (平成 25 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 61 年 1 月 8 日
(7) 純 資 産	11,126 百万円 (平成 25 年 3 月 31 日現在)
(8) 総 資 産	81,657 百万円 (平成 25 年 3 月 31 日現在)
(9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人及び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、当該会社は、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子会社です。
人 的 関 係	本投資法人及び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	本投資法人は、当該会社にプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を委託しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当しません。

#### 5. 利害関係人等との取引

本物件の取得先及び賃借人である大和情報サービス株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等に該当することから、資産運用会社は、利益相反取引防止規程に基づく自主ルールに則り、必要な審議及び決議を経ていきます。

#### 6. 取得先の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格	取得（譲渡）価格
	取得（譲渡）時期	取得（譲渡）時期
R-R-3 トップモール稲沢 (底地) (愛知県稲沢市大塚 南五丁目 1 番 1)	①大和情報サービス株式会社 ②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子会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,850 百万円	—
	平成 25 年 10 月	—

#### 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 8. 取得の日程

- (1) 取 得 決 定 日 : 平成 26 年 2 月 21 日
- (2) 売 買 契 約 締 結 日 : 平成 26 年 2 月 24 日 (予定)
- (3) 代 金 支 払 日 : 平成 26 年 2 月 25 日 (予定)
- (4) 物 件 引 渡 日 : 平成 26 年 2 月 25 日 (予定)

## 9. 今後の見通し

平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）及び平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）の運用状況の予想に本物件の取得が与える影響は軽微であり、予想の変更はありません。

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/>

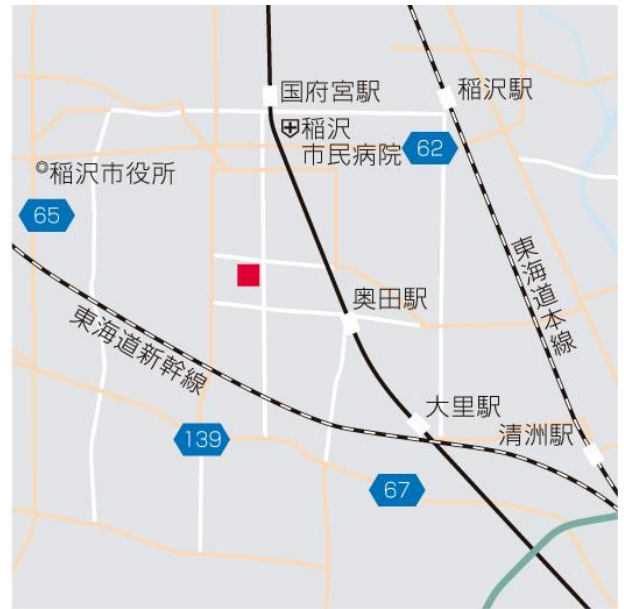
### <添付資料>

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）	投資比率 （%）	取得（予定）年月日
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	6.4	平成24年11月29日
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	10.6	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	3.7	平成24年11月29日
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	6.5	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	18.0	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	2.1	平成24年11月28日
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	4.3	平成24年11月28日
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	5.6	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	0.8	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	2.4	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 19物件 計		89,010	74.8	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	6.2	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	4.2	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	4.5	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	5.1	平成24年11月29日
R-R-3	トップモール稲沢（底地）	1,944	1.6	平成26年2月25日
商業施設 7物件 計		30,023	25.2	—
ポートフォリオ 26物件 合計		119,033	100.0	—

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