

平成 26 年 9 月 26 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 山岸祐一
(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（アクロスプラザ三芳（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。）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・リート・マネジメント株式会社は、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 : アクロスプラザ三芳（底地）
 - (3) 取得予定価格 : 3,390 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 9 月 30 日（予定）
 - (5) 取得予定日 : 平成 26 年 9 月 30 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 : 自己資金及び借入金（注）
 - (8) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- （注）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、長期的な安定収益の確保を図ることができる判断したため、本物件の取得を決定しました。

本物件は、平成 26 年 2 月 25 日に取得したアクロスプラザ稲沢（底地）と同様に、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	アクロスプラザ三芳 (底地)		用途	商業施設	
R-M-5			分類	モール型	
特定資産の概要					
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 9 月 30 日		況評価	調査年月日	—
取得予定価格	3,390 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 17 年 9 月 7 日		短期修繕費	—
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定) (注)		長期修繕費	—
	信託期間満了日	平成 36 年 9 月 30 日		PML	—
土地	所在地	埼玉県入間郡三芳町大字藤久保字北新埜 855 番 403	建物	構造と階数	—
	面積	24,018 m ²		建築時期	—
	用途地域	第二種住居地域/ 第一種低層住居専用地域		延床面積	—
	建ぺい率/ 容積率	60%/200% 50%/80%		種類	—
	所有形態	所有権		所有形態	—
総賃貸可能面積	24,018 m ²		設計者	—	
総賃貸面積	24,018 m ²		構造設計者	—	
稼働率	100.00%		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) 平成 26 年 9 月 30 日付で、本物件の信託受託者を現受託者のみずほ信託銀行株式会社より三井住友信託銀行株式会社に変更する予定です。

(2) 賃貸借の概要

賃貸借の概要				
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
みずほ信託銀行株式会社 (注)	24,018 m ²	188,568,000 円	平成 26 年 9 月 30 日 から平成 46 年 9 月 29 日まで	188,568,000 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、初回を平成 27 年 10 月 1 日とし、以後毎年 10 月 1 日に賃料を改定するものとします。 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。				

(注) 本物件上の建物の信託受益権者は、大和情報サービス株式会社です。

(3) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,540 百万円
価格時点	平成 26 年 9 月 1 日
DCF 法による収益価格	3,540 百万円
初年度運営純収益(NOI)	169 百万円
初年度純収益(NCF)	173 百万円
割引率	5.0%

(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 埼玉県南部に位置し、都心部からは約 30km、最寄駅である東武東上線「鶴瀬」駅から池袋駅まで電車で 30 分程度でアクセスできるため、首都圏への通勤通学者も多いエリアです。 周辺は住宅、商業、工場、農地が混在しており、関越自動車道所沢 IC が近いことから、倉庫や物流施設なども立地しています。 当該施設は川越街道沿いに位置しており、前面では片側 1 車線で幅員が狭いが、南北を結ぶ利便性の高い道路であるため、重要な生活幹線であると同時に、ロードサイド型のリテilerからの出店ニーズも高くなっています。当該施設の車両出入口は川越街道と北側道路の 2 面に設けられており、徒歩や自転車を含めてアクセスビリティは良好です。</p> <p>■テナント構成 食品スーパーのヤオコーを核テナントとして、家電量販店のコジマ、100 円ショップのザ・ダイソー、CD/DVD レンタルの TSUTAYA、ドラッグストアのスギ薬局等、24 テナントで構成されています。</p> <p>■商圏特性等 商圏距離別人口は郊外部としては標準的なボリュームがあり、人口増加傾向がみられるほか、後背に住宅街を有しており、固定客もしっかりしています。 競合環境は厳しいですが、川越街道沿いに立地する唯一の NSC（近隣型商業施設）で、生活必需品関連では競合優位性は高いです。</p>				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
平成 24 年	人口 (人)	17,537	156,256	377,797
	世帯数 (世帯)	7,181	65,812	161,782
平成 25 年	人口 (人)	17,793	158,711	386,009
	世帯数 (世帯)	7,330	67,373	166,669
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 26 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	12,872 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
(8) 総 資 産	99,786 百万円 (平成 26 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建物の信託受益権者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-M-5 アクロスプラザ三芳 (底地) (埼玉県入間郡三芳 町大字藤久保字北新 埜 855 番 403)	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
	3,270 百万円	—
	平成 26 年 3 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 9 月 26 日
- (2) 売 買 契 約 締 結 日 : 平成 26 年 9 月 30 日 (予定)
- (3) 代 金 支 払 日 : 平成 26 年 9 月 30 日 (予定)
- (4) 物 件 引 渡 日 : 平成 26 年 9 月 30 日 (予定)

9. 今後の見通し

平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 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）（注）	投資比率 （%）（注）	取得（予定）年月日
L-B-1	Dプロジェクト町田	7,600	5.2	平成24年11月29日
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	8.5	平成24年11月29日
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	1.8	平成24年11月28日
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	3.0	平成24年11月29日
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	5.2	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	14.5	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	1.7	平成24年11月28日
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	3.5	平成24年11月28日
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	4.5	平成24年11月28日
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	0.6	平成24年11月29日
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	3.1	平成24年11月28日
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	0.4	平成24年11月28日
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	0.7	平成24年11月29日
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	0.8	平成24年11月28日
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	2.0	平成24年11月29日
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	0.6	平成24年11月28日
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	0.7	平成24年11月28日
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	2.1	平成24年11月29日
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	2,100	1.4	平成24年11月29日
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	2.4	平成26年4月1日
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	4.9	平成26年4月1日
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	2.1	平成26年4月1日
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	2.9	平成26年4月1日
L-B-24	DPL 犬山	3,380	2.3	平成26年4月1日
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	2.5	平成26年4月1日
物流施設 25物件 計		114,140	77.4	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	5.0	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	3.4	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	3.6	平成20年12月11日
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	1.7	平成25年3月27日
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	3,390	2.3	平成26年9月30日
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	1.1	平成20年12月11日
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	4.1	平成24年11月29日
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	1,944	1.3	平成26年2月25日
商業施設 8物件 計		33,413	22.6	—
ポートフォリオ 33物件 合計		147,553	100.0	—

（注）「取得（予定）価格」は百万円未満を、「投資比率」は小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。