

平成 27 年 10 月 29 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 寛正澄  
(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 塚本晴人  
TEL. 03-5651-2895 (代表)

### 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (Dプロジェクト鳥栖(増築棟))

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(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成 27 年 7 月 30 日付「Dプロジェクト鳥栖増築プロジェクトに関するお知らせ」にて公表しましたプロジェクト契約に基づき、本日、下記の資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しましたので、お知らせいたします。なお、取得予定資産の取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)及び資産運用会社の利益相反取引防止規程に基づき、本投資法人役員会の承認を得ています。

#### 記

#### 1. 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 : Dプロジェクト鳥栖(増築棟)
- (3) 取得予定価格 : 2,600 百万円(取得諸経費を除きます。)
- (4) 売買契約締結日 : 平成 27 年 10 月 29 日
- (5) 取得予定日 : 平成 28 年 6 月 15 日または売主及び買主で別途合意する日
- (6) 取得先 : 大和ハウス工業株式会社
- (7) 取得資金 : 未定
- (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と判断したため、取得予定資産の取得を決定しました。

Dプロジェクト鳥栖(以下「本物件」といいます。)の増築は、本物件の賃借人からの増床要請に基づき実施するものであり、本物件の収益拡大、長期安定契約の継続及び増築に伴う資産価値向上の実現が可能となります。

なお、本物件土地と大和ハウス工業株式会社(以下「大和ハウス」といいます。)が本物件北側に所有する隣接地(以下「本隣接地」といいます。)に跨る形で、大和ハウスが増築建物を新たに建築し(以下、本増築による建物を「増築棟」、増築棟を除く既存建物を「既存棟」といいます。)、竣工後に、本投資法人は増築棟及び本隣接地を取得する予定です。

**3. 取得予定資産の内容**

物件番号	D プロジェクト鳥栖 (増築棟)		用途	物流施設	
L-B-19			分類	BTS 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 28 年 6 月 15 日			調査年月日	平成 27 年 10 月
取得予定価格	2,600 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益権の概要	信託設定日	未定		短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)		長期修繕費	28,615,000 円/12 年 (年平均: 2,385,000 円)
	信託期間満了日	未定	PML	6.3%	
土地 (注)	所在地	佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原 1623 番 1	建物 (注)	構造と階数	鉄骨造 2 階建
	面積	6,939.40 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 28 年 5 月 (予定)
	用途地域	準工業地域		延床面積	9,082.99 m <sup>2</sup>
	建ぺい率/容積率	60%/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
総賃貸可能面積	8,949.40 m <sup>2</sup> (予定)		設計者	大和ハウス工業株式会社	
総賃貸面積	8,949.40 m <sup>2</sup> (予定)		構造設計者	大和ハウス工業株式会社	
稼働率	100.00% (予定)		施工者	大和ハウス工業株式会社	
マスターリース会社	-		確認検査機関	日本 ERI 株式会社	
PM 会社	大和ハウス工業株式会社 (予定)		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) 確認申請書及び確認済証に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。

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
日本ハム株式会社	8,949.40 m <sup>2</sup> (予定)	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態: 定期建物賃貸借契約 賃料改定: 賃貸借期間満了まで据え置くことに合意します。 契約更新: 更新がなく、賃貸借期間満了により終了します。期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約 (再契約) を締結する場合を除き、賃貸借期間満了日までに、本件建物を明け渡さなければならないものとします。 中途解約: 賃借人は、賃貸借契約を解約することはできないものとします。ただし、賃借人が自己の都合により賃貸借契約を終了させようとする場合は、中途解約日の 12 か月前までに書面にて申し入れるものとします。かかる場合、賃借人は所定の違約金を支払うものとします。				

(注) 賃借人の承諾が得られなかったため、開示していません。

物件の特性	
■立地	本物件が立地する「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」は九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道が交差する「鳥栖 IC」に隣接して整備されており、九州内でも高速道路の結節点として重要な物流ポイントとなっています。本物件は、同「鳥栖 IC」から 2km 以内にあり、また鳥栖商工団地や鳥栖貨物ターミナル駅にも同様に近接し、交通アクセスは非常に良好です。操業環境については、用途地域が準工業地域であり流通団地内に立地しているため、近隣対策の発生の懸念がなく、長期的にも 24 時間稼動が可能な立地です。前面道路や幹線道路からの接続も大型車両の出入りに問題のない幅員を擁し、物流拠点運営の面では特段の問題はありません。また、雇用確保の点では車通勤が前提となりますが、人口が集中する周辺都市からのアクセスは比較的良好です。
■スペック	既存棟に隣接して増築される地上 2 階建の延床面積約 2,740 坪を有する低温倉庫です。庫内は常温・チルド・フロウズンの 3 温度帯に分かれ、床荷重は 1 階 1.3t/m <sup>2</sup> 、2 階 1.7 t/m <sup>2</sup> 、天井高は 1 階 6.0m、2 階 6.1m、柱間隔は 11.4m×10.0m となっています。庫内運搬は、荷物用エレベーター 1 基、垂直搬送機 2 基を備え、作業効率と収容能力を有する低温倉庫仕様となっています。1 階東面にはドッグシェルター付の接車バースが 17 基設置されており、多頻度配送に対応できる機能性を有する施設となっています。既存棟と増築棟にわたる敷地内の駐車待機スペースが十分に設けられており、大型車両の車両動線や取り回しについても特段問題はなく、事務所部分も十分とられており、既存棟と併せて地域基幹拠点として機能する施設です。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,950 百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,950 百万円	
積算価格	2,600 百万円	
土地比率	23.5%	
建物比率	76.5%	
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		増築棟は価格時点において未竣工であるものの、増築棟の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提とし、増築棟の収益価格は、一体不動産（既存棟及び増築棟）の収益価格から既存棟の収益価格を控除することにより試算

#### 4. 取得予定資産取得後の一体不動産（既存棟及び増築棟）の概要（予定）

- (1) 所在地 : 佐賀県鳥栖市姫方町字蓮原 1623 番 2
- (2) 用途 : 物流施設
- (3) 取得予定価格 : 4,700 百万円（取得諸経費を除きます。）
- (4) 借 借 人 : 日本ハム株式会社
- (5) 土地面積 : 19,334.82 m<sup>2</sup>
- (6) 建物延床面積 : 17,587.61 m<sup>2</sup>
- (7) 賃貸面積 : 17,775.40 m<sup>2</sup>
- (8) 構造・階数 : 鉄骨造 2 階建

**【一体不動産（既存棟及び増築棟）】**

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,630 百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,630 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	5,720 百万円	
運営収益	—	(注)
可能総収益	—	
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	307 百万円	
一時金の運用益	—	(注)
資本的支出	—	
純収益	309 百万円	
還元利回り	5.4%	近隣地域及び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	5,590 百万円	
割引率	(1～9 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
	(10 年度～) 5.5%	
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	5,320 百万円	
土地比率	33.5%	
建物比率	66.5%	
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		増築棟は価格時点において未竣工であるものの、増築棟の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提

(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に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。

## 5. 取得先の概要

(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 大野 直竹
(4)	事 業 内 容	総合建設業
(5)	資 本 金	161,699 百万円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
(6)	設 立 年 月 日	昭和 22 年 3 月 4 日
(7)	純 資 産	1,112,817 百万円（平成 27 年 3 月 31 日現在）
(8)	総 資 産	3,021,007 百万円（平成 27 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）5.0% （平成 27 年 3 月 31 日現在）
(10)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	当該会社は、平成 27 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 12.2%の投資口を保有しています。また、当該会社は、平成 27 年 9 月 30 日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100.0%を保有しています。
	人 的 関 係	平成 27 年 10 月 29 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、14 名が当該会社からの出向者です。
	取 引 関 係	当該会社は、本投資法人の PM 業務等受託先及び本投資法人が保有する不動産の賃借人に該当します。当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、パイプライン・サポート等に関する覚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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

## 6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である大和ハウスは、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、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。

## 7. 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
L-B-19 Dプロジェクト鳥栖 （増築棟） （佐賀県鳥栖市姫方町 字蓮原 1623 番 1）	（土地） ①大和ハウス工業株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	（土地）1 年を超えて所有していたため記載を省略します。	—
	（土地）平成 20 年 6 月	—

## 8. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 9. 取得の日程

- (1) 取得決定日 : 平成27年10月29日
- (2) 売買契約締結日 : 平成27年10月29日
- (3) 増築棟着工 : 平成27年10月30日(予定)
- (4) 増築棟竣工 : 平成28年5月(予定)
- (5) 代金支払日 : 平成28年6月15日または売主及び買主で別途合意した日(予定)
- (6) 物件引渡日 : 平成28年6月15日または売主及び買主で別途合意した日(予定)

## 10. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本物件の増築棟の売買契約(以下「本売買契約」といいます。)は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合には、本売買契約の目的を達成することができない場合に限り、催告の上、本売買契約を解除することができるものとされており、本売買契約が解除された場合には、違反当事者に対して売買代金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができるものとされています(なお、かかる違約金は損害賠償額の予定とされ、相手方当事者は違約金の額を超える損害を請求することはできないものとされています)。

ただし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、本売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

## 11. 今後の見通し

増築棟の引渡しは平成28年6月15日を予定しており、平成28年2月期(平成27年9月1日～平成28年2月29日)の運用状況の予想に本件が与える影響はありません。平成28年8月期(平成28年3月1日～平成28年8月31日)の運用状況については、影響は軽微であることから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

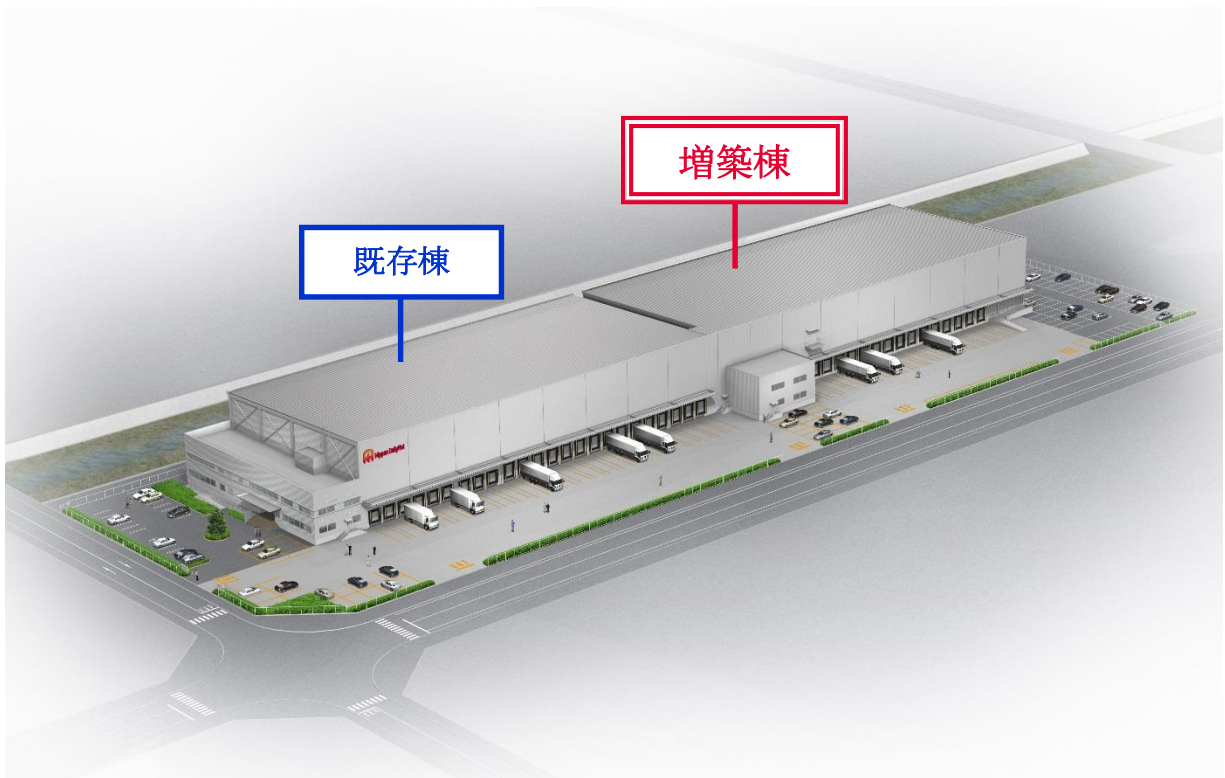
\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwahouse-reit.jp/>

### <添付資料>

- 参考資料1 完成予想図
- 参考資料2 配置図
- 参考資料3 周辺地図
- 参考資料4 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

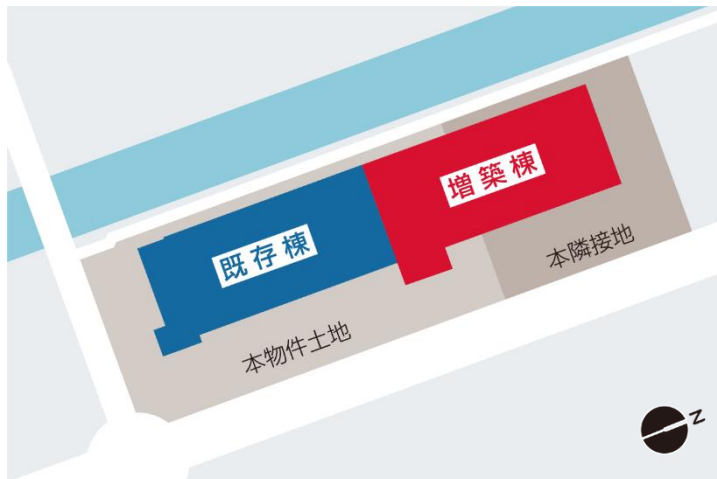
< 添付資料 >

参考資料 1 完成予想図



(注) 本完成予想図は、竣工予定の建物を想定して作成したものであり、実際の建物とは異なる場合があります。

参考資料 2 配置図



参考資料 3 周辺地図



**参考資料 4 取得予定資産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	3.7	平成24年11月29日
L-B-2	Dプロジェクト八王子	12,600	6.1	平成24年11月29日
L-B-3	Dプロジェクト愛川町	2,600	1.3	平成24年11月28日
L-B-4	Dプロジェクト新三郷	4,440	2.2	平成24年11月29日
L-B-5	Dプロジェクト浦安Ⅰ	7,700	3.7	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	10.4	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	1.2	平成24年11月28日
L-B-8	Dプロジェクト野田	5,100	2.5	平成24年11月28日
L-B-9	Dプロジェクト犬山	6,650	3.2	平成24年11月28日
L-B-10	Dプロジェクト岐阜	900	0.4	平成24年11月29日
L-B-11	Dプロジェクト寝屋川	4,600	2.2	平成24年11月28日
L-B-12	Dプロジェクト札幌南	600	0.3	平成24年11月28日
L-B-13	Dプロジェクト盛岡	1,000	0.5	平成24年11月29日
L-B-14	Dプロジェクト仙台南	1,250	0.6	平成24年11月28日
L-B-15	Dプロジェクト土浦	2,880	1.4	平成24年11月29日
L-B-16	Dプロジェクト御殿場	950	0.5	平成24年11月28日
L-B-17	Dプロジェクト西広島	990	0.5	平成24年11月28日
L-B-18	Dプロジェクト福岡宇美	3,100	1.5	平成24年11月29日
L-B-19	Dプロジェクト鳥栖	4,700	2.3	平成24年11月29日 平成28年6月15日
L-B-20	Dプロジェクト久喜Ⅰ	3,500	1.7	平成26年4月1日
L-B-21	Dプロジェクト久喜Ⅱ	7,200	3.5	平成26年4月1日
L-B-22	Dプロジェクト川越Ⅰ	3,100	1.5	平成26年4月1日
L-B-23	Dプロジェクト川越Ⅱ	4,250	2.1	平成26年4月1日
L-B-24	DPL 犬山	3,380	1.6	平成26年4月1日
L-B-25	Dプロジェクト福岡箱崎	3,700	1.8	平成26年4月1日
L-B-26	Dプロジェクト久喜Ⅲ	7,340	3.6	平成27年4月1日
L-B-27	Dプロジェクト久喜Ⅳ	5,300	2.6	平成27年4月1日
L-B-28	Dプロジェクト久喜Ⅴ	8,010	3.9	平成27年4月1日
L-B-29	Dプロジェクト久喜Ⅵ	4,980	2.4	平成27年4月1日
L-B-30	Dプロジェクト八潮	6,140	3.0	平成27年4月1日
L-B-31	Dプロジェクト西淀川	9,660	4.7	平成27年4月1日
L-B-32	Dプロジェクト松戸	6,990	3.4	平成27年6月1日
物流施設 32物件 計		165,160	80.0	—
R-M-1	アクロスモール新鎌ヶ谷	7,419	3.6	平成19年12月12日
R-M-2	フォレオひらかた	5,040	2.4	平成20年12月11日
R-M-3	クイズゲート浦和	5,360	2.6	平成20年12月11日
R-M-4	ユニクス高崎	2,570	1.2	平成25年3月27日
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	3,390	1.6	平成26年9月30日
R-M-6	ドリームタウン ALi	7,790	3.8	平成27年9月28日
R-R-1	ライフ相模原若松店	1,650	0.8	平成20年12月11日
R-R-2	フォレオせんだい宮の杜	6,040	2.9	平成24年11月29日
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	1,944	0.9	平成26年2月25日
商業施設 9物件 計		41,203	20.0	—
ポートフォリオ 41物件 合計		206,363	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。