

平成 27 年 9 月 16 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及び貸借に関するお知らせ（ドリームタウン ALi）

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、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借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（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. 取得及び貸借の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産信託受益権
 - (2) 物件名称 : ドリームタウン ALi
 - (3) 取得予定価格 : 7,790 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 9 月 24 日（予定）
 - (5) 取得予定日 : 平成 27 年 9 月 28 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
 - (9) 年間賃料合計 : 592 百万円
 - (10) 敷金・保証金合計 : 475 百万円
- (注) 本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

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と判断したため、取得予定資産の取得及び貸借を決定しました。

なお、本投資法人は、取得予定資産の賃借人（テナント）に関して、平成 27 年 5 月 27 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

物件番号	ドリームタウン ALi		用途	商業施設	
R-M-6			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		建物状況評価の概要(注1)	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 27 年 9 月 28 日			調査年月日	平成 27 年 9 月
取得予定価格(注1)	7,790 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 18 年 3 月 23 日		短期修繕費	0 円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	219,367,000 円/12 年 (年平均: 18,280,583 円)
	信託期間	平成 47 年 9 月 30 日		PML	1.8%
	満了日				
土地	所在地 (住居表示)	青森県青森市浜田三丁目 1 番 1	建物	構造と階数	鉄骨造平家建 (A 棟) 鉄骨造 2 階建 (B/C/D 棟)
	面積(注1)	36,605.12 m ²		建築時期	平成 19 年 8 月 29 日 (A 棟) 平成 19 年 8 月 29 日 (B 棟) 平成 19 年 10 月 4 日 (C 棟) 平成 19 年 11 月 29 日 (D 棟)
	用途地域	近隣商業地域		延床面積 (注1)	25,150.89 m ²
	建ぺい率/ 容積率	80%/200%		種類	店舗 (A/B/C 棟) 遊技場・会館・店舗 (D 棟)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
総賃貸可能面積(注1)	22,196.81 m ²		設計者	株式会社 ASK PLANNING CENTER	
総賃貸面積(注1)	21,962.01 m ²		構造設計者	株式会社須和田建築設計事務所	
稼働率(注1)	98.94%		施工者	松井建設株式会社	
マスターリース会社	大和情報サービス株式会社		確認検査機関	株式会社国際確認検査センター	
PM 会社	大和情報サービス株式会社		構造計算調査機関	—	
テナント数(注2)	1 (36)		担保設定の有無	なし	
特記事項： 該当事項はありません。					

(注1) 本物件は、A 棟から D 棟までの 4 棟の建物及びそれらの敷地から成り、取得予定価格、土地の面積、総賃貸可能面積、総賃貸面積、稼働率、建物状況評価の概要及び建物の延床面積は、いずれも 4 棟の合計の数値を記載しています。

(注2) テナント数は、平成 27 年 8 月 31 日現在における信託不動産に係る賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、かかるマスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。

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
大和情報サービス株式会社	21,962.01 m ²	592,247,580 円	平成 27 年 9 月 28 日 から平成 37 年 9 月 27 日まで	475,241,779 円
契約形態：パススルー型マスターリース契約 賃料改定：該当ありません。 契約更新：1 年毎の自動更新とします。期間満了の 6 か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合はこの限りではありません。 中途解約：契約終了希望日の 6 か月前までに相手方に対し文書による意思表示をすることにより本契約を中途解約することができます。				

物件の特性				
■立地 当該施設が立地する浜田地区は、JR 奥羽本線「青森」駅から南へ 3km 程度、中心市街地と郊外部の境に位置しています。幹線道路との接道はありませんが、東側約 500m に国道 103 号、西側 1km 弱に県道 120 号線の両道路が市域の南北を縦断しています。また、南側 500m 程度にも国道 7 号（青森環状バイパス）が走り、東西道路として機能しており、当該施設は上記 3 路線に囲まれています。 更に、東北縦貫自動車道（青森自動車道）「青森中央 IC」は浜田地区に隣接しており、広域からもアプローチしやすい道路環境にあり、施設内駐車場も平面及び屋上に 778 台が確保されています。 浜田地区は、土地区画整理事業が施行された 1996 年以降、イトーヨーカドー青森店（2000 年開業）をはじめ、郊外型店舗出店が相次ぎ、市内最大の商業集積地に成長しています。				
■テナント構成 ユニクロ、GU 等衣料品専門店、総合ディスカウントストア、100 円ショップ、シューズショップといった物販店舗のほか、複合型アミューズメントのラウンドワン、結婚式場、カルチャー教室等のサービス店舗等、計 36 テナントで構成されています。				
■商圏特性等 商圏距離別人口は、1km 圏 1.1 万人、3km 圏 10.3 万人、5km 圏 20.7 万人で、5km 圏で青森市の約 70% のボリュームがあります。また、ニュータウンに立地するため、1km の足元商圏は 30 歳台とその子供世代の比率が高く、40 歳未満が半数を占める商圏です。				
商圏人口	本物件からの距離	1km 圏	3km 圏	5km 圏
平成 25 年	人口（人）	10,286	103,632	197,889
	世帯数（世帯）	4,516	48,556	92,370
平成 26 年	人口（人）	10,342	103,522	196,903
	世帯数（世帯）	4,563	48,934	92,908
出典：住民基本台帳				

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	8,100 百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,100 百万円	
直接還元法による価格	8,200 百万円	
運営収益	814 百万円	
可能総収益	828 百万円	現行の賃貸借契約に基づく賃料および新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準等を勘案して計上
空室等損失等	13 百万円	類似不動産の稼働状況や需給動向等を基に計上
運営費用	310 百万円	
維持管理費	50 百万円	現行の維持管理業務費および類似不動産の維持管理費を参考に計上
水道光熱費	185 百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	5 百万円	過年度実績額を参考に、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額等を基に計上
PM フィー	13 百万円	現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率等を基に計上
テナント募集費用等	3 百万円	借入人の想定回転期間等を基に計上
公租公課	46 百万円	平成 27 年度課税標準額に基づき計上
損害保険料	1 百万円	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等に基づき計上
その他費用	7 百万円	販売促進費等について過年度実績額に基づき計上
運営純収益	504 百万円	
一時金の運用益	10 百万円	運用利回りを 2.0% として運用益を計上
資本的支出	13 百万円	過年度実績額を参考に、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額等を基に計上
純収益	500 百万円	
還元利回り	6.1%	対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	7,990 百万円	
割引率	5.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して計上
最終還元利回り	6.4%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案して計上
積算価格	7,620 百万円	
土地比率	61.7%	
建物比率	38.3%	
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

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 27 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	14,868 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日現在)
(8)	総 資 産	107,041 百万円 (平成 27 年 3 月 31 日現在)
(9)	大 株 主 及 び 持 ち 株 比 率	大和ハウス工業株式会社 100% (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	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す。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及び PM 会社、並びに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します。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、本投資法人の取得予定価格の妥当性の判断においては、取得先である大和情報サービス株式会社の取得価格及び費用の面も合わせて検証を行った上で、必要な審議及び決議を経ています。

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-6 ドリームタウン ALi (青森県青森市浜田三丁目 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
	7,500 百万円	—
	平成 27 年 5 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27年9月16日
- (2) 売買契約締結日 : 平成27年9月24日 (予定)
- (3) 代金支払日 : 平成27年9月28日 (予定)
- (4) 物件引渡日 : 平成27年9月28日 (予定)

9. 今後の見通し

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取得予定資産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 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 外観写真・周辺地図



参考資料 2 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	6.2	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	3.8	平成24年11月28日
L-B-6	Dプロジェクト浦安Ⅱ	21,400	10.5	平成24年11月29日
L-B-7	Dプロジェクト茜浜	2,550	1.3	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	3.3	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	2.3	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	2,100	1.0	平成24年11月29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	1.7	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		162,560	79.8	—
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	2.5	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	1.3	平成25年3月27日
R-M-5	アクロスプラザ三芳（底地）	3,390	1.7	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	3.0	平成24年11月29日
R-R-3	アクロスプラザ稲沢（底地）	1,944	1.0	平成26年2月25日
商業施設 9物件 計		41,203	20.2	—
ポートフォリオ 41物件 合計		203,763	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。