

平成 28 年 4 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目 4 番 8 号
ニッセイ永田町ビル 7 階
大和ハウス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 川西 次郎
(コード番号：8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 土田 耕一
問合せ先 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

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 塚本 晴人
TEL. 03-5651-2895 (代表)

大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人の 合併契約締結に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「DHI」といいます。）及び大和ハウスリート投資法人（以下「DHR」といい、併せて「両投資法人」と総称します。）は、それぞれ、本日開催の各投資法人役員会にて、下記のとおり、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、DHI を吸収合併存続法人、DHR を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決議し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本合併の目的

日本経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融政策により、企業収益が改善し設備投資が増加するなど、緩やかな回復基調にあります。

不動産市場においては、国土交通省が平成 28 年 2 月に発表した地価 L00K レポートによると、主要都市の高度利用地 100 地区における地価の上昇を示す地区が全体の約 9 割を占めており、これまでの

金融緩和等を背景とする不動産市場への投資意欲の高まりが、引き続き地価の上昇基調を継続させていると見られます。

そのような中で、J-REIT 市場では、平成 27 年 1 月に東証 REIT 指数が約 8 年ぶりの高値をつけましたが、以降は弱含みで推移し、特に同年 6 月後半からは海外の株式市況及び財政懸念の影響を受け、投資家のリスク回避姿勢が強まりました。その後、平成 28 年 1 月の日本銀行によるマイナス金利導入の金融政策に基づく国債の利回り低下等の影響もあり、東証 REIT 指数は再び上昇基調に転じました。また、J-REIT による平成 27 年 1 月から 12 月における資産取得は、年後半の鈍化はあったものの、引き続き堅調に推移しており、J-REIT 全体の資産取得額は 1 兆 6,146 億円、前年比 0.8%増の実績となりました。

両投資法人の資産運用会社（DHI の資産運用会社は、大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「DHAM」といいます。）であり、DHR の資産運用会社は、大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下「DHRM」といいます。）です。以下、併せて「両資産運用会社」と総称します。）は、いずれも大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）の 100%子会社ですが、これまで個別に大和ハウスグループ（大和ハウス工業並びにその連結子会社 142 社、非連結子会社 2 社、持分法適用会社 25 社及び持分法非適用会社 2 社（平成 28 年 3 月 31 日現在）により構成されます。以下同じです。）のサポートを受けつつ、それぞれの運用実績を積み重ねてきました。

DHI は、平成 18 年 3 月に居住施設と商業施設を投資対象とする「ビ・ライフ投資法人」として株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場して、14 物件・取得価格合計 320 億円のポートフォリオで運用を開始し、20 期に亘る運用実績を有しています。平成 20 年 12 月にはメインスポンサーが大和ハウス工業となり、平成 22 年 4 月 1 日にはニューシティ・レジデンス投資法人を吸収合併し、その後、平成 23 年 12 月 1 日に現在の投資法人名称に商号を変更し、投資対象を居住施設特化とする規約変更を行いました。DHI は、分散投資された居住施設のポートフォリオと安定したキャッシュ・フローを背景に、大和ハウスグループからの継続したサポートによる物件取得に加えて大和ハウスグループ外からも積極的に物件取得を行い、これまで着実な成長を実現するとともに、内部留保を活用した積極的な物件の入替えを実施し、上場後約 10 年間でその資産規模を 142 物件・取得価格合計 2,563 億円まで成長させてきました。

一方、DHR は、物流施設と商業施設、中でも「高機能型物流施設」及び「専門店集積型商業施設」を投資対象とする投資法人として、平成 24 年 11 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場して、24 物件・取得価格合計 1,145 億円のポートフォリオで運用を開始しました。上場後は 7 期に亘る運用実績を有しています。DHR は、長期固定契約に基づく安定性の高いキャッシュ・フローを確保するとともに、大和ハウスグループからの豊富なパイプラインを中心とする物件取得により外部成長を図ってきており、上場後約 3 年間でその資産規模を 41 物件・取得価格合計 2,037 億円まで成長させてきました。

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで持続的な投資主価値の向上を目指して、中長期的な安定収益の確保と資産規模の着実な成長を図る運用を行ってきましたが、DHI においては、LTV 水準が高止まりする中で居住施設に特化したポートフォリオの内部成長機会が限定的な状況にある点、DHR においては、物流系 REIT セクターにおけるポジショニングや、現状の資産規模で効率的な資産入替えや内部成長を実現するための施策が限定的である点が、現時点におけるそれぞれの課題であると考えています。このような状況のもと、両投資法人は、これらの課題へ対処するとともに、両投資法人の今後のさらなる成長を推進していくための選択肢の一つとして、合併に関する協議を開始

することに合意し、これまで検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併を行うことが運用資産の着実な成長を通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

両投資法人は、本合併により、①「総合型 REIT」への転換を図ることによる外部成長力の強化と内部成長機会の追求、②「規模拡大」による J-REIT 業界でのポジショニングと運用柔軟性の向上、及び③「大和ハウスグループの総合力」によるバリューチェーンを活用した成長の加速等の効果が期待できるものと考えています。

両投資法人のスポンサーである大和ハウスグループは、「心を、つなごう」を経営ビジョンに掲げ、「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、社会のニーズに応じた幅広い事業分野での事業展開、積極的なイノベーション・新規分野の開拓を進めることにより《社会的貢献》に取り組み、中長期的かつ安定的に資本コストを上回る経済的価値を生み出す《株主価値創造》を図っており、両投資法人は、このような大和ハウスグループの理念を共有しています。

本合併後の存続投資法人は、これまでの両投資法人の投資対象に加え、ホテル、オフィス等の新たな資産も投資対象とする総合型 REIT へと転換を図ります。これまで以上に、大和ハウスグループの総合力を活用し、成長力の強化を図り、ポートフォリオの収益性と質の向上、持続的な外部成長と安定した分配金を実現することを目指していく方針です。

かかる方針の下、両投資法人が本日付で公表しました「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」に記載のとおり、本合併後の存続投資法人は、本合併の効力発生等を条件として、大和ハウス工業より物流施設、居住施設、商業施設及び複合施設（オフィス・ホテル・商業施設）の合計6物件を取得する予定です。

なお、両資産運用会社が本日付で公表しました「大和ハウス・アセットマネジメント株式会社と大和ハウス・リート・マネジメント株式会社の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、本合併後の存続投資法人において保有資産の効率的な運用を行うため、両資産運用会社は、本合併の効力発生を停止条件とし、平成 28 年 9 月 1 日を効力発生日として、DHAM を吸収合併存続会社、DHRM を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本運用会社合併」といいます。）を行うことについて合意し、本日、本運用会社合併に係る契約を締結しました。

2. 本合併の要旨

(1) 本合併の日程

① DHI

本合併契約承認役員会	平成 28 年 4 月 15 日
本合併契約締結日	平成 28 年 4 月 15 日
投資主総会基準日公告日	平成 28 年 4 月 18 日（予定）
投資主総会基準日	平成 28 年 5 月 6 日（予定）
投資主総会開催日	平成 28 年 6 月 17 日（予定）
合併効力発生日	平成 28 年 9 月 1 日（予定）
合併登記日	平成 28 年 9 月上旬（予定）

② DHR

本合併契約承認役員会	平成28年4月15日
本合併契約締結日	平成28年4月15日
投資主総会開催日	平成28年5月27日(予定)
上場廃止日	平成28年8月29日(予定)
合併効力発生日	平成28年9月1日(予定)
合併登記日	平成28年9月上旬(予定)

(2) 合併方式

本合併の方式は、DHI を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、DHR は合併により解散します。

(3) 本合併に係る割当ての内容

① 投資口の割当

	DHI (吸収合併存続法人)	DHR (吸収合併消滅法人)
合併に係る割当ての内容	1	2.2

(注1) 本合併により発行するDHIの新投資口数：771,540口(予定)

(注2) DHRの投資主に対してDHRの投資口1口につきDHIの投資口2.2口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(注3) 上記の投資口の他、DHIは、本合併の効力発生日の前日に終了するDHRの営業期間に係るDHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日のDHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(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。)第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取を請求したDHRの投資主を除きます。)(以下「割当対象投資主」といいます。))に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日におけるDHRの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるDHRの発行済投資口数からDHRに係る割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した額の合併交付金)を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

DHIは、本合併により総合型REITへの転換を図るため、本合併の効力発生を停止条件として、その商号を「大和ハウスリート投資法人」に変更し、また、総合型REITとしての新たな投資方針及び投資対象を設定すること等を内容とする規約変更(以下「本規約変更」といいます。)等に係る議案を平成28年6月17日開催予定の投資主総会に上程する予定です。本規約変更の詳細については別紙1を、本規約変更後のDHIの規約については別紙2をご参照下さい。なお、DHIは、上記投資主総会における本規約変更の承認可決後、速やかに、投信法第191条に基づく届出を行う予定です。

(5) 本合併に係る主な条件

本合併の効力発生は、効力発生日の前日において、以下の条件その他の本合併契約に定める条件が成就することを前提としており、当該前提条件が成就されていない場合又は効力発生日の前日までに成就されないことが明らかとなった場合には、DHI 及び DHR は効力発生日に先立ち相手方に書面により通知することにより、本合併契約を解除することができるものとされています。これらの前提条件の詳細については、DHR が本日付で公表しました「合併契約の承認等並びに規約の変更及び役員選任に関する投資主総会の招集に関するお知らせ」をご参照下さい。

- 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる DHI 及び DHR の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続及び許認可等の取得が完了していること
- DHI 又は DHR に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に DHI において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含みます。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- DHI 及び DHR が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4 による届出が必要とされない旨を合理的に確認したこと

3. 合併に係る割当ての内容の算定根拠等

(1) 算定の基礎

DHI 及び DHR は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、DHI は野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）を、DHR は三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社（以下「三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券」といいます。）をそれぞれ本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

野村証券は、DHI 及び DHR のそれぞれについて、DHI 及び DHR の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、DHI 及び DHR のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF 法」といいます。）を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	DHI	DHR
市場投資口価格平均法	1	1.98～2.10
類似投資法人比較法	1	2.12～2.50
DCF 法	1	2.10～2.51
修正時価純資産法	1	2.11

なお、市場投資口価格平均法につきましては、平成 28 年 4 月 14 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 1 週間、算定基準日までの 1 か月間、算定基準日までの 3 か月間、

算定基準日までの6か月間の終値の単純平均値を採用しています。野村証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本書末尾の（注1）の記載をご参照下さい。

野村証券がDCF法の前提としたDHI及びDHRの将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、DHI及びDHRのそれぞれについて、DHI及びDHRの投資口が東京証券取引所に上場していることから、証券市場にて形成される投資口価格に基づく評価分析手法としての投資口価格法、DHI及びDHRと事業類似性を有する他の上場投資法人の投資口価値に基づく評価分析手法としての類似投資法人比較法、DHI及びDHRの投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当還元法、DHI及びDHRの中長期的な将来の事業活動に基づく本源的な投資口価値の評価分析手法としてのDCF法並びにDHI及びDHRの保有資産の時価を反映した静的な投資口価値の評価分析手法としての時価純資産法に基づく分析結果を総合的に勘案して合併比率の分析を行いました。三菱UFJモルガン・スタンレー証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	DHI	DHR
投資口価格法	1	1.79～2.14
類似投資法人比較法	1	2.10～2.31
配当還元法	1	1.97～1.98
DCF法	1	2.14～2.54
時価純資産法	1	2.16

なお、投資口価格法につきましては、最近におけるDHI及びDHRの投資口の市場取引状況を勘案の上、平成28年4月14日を基準日として、算定基準日から遡る1か月、3か月、6か月、12か月までの各期間の投資口価格終値をもとに分析しています。三菱UFJモルガン・スタンレー証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、それぞれ本書末尾の（注2）の記載をご参照下さい。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券がDCF法の前提としたDHI及びDHRの将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

（2）算定の経緯

DHI及びDHRは、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、DHI及びDHRのフィナンシャル・アドバイザーである野村証券及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券がそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

（3）算定機関との関係

野村証券及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、いずれも、DHI及びDHRの投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第67条第4項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

上記2.(2)に記載のとおり、DHR は解散し、DHR の発行する投資口は、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、効力発生日の3営業日前である平成28年8月29日に上場廃止となる見込みです。なお、本合併に際しDHRの投資主は各々の保有口数に応じたDHIの新投資口を割当交付され、DHIの投資口を保有することになりますが、同投資口は東京証券取引所に上場されていますので、引き続き東京証券取引所において取引を行う機会が確保されています。

(5) 公正性を担保するための措置

① 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

本合併の検討過程において、両投資法人はそれぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

また、DHIは森・濱田松本法律事務所を、DHRはアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けております。

② 合併比率の算定における公正性担保措置

上記(1)～(3)に記載のとおり、DHI及びDHRは、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

DHIは、本合併の公正性を担保するために、DHIの投資主のために独立第三者の算定機関である野村證券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、DHIの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

DHRは、本合併の公正性を担保するために、DHRの投資主のために独立第三者の算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、DHRの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、DHI及びDHRは、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書(いわゆるフェアネス・オピニオン)を取得しているものではありません。

③ 独立した財務アドバイザーの起用

DHIは、本合併の検討に関する助言その他本合併の実現に向けた支援を受けるため、合併比率算定を依頼した上記②の独立した第三者算定機関のほか、大和証券株式会社(以下「大和証券」といいます。)を独立した財務アドバイザーとして起用しております。なお、DHIは、大和証券から合併比率算定書及びフェアネス・オピニオンを取得しているものではありません。

4. 合併当事者の概要

	吸収合併存続法人		吸収合併消滅法人	
(1) 名称	大和ハウス・レジデンシャル投資法人		大和ハウスリート投資法人	
(2) 所在地	東京都千代田区永田町二丁目4番8号		東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号	
(3) 執行役員の氏名	川西 次郎		笥 正澄	
(4) 出資総額	61,703百万円		105,459百万円	
(5) 設立年月日	平成17年6月7日		平成19年9月14日	
(6) 発行済投資口の総口数	747,740口		350,700口	
(7) 決算期	2月・8月		2月・8月	
(8) 主要運用資産	不動産・不動産信託受益権		不動産信託受益権	
(9) 主要取引銀行	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行		株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行	
(10) 大投資主及び所有投資口比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	27.7%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	31.7%
	大和ハウス工業株式会社	10.1%	大和ハウス工業株式会社	12.2%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9.7%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7.9%
	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	4.7%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6.9%
	野村信託銀行株式会社（投信口）	3.3%	野村信託銀行株式会社（投信口）	3.6%
(11) 資産運用会社の名称	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社		大和ハウス・リート・マネジメント株式会社	
(12) 資産運用会社の所在地	東京都千代田区永田町二丁目4番8号		東京都中央区日本橋茅場町二丁目3番6号	
(13) 資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 土田 耕一		代表取締役社長 名島 弘尚	
(14) 当事者間の関係				
資本関係	合併当事者及び両資産運用会社の間には、記載すべき資本関係はありません。			
人的関係	合併当事者及び両資産運用会社の間には、記載すべき人的関係はありません。			
取引関係	合併当事者及び両資産運用会社の間には、記載すべき取引関係はありません。 なお、「1. 本合併の目的」に記載のとおり、DHAM 及び DHRM は、本合併の効力発生日に本運用会社合併を行う予定です。			
関連当事者への該当状況	合併当事者は関連当事者に該当しません。DHI にとって DHRM が、DHR にとっては DHAM が、それぞれ、法人主要投資主である大和ハウス工業が議決権の過半数を所有しているため、関連当事者に該当します。また、両資産運用会社は、大和ハウス工業の100%子会社であり、共通の親会社を有する兄弟会社であるため、相互に関連当事者に該当します。			

(15) 最近3営業期間の運用状況等

① DHI（単位：百万円。特記しているものを除く。）

決算期	平成27年2月期	平成27年8月期	平成28年2月期
営業収益	8,693	9,356	9,662

営業利益	3,881	3,925	3,947
経常利益	3,081	3,146	3,177
当期純利益	3,080	3,145	3,177
1口当たり当期純利益(円)	8,239 (4,119)	4,207	4,248
1口当たり分配金(円)	8,691 (4,345)	4,460	4,501
1口当たり純資産(円)	298,113 (149,056)	148,918	148,707
純資産	111,455	111,352	111,194
総資産	238,730	258,400	258,590

(注) DHI は、平成 27 年 2 月 28 日（実質的には平成 27 年 2 月 27 日）を分割の基準日とし、平成 27 年 3 月 1 日を効力発生日として、DHI の投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、括弧内に記載の数値は、平成 27 年 2 月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して記載しています。

② DHR （単位：百万円。特記しているものを除く。）

決算期	平成 27 年 2 月期	平成 27 年 8 月期	平成 28 年 2 月期
営業収益	5,146	6,305	6,938
営業利益	3,003	3,683	3,969
経常利益	2,546	2,972	3,382
当期純利益	2,545	2,971	3,381
1口当たり当期純利益(円)	8,673	8,657	9,642
1口当たり分配金(円)	8,674	8,473	9,642
1口当たり純資産(円)	274,614	309,183	310,353
純資産	80,593	108,430	108,840
総資産	166,825	216,936	222,081

5. 合併後の状況

(1) 吸収合併存続法人の状況

	吸収合併存続法人
① 名称	大和ハウスリート投資法人（現：大和ハウス・レジデンシャル投資法人） (注)
② 所在地	東京都千代田区永田町二丁目 4 番 8 号
③ 執行役員の氏名	川西 次郎
④ 出資総額	未定（現時点では確定していません）
⑤ 決算期	2 月・8 月
⑥ 純資産	未定（現時点では確定していません）
⑦ 総資産	未定（現時点では確定していません）
⑧ 資産運用会社の名称	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

⑨	資産運用会社の所在地	東京都千代田区永田町二丁目4番8号
⑩	資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 土田 耕一

(注) DHI は平成 28 年 6 月 17 日に予定されている DHI の投資主総会において、本合併の効力発生を条件として DHI の商号を「大和ハウスリート投資法人」に変更する内容を含む本規約変更に係る議案を上程する予定です。

(2) 合併前後における大投資主及び所有投資口比率

合 併 前			
DHI (平成 28 年 2 月 29 日現在)		DHR (平成 28 年 2 月 29 日現在)	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	27.7%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	31.7%
大和ハウス工業株式会社	10.1%	大和ハウス工業株式会社	12.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9.7%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	4.7%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	6.9%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.3%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.6%
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカウント デイビーエス ビツカーズ ホンコン リミテッド クライアント	1.8%	富士火災海上保険株式会社	1.6%
株式会社中国銀行	1.8%	株式会社八十二銀行	1.3%
富士火災海上保険株式会社	1.7%	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグ ゼンプト 505233	1.0%
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャ スディック ノン トリーティー アカウ ント	1.5%	株式会社山梨中央銀行	0.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1.4%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	0.8%

合 併 後 (合併比率勘案後単純合算)	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	29.8%
大和ハウス工業株式会社	11.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	8.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	5.8%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3.4%
富士火災海上保険株式会社	1.6%
株式会社八十二銀行	1.2%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1.1%
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エ グゼンプト 505233	1.0%
スタンダード チャータード バンク ホ ンコン アカウント デイビーエス ビ ツカーズ ホンコン リミテッド クライ アント	0.9%

(注) 合併後の大投資主及び所有投資口比率については、上記合併前の大投資主の所有投資口比率を前提として上記「2. 本合併

の要旨（3）本合併に係る割当ての内容」に基づき割り当てると仮定した場合の投資口を基に算出しています。

（3）資産運用委託契約の変更の有無及びその内容

DHI は、本合併後においても、現在 DHI が資産運用を委託している DHAM に、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。なお、DHI と DHAM 間の資産運用委託契約については、本日、本合併及び本規約変更の効力発生を条件として、本規約変更に伴う所要の変更をする旨の変更契約を締結しました。

また、DHR は、DHRM との資産運用委託契約を、DHR の投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する予定です。

（4）投資方針の変更の有無及びその内容

DHAM は、本日開催の DHAM の取締役会にて、DHI の資産の運用に係る運用ガイドラインについて、本合併及び本規約変更の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、総合型 REIT としての新たな投資方針の設定等に伴う変更を行うことについて決議しました。投資方針の変更の概要については、別紙 3 をご参照下さい。

（5）スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容

DHI は、本日、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で発効する、DHI 及び DHAM 並びに大和ハウス工業との間の新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下「新規基本協定書」といいます。）を締結しました。新規基本協定書の発効に伴い同当事者間で締結されていた既存の新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下「DHI 既存基本協定書」といいます。）は失効します。新規基本協定書は、DHI 既存基本協定書の内容並びに DHR 及び DHRM が大和ハウス工業との間で締結しているパイプライン・サポート等に関する覚書（以下「DHR 既存覚書」といいます。）の内容を実質的に統合し、さらに、本合併後の存続投資法人の投資対象の拡大に伴い、パイプライン・サポートの対象となる物件用途にホテル、オフィス及びヘルスケア施設等も含めたものです。

また、大和ハウス工業は、本合併後の存続投資法人である DHI の投資主の利益と DHI のスポンサーである大和ハウス工業の利益を共通のものとするという観点から、本合併後の存続投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討し、本合併後の存続投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向を表明しています。

DHR は、DHR 既存覚書について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する予定です。

なお、大和ハウス工業以外の大和ハウスグループ各社との間の契約については、その変更の有無及び内容については現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

以上のとおり、大和ハウス工業とのパイプライン・サポート等に関する基本協定書は本合併後も維持する予定であることから、大和ハウスグループによる強固なサポート体制は本合併後も継続されます。

6. 会計処理の概要

本合併は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成25年9月13日改正）における

取得に該当し、DHIを取得企業、DHRを被取得企業とするパーチェス法を適用することを前提として
います。なお、本合併により正ののれんが発生する見込みですが、その金額については現時点では
「44,544百万円」と試算しています。

また、正ののれんは、資産に計上し、20年間にわたって、定額法により定期的に償却する予定
です。この償却費は会計と税務の処理の差異（税会不一致）となり、法人税等の課税を生じさせる
要因となりますが、DHIは、のれんに係る償却費に相当する金額等を、内部留保（分配準備積立金）
の一部を取り崩して分配することにより、法人税等の課税を回避する予定であり、内部留保（分配
準備積立金）が存在する限り、課税の回避を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定は
ありません。

7. 合併後の分配方針

DHIは現在、毎期減価償却費相当額の10%に相当する金額を各期の当期純利益に上乗せして分配
していますが、本合併後は減価償却費相当額の10%に相当する金額の上乗せに替えて、正ののれん
に係る償却費に相当する金額を、毎期内部留保（分配準備積立金）から取り崩し、当期純利益に上
乗せして分配する方針です。

なお、当該上乗せ金額は、金融経済等の外部環境、J-REIT市場全般の状況並びに本合併後のDHI
の保有資産の状況及び財務状況等を十分考慮して変更する場合があります。

8. 今後の見通し

本合併後の運用状況の予想については、本日付プレスリリース「大和ハウス・レジデンシャル投
資法人と大和ハウスリート投資法人の合併後の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予
想に関するお知らせ」をご参照下さい。

また、本合併契約締結によるDHIの平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）及び
DHRの平成28年8月期（平成28年3月1日～平成28年8月31日）の各運用状況に対する影響は軽微
です。DHI及びDHRの各運用状況の予想については、それぞれ、本日付にて公表しました「平成28年
2月期決算短信（REIT）」をご参照下さい。

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

* 両投資法人のホームページアドレス

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

<http://daiwahouse-resi-reit.co.jp/>

大和ハウスリート投資法人

<http://www.daiwahouse-reit.jp/>

(注1)

野村證券は、合併比率の算定に際して、DHI 及び DHR から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っていません。また、DHI 及び DHR の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、DHI 及び DHR から提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については DHI 及び DHR の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

(注2)

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、DHI 及び DHR から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、DHI 及び DHR の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、DHI 及び DHR の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、DHI 及び DHR の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としております。三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券による上記合併比率の分析は、平成 28 年 4 月 14 日現在の上記情報等に基づくものです。

三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券の分析は、DHR の役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また DHI、DHR の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

規約変更案

(下線部は変更箇所を示します。)

現行規約	変更案
<p>第1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、大和ハウス・レジデンシャル投資法人と称し、英文では Daiwa House Residential Investment Corporation と表示する。</p>	<p>第1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、大和ハウスリート投資法人と称し、英文では Daiwa House REIT Investment Corporation と表示する。</p>
<p>第5条 (発行可能投資口総口数等)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>400</u>万口とする。</p> <p>2.から3.まで (省略)</p>	<p>第5条 (発行可能投資口総口数等)</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>800</u>万口とする。</p> <p>2.から3.まで (現行どおり)</p>
<p>第16条 (基準日)</p> <p>1. 本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成27年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とする。</p> <p>2. (省略)</p>	<p>第16条 (基準日)</p> <p>1. 本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成27年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2. (現行どおり)</p>
<p>第30条 (投資方針)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>首都圏</u>を中心に、<u>その他政令指定都市及びその周辺地域</u>に立地する主たる用途を居住施設とする不動産等(第31条第2項に定める資産をいう。以下同じ。)、並びに主たる用途を居住施設とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券(第31条第3項に定める資産をいう。以下同じ。)を主な投資対象とする。</p>	<p>第30条 (投資方針)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>三大都市圏(首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)、中部圏(愛知県、岐阜県及び三重県)及び近畿圏(大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県)をいう。)</u>を中心に、<u>全国</u>に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、<u>商業施設及びホテル</u>とする不動産等(第31条第2項に定める資産をいう。以下同じ。)、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、<u>商業施設及びホテル</u>とする不動産等を裏付けとする不動産対応証券(第31条第3項に定める資産をいう。以下同じ。)を主</p>

現行規約	変更案
<p>2.から4.まで (省略)</p>	<p>な投資対象とする。<u>なお、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができる。</u></p> <p>2.から4.まで (現行どおり)</p>
<p>第31条 (資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲)</p>	<p>第31条 (資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲)</p>
<p>1.から3.まで (省略)</p> <p>4. 本投資法人は、前二項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)から(6)まで (省略) (新設)</p>	<p>1.から3.まで (現行どおり)</p> <p>4. 本投資法人は、前二項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>(1)から(6)まで (現行どおり)</p> <p><u>(7) 公共施設等運営権 (投信法施行令第3条第12号に定めるものをいう。)</u></p>
<p>5. 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができる。</p> <p>(1) (省略) (新設)</p>	<p>5. 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができる。</p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p><u>(2) 動産 (民法 (明治29年法律第89号。その後の改正を含む。) に規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいう。)</u></p>
<p>(2) (省略) (新設)</p>	<p>(3) (現行どおり)</p> <p><u>(4) 地球温暖化対策の推進に関する法律 (平成10年法律第117号。その後の改正を含む。) に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権 (温室効果ガスに関する排出権を含む。)</u></p>
<p><u>(3) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利</u></p>	<p><u>(5) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利及び資産</u></p>
<p>6. (省略) (新設) (新設)</p>	<p>6. (現行どおり)</p> <p><u>第12章 附則</u></p> <p><u>第41条 (変更の効力発生)</u></p>
	<p><u>本規約の変更の効力は、本投資法人及び合併前における大和ハウスリート投資法人との間で締結された平成28年4月15日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、合併前における大和ハウスリート投資</u></p>

現行規約			変更案		
別 紙			別 紙		
資産運用会社に対する資産運用報酬 (省略)			資産運用会社に対する資産運用報酬 (現行どおり)		
項目	計算方法	支払時期	項目	計算方法	支払時期
運用報酬1 (資産連動報酬)	(省略)	(省略)	運用報酬1 (資産連動報酬)	(現行どおり)	(現行どおり)
運用報酬2 (利益連動報酬)	(省略)	(省略)	運用報酬2 (利益連動報酬)	(現行どおり)	(現行どおり)
取得・譲渡報酬	<p>1.本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合(下記2.に該当する場合を除く。)</p> <p>不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に<u>0.8%</u>を乗じた額を上限とする(注3)。</p> <p>2.本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券</p>	<p>不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに支払う。</p>	取得・譲渡報酬	<p>1.本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合(下記2.に該当する場合を除く。)</p> <p>不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に<u>0.5%</u>を乗じた額を上限とする(注3)。</p> <p>2.本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券</p>	<p>不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに支払う。</p>

現行規約			変更案		
	<p>を取得又は譲渡した場合 取得価格又は譲渡価格に<u>0.4%</u>を乗じた額を上限とする(注3)。 3. (省略)</p>			<p>を取得又は譲渡した場合 取得価格又は譲渡価格に<u>0.25%</u>を乗じた額を上限とする(注3)。 3. (現行どおり)</p>	
合併報酬	(省略)	(省略)	合併報酬	(現行どおり)	(現行どおり)
<p>(注1) (省略) (注2) 総資産額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいう。</p> <p>① 計算期間 I における総資産額 計算期間 I の直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額</p> <p>② (省略)</p> <p>(注3) (省略) (注4) (省略)</p>			<p>(注1) (現行どおり) (注2) 総資産額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいう。</p> <p>① 計算期間 I における総資産額 計算期間 I の直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額(ただし、未償却の<u>正ののれんに相当する金額を控除する。</u>)</p> <p>② (現行どおり)</p> <p>(注3) (現行どおり) (注4) (現行どおり)</p>		

投資法人規約

大和ハウスリート投資法人

大和ハウスリート投資法人規約

第1章 総 則

第1条（商 号）

本投資法人は、大和ハウスリート投資法人と称し、英文ではDaiwa House REIT Investment Corporationと表示する。

第2条（目 的）

本投資法人は、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。その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）に基づき、投資法人の資産を主として不動産等資産（特定資産（投信法第2条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含む。）第105条第1号へに定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。

第3条（本店の所在地）

本投資法人は、本店を東京都千代田区に置く。

第4条（公告方法）

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投資口

第5条（発行可能投資口総口数等）

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第1項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」という。）の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得た金額とする。

第6条（投資口の取扱に関する事項）

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録その他の投資口に関する取扱い手続及びその手数料については、法令又は本規約に定めるものを除き、役員会において定める投資口取扱規則による。

第7条（最低純資産額）

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とする。

第8条（投資主の請求による投資口の払戻し及び合意による自己の投資口の取得）

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。

第3章 投資主総会

第9条（招 集）

1. 本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催する。
2. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。
3. 本投資法人の投資主総会は、平成27年11月5日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月5日及び同日以後遅滞なく招集する。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。
4. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により、通知を発するものとする。ただし、前項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとする。

第10条（議 長）

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。

第11条（決 議）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行う。

第12条（議決権の代理行使）

1. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができる。
2. 前項において当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければならない。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、あらかじめその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

第13条（書面による議決権の行使）

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」という。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までには当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第14条（電磁的方法による議決権の行使）

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までには議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。
2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第15条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第16条（基準日）

1. 本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成27年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。
2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告する一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者としてすることができる。

第17条（投資主総会議事録）

投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他の法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。作成した議事録は投資主総会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

第4章 役員及び役員会

第18条（役員の数及び役員会の構成）

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とする。）とし、役員（執行役員及び監督役員をいう。以下同じ。）は役員会を構成する。

第19条（役員を選任及び任期）

1. 役員は、投資主総会の決議によって選任する。
2. 役員任期は、選任後2年とする。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠又は増員のために選任された役員任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
3. 補欠の役員選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員任期が満了する時までとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第20条（役員報酬の支払基準）

本投資法人の役員報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとする。

- (1) 各執行役員報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。
- (2) 各監督役員報酬は、一人当たり月額35万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定した金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払う。

第21条（役員賠償責任）

本投資法人は、役員投信法第115条の6第1項に定める責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第22条（招集及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定める順序に従い執行役員1名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会招集通知は、役員会日の3日前までに、全役員に対して発する。ただし、全役員同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

第23条（決議）

役員会決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

第24条（役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。作成した議事録は役員会の日から10年間、本投資法人の本店に備え置く。

第25条（役員会規則）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるものを除き、役員会において定める役員会規則による。

第5章 会計監査人

第26条（会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第27条（会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとする。
2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第28条（会計監査人の報酬の支払基準）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払う。

第6章 資産運用の対象及び方針

第29条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等資産に対する投資として運用を行う。

第30条（投資方針）

1. 本投資法人は、三大都市圏（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、中部圏（愛知県、岐阜県及び三重県）及び近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）をいう。）を中心に、全国に立地する主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等（第31条第2項に定める資産をいう。以下同じ。）、並びに主たる用途を物流施設、居住施設、商業施設及びホテルとする不動産等を裏付けとする不動産対応証券（第31条第3項に定める資産をいう。以下同じ。）を主な投資対象とする。なお、本投資法人は、その他の不動産等及び不動産対応証券にも投資することができる。
2. 個々の投資対象の選別に際しては、①一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等の「マクロ要因」、②立地エリアの周辺環境、都市計画の状況など将来性及び安定性等の「地域的要因」、及び③詳細な物件調査（経済的調査、物理的調査及び法的調査を含む。）の結果を総合的に検討するものとする。
3. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含む。）に定める宅地又は建物をいう。以下、本項において同じ。）、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上

権を信託する信託の受益権をいう。)の価額の合計額の本投資法人の保有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用する。

4. 本投資法人は、運用資産に関連して取得する金銭（運用資産の売却代金、有価証券に係る配当金、償還金及び利子等、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金を含むがこれらに限られない。）を再投資することができる。

第31条（資産運用の対象とする特定資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、第29条に定める資産運用の基本方針に従い、不動産等及び不動産対応証券に投資する。
2. 不動産等とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 不動産
 - (2) 不動産の賃借権
 - (3) 地上権
 - (4) 前三号に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含む。）
 - (5) 第1号から第3号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (6) 当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - (7) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
3. 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（当該各号の証券に表示されるべき権利を含む。）をいう。
 - (1) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。）（以下「資産流動化法」という。）第2条第9項に規定する優先出資証券
 - (2) 資産流動化法第2条第13項及び第15項に規定する特定目的信託の受益証券
 - (3) 投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券
 - (4) 投信法第2条第15項に規定する投資証券
4. 本投資法人は、前二項に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができる。
 - (1) 預金
 - (2) 有価証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）（以下「金融商品取引法」という。）第2条第1項各号並びに第2項各号に規定するものをいい、前二項及び本項各号に掲げる特定資産を除く。）
 - (3) デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第3条第2号に定めるものをいう。）
 - (4) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるもの（ただし、預金を除く。）をいう。）

- (5) 信託財産を前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (6) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいう。）
 - (7) 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に定めるものをいう。）
5. 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができる。
- (1) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含む。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - (2) 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。）に規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいう。）
 - (3) 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
 - (4) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
 - (5) 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利及び資産
6. 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第2項から第5項までを適用するものとする。

第32条（投資制限）

- 1. 本投資法人は、前条第4項に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わない。
- 2. 本投資法人は、前条第4項第3号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。
- 3. 本投資法人は、国外に所在する不動産、国外に所在する不動産を対象とする前条第2項第2号乃至第7号に掲げる資産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産対応証券への投資は行わない。
- 4. 本投資法人は、外貨建資産又は外国証券市場で主として取引されている有価証券への投資は行わない。

第33条（組入資産の貸付けの目的及び範囲）

- 1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産対応証券の裏付けとなる不動産を含む。以下、本条において同じ。）を、原則として賃貸（駐車場、看板等の設置等を含む。）するものとする。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、原則として当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けるものとする。
- 2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を自ら又は信託の受託者を通じて、収受することがあり、かかる収受した金銭を第29条及び第30条に従い運用する。
- 3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

第7章 資産の評価

第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）

1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定める。

(1) 第31条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができる。

(2) 第31条第2項第4号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権

信託財産が前号に掲げる資産の場合は、前号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(3) 第31条第2項第5号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産が第1号に掲げる資産の場合は、第1号に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(4) 第31条第2項第6号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が前各号に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価する。

(5) 第31条第2項第7号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について前号に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(6) 第31条第3項及び第31条第4項第2号に定める有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時、売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいう。以下同じ。）を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。

(7) 第31条第4項第4号に定める金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。

(8) 第31条第4項第3号に定めるデリバティブ取引に係る権利

① 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれら

の仲値))に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。

② 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

③ 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができる。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げない。

(9) 第31条第4項第5号に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、第1号乃至第8号及び第10号に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

(10) その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）の評価規則に準じて付されるべき評価額をもって評価し、又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従う。

2. 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(2) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が前号に掲げる資産については前号に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権又は当該匿名組合出資持分の持分相当額を算定した価額により評価する。

3. 本投資法人の資産評価の基準日は、第36条に定める各決算期とする。ただし、第31条第3項及び第4項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価することのできる資産については、毎月末とする。

4. 第1項及び第2項に定める評価方法については、継続性の原則に則り変更は行わない。ただし、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができる。評価方法を変更した場合には、直後に投資主に交付する資産運用報告において次の事項を記載する。

(1) 当該評価方法の変更の事実及び変更日

(2) 変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容

(3) 期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額

(4) 具体的な変更理由

(5) その他、投資主保護上必要な事項

第8章 借入れ及び投資法人債の発行

第35条（借入金及び投資法人債発行の限度額等）

1. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことがある。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含む。）（以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に規定する機関投資家に限る。）からの借入れに限るものとする。
2. 前項に係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等とする。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとする。
3. 第1項に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができる。
4. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第9章 計 算

第36条（営業期間及び決算期）

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

第37条（金銭の分配の方針）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。

(1) 利益の分配

① 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い計算される利益（決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金（出資総額等）並びに評価・換算差額等の合計額を控除した金額をいう。）とする。

② 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。

(2) 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。

(3) 分配金の分配方法

本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配する。

(4) 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さない。

(5) 投信協会規則

本投資法人は、前各号に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

第10章 業務及び事務の委託

第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬）

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙に定めるとおりとする。

第39条（業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第198条及び第208条に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第117条に定める事務を第三者に委託する。

第11章 費用等

第40条（消費税及び地方消費税）

本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号。その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものに課される消費税及び地方消費税等（以下「消費税等」という。）を負担するものとし、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。

なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜き金額とする。

第12章 附則

第41条（変更の効力発生）

本規約の変更の効力は、本投資法人及び合併前における大和ハウスリート投資法人との間で締結

された平成 28 年 4 月 15 日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、合併前における大和ハウスリート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日である平成 28 年 9 月 1 日に生じる。なお、本附則は、本規約の変更の効力発生日後にこれを削除する。

制定 平成17年6月1日
改正 平成17年11月25日
改正 平成18年1月26日
改正 平成19年2月23日
改正 平成21年2月26日
改正 平成22年2月25日
改正 平成22年3月23日
改正 平成22年9月30日
改正 平成23年12月1日
改正 平成25年11月26日
改正 平成27年3月1日
改正 平成27年11月25日
改正 平成28年6月17日（効力発生日 平成28年9月1日）

資産運用会社に対する資産運用報酬

本投資法人が保有する運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとする。なお、各報酬の支払に際しては、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料は本投資法人の負担とする。）の方法により支払う。

項目	計算方法	支払時期
運用報酬1 (資産連動報酬)	各計算期間（注1）における総資産額（注2）に年率0.4%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする（注3）。	各計算期間の終了後1か月以内に支払う。
運用報酬2 (利益連動報酬)	本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）合計を控除した金額に5.0%を乗じた額を上限とする（注3）。	計算書類等を承認した日の翌月末までに支払う。
取得・譲渡報酬	<p>1.本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（下記2.に該当する場合を除く。）不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に0.5%を乗じた額を上限とする（注3）。</p> <p>2.本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合取得価格又は譲渡価格に0.25%を乗じた額を上限とする（注3）。</p> <p>3.前1.及び2.にかかわらず、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡につき、譲渡益（注4）が生じない場合、譲渡報酬は発生しない。</p>	不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した日の翌月末までに支払う。
合併報酬	本投資法人が行う合併において、本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、本投資法人の合併の相手方となる投資法人から合併により承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における取得価格に0.8%を乗じた額を上限とする（注3）。	合併の効力発生日の翌月末までに支払う。

（注1）各計算期間とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」とい

う。)及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当決算期までの期間(以下「計算期間Ⅱ」という。)をいう。
(注2)総資産額とは、各計算期間について、以下の①又は②に定めるところに従い算出される額をいう。

① 計算期間Ⅰにおける総資産額

計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表(投信法第131条第2項の承認を受けたものに限る。)に記載された総資産額(ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除する。)

② 計算期間Ⅱにおける総資産額

直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得(合併による承継を含む。)又は譲渡した場合には、取得した不動産等又は不動産対応証券の取得価格(合併による承継の場合は、承継した不動産等又は不動産対応証券の合併時における取得価格。)の合計額を加算し、譲渡した不動産等又は不動産対応証券の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額(ただし、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産等又は不動産対応証券についてはその取得価格とする。)を減額した額

(注3)1円未満の端数は、切捨てるものとする。

(注4)譲渡益とは、当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡価格が、(i)当該譲渡に要した費用及び(ii)当該不動産等又は不動産対応証券の譲渡時における帳簿価額の合計額を超える場合における、当該譲渡価格と当該合計額との差額をいう。

投資方針の変更の概要

DHI は、本合併及び本規約変更による「総合型 REIT」への転換に伴い、社会のニーズに応じた幅広い分野の不動産等への投資及び運用を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、投資主価値の継続的な拡大を目指すことを理念とするものとしました。具体的な投資方針の変更の概要は以下のとおりです。

(1) ポートフォリオ・マネジメント方針の変更

本合併及び本規約変更による「総合型 REIT」への転換に伴い、居住施設を投資対象とする現在の DHI のポートフォリオ・マネジメント方針を、物流施設、居住施設、商業施設及びホテル（以下「中核資産」と総称します。）を主な投資対象としつつ、中核資産以外の用途の不動産（オフィス、ヘルスケア施設等。以下「その他資産」といいます。）も投資対象とすることができる内容に変更します。

上記変更を踏まえた、具体的な物件用途に関する投資比率は、下記のとおりとします。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼしうる運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、中核資産の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

<物件用途に関する投資比率（変更後）>

	中核資産	その他資産
用途	物流施設、居住施設、商業施設、ホテル	オフィス、ヘルスケア施設等
投資比率	80%以上	20%以下

(注) 2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。かかる割合の計算方法は、投資対象の形態に応じて以下のとおりとします。

- (i) 投資対象が一棟の建物の場合には当該一棟の建物全体に対する割合を計算します。
- (ii) 投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成され、かつ、当該複数棟の不動産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体に対する割合を計算します。
- (iii) 投資対象が区分所有権の場合には当該区分所有権に係る専有部分に対する割合を計算します。ただし、同一の建物における複数の区分所有権を取得した場合には、当該複数の区分所有権に係る専有部分全体に対する割合を計算します。

また、主たる投資対象地域は、首都圏を中心としつつその他の政令指定都市及びその周辺地域としていたものを三大都市圏に変更し、具体的な投資地域別の投資比率は、下記のとおりとします。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼし得る運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、三大都市圏の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

<地域別投資比率（変更後）>

地域	所在地	投資比率
三大都市圏	首都圏、中部圏、近畿圏	70%以上

(注) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。

なお、上記の変更に伴い、現在の居住施設に係る地域別及びタイプ別投資比率の定めは撤廃します。

(2) アクイジション方針の変更

「総合型 REIT」への転換に伴い、運用ガイドラインにおいて、全物件用途に共通の投資対象物件選別基準に加えて用途別投資対象選別基準を設けることとします。共通の投資対象物件選別基準においては、1投資案件当たりの最小投資額は「5億円を目処」としているものを「原則10億円以上」に変更し、また、個別案件ごとのポートフォリオ全体に対する投資比率は「原則25%以下」としているものを「原則30%以下」に変更します。

また、運用ガイドラインの変更に伴い、利害関係者からの不動産等の取得に際して、鑑定評価額を上限とする原則に対する、合理的な理由がある場合には鑑定評価額の110%の価格を上限とすることができる旨の利害関係者取引規程における例外規定は廃止することを決定しています。

新設する用途別投資対象物件選別基準の内容は以下のとおりです。なお、居住施設については上記(1)及び本(2)に記載の点並びに延床面積が660㎡以上という物件規模に係る数値基準を設けたことを除き現在のDHAMの方針から実質的に重要な変更はなく、また、物流施設及び商業施設については現在のDHRMの方針から実質的に重要な変更はありません。

(イ) 物流施設

a. 分類

DHIが投資対象とする物流施設を、以下の2つのタイプに分類します。

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型)	マルチテナント型
概要	将来的にテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に最も適した規模・グレード・設備を有する物流施設

b. 評価項目・選別基準

DHIが投資対象とする物流施設の評価項目及び選別基準は以下の通りです。調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。なお、DHIは、物流施設の中でも、高機能型物流施設（DHIが物流適地と考える立地に所在し、DHIが十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。）を主な投資対象とします。

タイプ	BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型)	マルチテナント型
立地	<ul style="list-style-type: none"> 消費地、生産地への近接性 空港、港湾、高速道路等へのアクセス性 労働力確保の容易性と通勤利便性 自然環境等の周辺環境 	
規模	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積6,000㎡以上 	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> 賃料水準 賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 敷金金額 中途解約条項 	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> 業種 テナント構成 要求賃貸面積 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料収入の安定性 信用状況 競争力
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> 接車バース 床荷重(1.5t/㎡以上) 床高 天井高(5.0m以上) 柱間隔(8.0m以上) 	<ul style="list-style-type: none"> エレベーター、垂直搬送機 事務所、休憩室 作業環境 駐車場 施設としての汎用性

	・空調照明設備
--	---------

(ロ) 居住施設

a. 分類

DHI が投資対象とする居住施設を、以下の2つのタイプに分類します。

タイプ	コンパクト (C)	ファミリー (F)
概要	単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等	ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等

b. 評価項目・選別基準

DHI が投資対象とする居住施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。当該エリアの賃貸需要の厚み、施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、地域内での競争力、契約賃料の妥当性、近隣の競合物件の状況等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

タイプ	コンパクト (C)	ファミリー (F)
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い
専有面積	・60 m ² 以下	・60 m ² 超
規模	・延床面積 660 m ² 以上	
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準、市場賃料、稼働率 ・賃貸借契約期間 ・敷金金額 	
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの信用力、賃料支払状況 ・（個人）連帯保証人・保証会社 ・テナントの利用目的 ・反社会的勢力の入居の有無の確認 	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・間取り、タイプ別構成比 ・天井高 ・内部仕様（天井・壁・床等） ・外部仕様（外壁、屋上、階段、廊下等） ・衛生設備 ・空調設備 	<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備 ・防犯設備 ・共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等） ・放送受信設備 ・管理室

(ハ) 商業施設

a. 分類

DHI が投資対象とする商業施設を、以下の3つのタイプに分類します。

タイプ	モール型(注)	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

(注) モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けない（庇程度の屋根を設ける場合を含みます。）タイプのショッピングモールをいいます。

b. 評価項目・選別基準

DHI が投資対象とする商業施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圏の安定性・成長性や、商圏内での競争力、テナントの信用力、契

約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。DHI は、商業施設の中でも、専門店集積型商業施設（DHI が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。）を主な投資対象とします。

タイプ	モール型	ロードサイド型	アーバン型
立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・ 施設全体の視認性 ・ 商圏内の規模の優位性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・ 施設全体の視認性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最寄り駅の乗降客数 ・ 周辺繁華街の繁華度とその継続性
規模	延床面積 8,000 m ² 以上	延床面積 3,000 m ² 以上	延床面積 500 m ² 以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料水準 ・ 賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・ 敷金金額 ・ 中途解約条項 		
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業種 ・ テナント構成 ・ 要求賃貸面積 ・ 賃料収入の安定性 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信用状況 ・ 競争力 ・ ブランド力 ・ 集客力 	
設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ フロア形状、導線 ・ 電気、水道、ガス容量 ・ 空調照明設備 ・ 内外装 	<ul style="list-style-type: none"> ・ エレベーター、エスカレーター ・ 駐車場 ・ 施設としての汎用性 	

(二) ホテル

a. 分類

DHI が投資対象とするホテルには分類を設けません。

b. 評価項目・選別基準

DHI が投資対象とするホテルの評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、立地エリアの安定性・成長性、テナントの信用力、契約賃料の妥当性等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

立地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空港、鉄道等のターミナル等へのアクセス性 ・ ビジネス街、繁華街、観光施設、レジャー施設等の配置及び近接性 ・ 施設の視認性
規模	延床面積 3,000 m ² 以上
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料水準 ・ 賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・ 敷金金額 ・ 中途解約条項
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営主要指標の調査（ADR(注)売上、稼働率等） ・ 賃料収入の安定性 ・ 信用状況 ・ 競争力 ・ ブランド力 ・ 集客力

設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ 客室数、客室面積 ・ 客室タイプ、タイプ別構成比 ・ フロア形状、導線 ・ 電気、水道、ガス容量 ・ 空調照明設備 ・ 内外装 ・ エレベーター、エスカレーター ・ 駐車場 ・ 施設としての汎用性
-------	--

(注) 「ADR」とは、平均客室単価であり、客室販売収入を販売客室数で割ったものをいいます。

(ホ) その他（オフィス、ヘルスケア施設等）

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な用途別の評価項目及び選別基準は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行います。

(3) アセット・マネジメント方針

「総合型 REIT」への転換に伴い、運用ガイドラインにおける PM 会社の選定、監督及び管理に係る定めについては全物件用途に共通の一般的な定めのみを設けることとします。また、組入物件が大和ハウスグループの開発物件である場合には、原則として大和ハウスグループから PM 会社を選定し、一貫した業務体制を有する大和ハウスグループの総合力を最大限に活用することで、個別物件のキャッシュ・フローの極大化を図る旨についても併せて規定します。

なお、居住施設については現在の DHAM の方針から実質的に重要な変更はなく、物流施設及び商業施設については現在の DHRM の方針から実質的に重要な変更はありません。

その他、ホテルを中核資産として投資対象に加えることに伴い、オペレーショナル・アセット（施設の運営に特別なノウハウや専門性が必要とされる資産をいいます。以下同じです。）のオペレーターについては、運営実績、ブランドその他の社会的信用力、経済的信用力、運営ノウハウ、当該物件の運営に関する当該オペレーターの予想収支及び賃料負担力、競争力、財務状況等を踏まえ、当該物件を運営するノウハウや専門性を十分に有すると判断される者をオペレーターとして選定する旨の規定を設けます。また、当該物件におけるオペレーター代替可能性等を踏まえ、既存のオペレーターとの契約が終了した場合のオペレーター不在期間の長期化による損失の拡大を回避するために必要な場合は、バックアップオペレーターの選任も検討します。また、必要に応じて、オペレーターから定期的に事業運営実績の報告を受け、当該報告により当該物件の事業計画の検証を行うとともに、オペレーターの運営実績を評価し、事業計画に従った事業運営を実行させるよう、協議、指導又は監督を行います。なお、DHI の資産運用は、（オペレーショナル・アセットであるか否かを含め）その用途にかかわらず、原則として物件を賃貸する方法により行います。

(4) リーシング方針の変更

ホテルを中核資産として投資対象に加えることに伴い、ホテルその他のオペレーショナル・アセットについては、不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、一定額の固定賃料に加えて、当該物件を利用した事業運営から生じる収益等に連動する変動賃料を定めることも検討し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現するために最適な賃料設定を行う旨を規定します。

以上